

COMUNE DI GINESTRA

PROVINCIA DI POTENZA

REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ASSEGNAZIONE E LA GESTIONE DELLE AREE COMPRESSE NEI PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P. I. P.)



Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 9 del 29/03/2003

- Art. 1 – Finalità
- Art. 2 – Utilizzazione delle aree
- Art. 3 – Beneficiari
- Art. 4 – Assegnazione delle aree
- Art. 5 – Corrispettivi
- Art. 6 – Bando pubblico per l’assegnazione delle aree e la formazione della graduatoria
- Art. 7 – Commissione
- Art. 8 – Graduatoria
- Art. 9 – Stipula della convenzione – Esecuzione dell’opera
- Art.10 – Durata della concessione
- Art.11 – Alloggio di servizio
- Art.12 – Vincolo di destinazione degli immobili
- Art.13 – Vendita e locazione di aree e immobili
- Art.14 – Risoluzione del contratto di cessione in proprietà e decadenza del diritto di superficie
- Art.15 – Esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria
- Art.16 – Trascrizione degli atti di cessione o concessione delle aree
- Art.17 – Sanzioni pecuniarie
- Art.18 – Norme di rinvio e finali
- Art.19 – Norme abrogate

Articolo 1

Finalità

Il presente Regolamento disciplina i procedimenti e le condizioni per la cessione in proprietà o in diritto di superficie e per la successiva gestione delle aree comprese nei Piani per Insediamenti Produttivi (P. I. P.) approvati ai sensi dell' art.27 della legge 22 ottobre 1971, n° 865 e successive modificazioni e delle leggi regionali d'attuazione.

Articolo 2

Utilizzazione delle aree

Le aree di cui all'art.1, dopo essere state acquisite al patrimonio del Comune, sono cedute in proprietà o concesse in diritto di superficie ai soggetti di cui al successivo art. 3 per la realizzazione di impianti relativi ad attività di carattere artigianale, industriale, commerciale e di servizi, secondo le modalità di cui al presente Regolamento.

Articolo 3

Beneficiari

Alla cessione in proprietà ed alla concessione in diritto di superficie delle aree comprese nel P. I. P. sono ammesse, in forma singola e associata, le seguenti attività gestite da soggetti pubblici o privati:

Attività artigiane di cui alla legge 443/85 e successive modificazioni;

Attività industriali;

Attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio nei limiti delle previsioni degli eventuali appositi strumenti di programmazione;

Attività di pubblico esercizio nei limiti delle previsioni degli eventuali appositi strumenti di programmazione;

Attività di servizi;

Attività di formazione professionale che necessitano di organizzazione equiparabile ad attività produttiva;

Attività di assistenza e di rappresentanza di categoria.

Articolo 4

Assegnazione delle aree

1. Le assegnazioni delle aree sono disposte dalla Giunta Comunale, nel rispetto della graduatoria scaturita dal Bando pubblico di cui al successivo art. 6, e approvata dal competente organo istituzionale su proposta dell'apposita Commissione prevista dal successivo art. 7.
2. *La Giunta al fine di consentire alle Imprese interessate a realizzare attività produttive nel nostro PIP di presentare istanze tendenti ad ottenere finanziamenti pubblici, può, altresì, procedere all'assegnazione temporanea dei lotti disponibili.*

(Comma 2 aggiunto dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n° 13 del 01/07/2004)

Articolo 4 bis

Modalità per l'assegnazione temporanea

1. *L'assegnazione temporanea è possibile solo se vi è più di un lotto disponibile e nel numero massimo non superiore al 50% del numero dei lotti al momento liberi.*
2. *La Giunta procede all'assegnazione su semplice istanza della Ditta interessata, alla quale deve essere allegata una relazione tecnica descrittiva dell'iniziativa che si intende realizzare ed un deposito cauzionale in misura pari al 2% del prezzo del lotto o dei lotti richiesti;*

3. *L'assegnazione temporanea è fatta per un periodo di mesi 6 prorogabili per una sola volta, su istanza motivata della Ditta interessata presentata prima della scadenza e per un periodo non superiore a mesi 6.*

(Articolo aggiunto dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n° 13 del 01/07/2004)

Articolo 5

Corrispettivi

Salvo quanto disposto dal successivo art. 16, il prezzo di cessione delle aree è determinato annualmente con deliberazione del Consiglio Comunale, da adottare in sede di approvazione del Bilancio preventivo, a norma dell' art. 14 del D.L. 28 Febbraio 1983, n.55 convertito con Legge 26 Aprile 1983, n.131, ed è comprensivo del costo effettivo di acquisizione dei terreni, nonché degli oneri di urbanizzazione primaria e della quota parte di quelli di urbanizzazione secondaria da calcolare nel rispetto delle norme al momento vigenti.

Articolo 6

Bando pubblico per l'assegnazione delle aree e la formazione della graduatoria

Per l'assegnazione delle aree disponibili, il Comune emette apposito Bando pubblico, approvato dalla G.C., contestualmente allo schema di convenzione da sottoscrivere in sede di assegnazione, su proposta della Commissione di cui al successivo art. 7 .

Il Bando indica l'elenco dei lotti disponibili, la relativa superficie, i parametri edilizi, il tipo di cessione (proprietà o diritto di superficie), il costo complessivo, le modalità di pagamento, i vincoli, i modi e i termini di presentazione delle domande nonché i parametri per la valutazione delle stesse.

Alle domande deve essere allegato, oltre alla documentazione comprovante i requisiti posseduti ai sensi del precedente art. 3, un programma di sviluppo dell'attività e quanto ritenuto utile ai fini dell'assegnazione del punteggio di cui al successivo art. 8.

Entro un termine di 24 mesi successivi alla pubblicazione del Bando Pubblico tenendo conto dei lotti disponibili la Giunta Comunale a seguito di richiesta di assegnazione ed acquisito il parere della Commissione può assegnare i lotti non assegnati già indicati nel bando al prezzo stabilito dal Consiglio Comunale. Per i lotti non compresi nel bando si dovrà comunque procedere alla pubblicazione di altro Bando Pubblico. La Commissione dovrà esprimere il proprio parere tenendo conto dei criteri fissati dal Bando.

Articolo 7

Commissione

Le domande pervenute entro i termini fissati dal bando vengono esaminate e valutate da una commissione, costituita dal ~~Responsabile del Settore Assetto ed Uso del Territorio~~ *Responsabile SUAP* (Modificato dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n° 21 del 30/04/2007) o dal suo sostituto, che la presiede, da un Rappresentante dell'Amministrazione Comunale (designato dalla Giunta Comunale), che funge anche da segretario della Commissione, e da un esperto effettivo o uno supplente del Settore designato dal Consiglio Comunale.

Gli esperti effettivi o supplenti sono designati dal Consiglio Comunale entro la data di scadenza del bando; decorso infruttuosamente tale termine la G.M. provvede direttamente alla nomina.

La Commissione è nominata dalla Giunta Municipale e dura in carica per tutto il tempo della vigenza del Bando, fino ad espletamento di tutte le procedure di sua competenza connesse allo stesso.

La Commissione è validamente costituita con la presenza della metà dei suoi componenti e decide a maggioranza dei presenti.

Articolo 8

Graduatoria

I parametri essenziali per l'attribuzione dei punteggi ai fini della formulazione della graduatoria sono i seguenti:

Occupazione e manodopera, tenendo conto di tutti gli addetti che operino stabilmente nell'attività ammessa da almeno tre mesi antecedenti la data di pubblicazione del bando;

Ammontare dell'investimento con valutazione in rapporto al valore presunto dichiarato, desumibile da specifica relazione tecnica descrittiva del ciclo produttivo, del mercato di riferimento, delle prospettive di sviluppo;

Stato attuale degli ambienti con valutazione della situazione in cui l'azienda opera al momento della domanda:

c1- incompatibilità con le realizzazioni previste dal P.R.G.;

c2- incompatibilità ed impossibilità di adeguarsi alla legislazione vigente in materia ambientale, di igiene e di sicurezza, dimostrata da atti amministrativi di pubbliche autorità o da perizie giurate di tecnici abilitati iscritti agli albi, ordini o collegi professionali;

c3- difficoltà per il traffico, adeguatamente motivate dal Comando di Polizia Municipale;

c4- sentenza esecutiva di sfratto non derivante da morosità;

Il Bando può prevedere ulteriori parametri.

La Commissione potrà richiedere agli interessati tutti i documenti integrativi che ritenga utili ai fini della formazione della graduatoria.

La Commissione formula la graduatoria che viene approvata dal Responsabile del Settore Tecnico.

La graduatoria ha validità limitatamente ai lotti indicati nel Bando, fatto salvo quanto previsto al terzo e al quarto comma del successivo art. 14.

Articolo 9

Stipula della convenzione - Esecuzione dell'opera

Entro trenta giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta assegnazione l'assegnatario dovrà produrre la documentazione di rito, versare il 40% delle somme dovute e per la restante somma, che dovrà essere versata entro un anno dall'assegnazione, idonea polizza fidejussoria per il restante 60%;

La convenzione di assegnazione delle aree deve essere stipulata entro e non oltre trenta giorni dalla data di presentazione della documentazione di cui al comma 1., mentre l'atto pubblico di cessione dovrà essere stipulato entro gg. trenta dal versamento dell'intera somma dovuta.

L'inosservanza ingiustificata di tale termine da parte dell'assegnatario comporta la revoca dell'assegnazione.

Entro centottanta giorni dalla data di stipula dell'atto di cui al secondo comma, l'assegnatario è tenuto a presentare istanza di concessione edilizia in conformità delle norme edilizio-urbanistiche vigenti per la zona e ad acquisirla entro il successivo termine di un anno.

I lavori oggetto della concessione edilizia dovranno essere realizzati nei termini e secondo le disposizioni di cui all'art. 4 Legge 28 gennaio 1977 n.10 e vigenti leggi regionali.

L'inosservanza dei termini di cui ai precedenti 3° e 4° comma, che l'assegnatario non dimostri non imputabile alla sua volontà, comporta la revoca dell'assegnazione.

In entrambi i casi si applica la procedura prevista dall'art. 1454 del Codice Civile.

Articolo 10

Durata della concessione

La concessione in diritto di superficie ad Enti Pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici, occorrenti nella zona delimitata dal Piano degli insediamenti produttivi, è fatta a tempo indeterminato; in tutti gli altri casi la stessa ha la durata di novantanove anni.

Alla scadenza di cui al precedente comma, il diritto di superficie si estingue ed il Comune diventa proprietario della costruzione a norma dell'art. 953 del Codice Civile; si applicano a tal fine le disposizioni contenute nei successivi artt. 954, 955 e 956, nonché quanto previsto dal successivo art. 15 del presente regolamento;

L'Amministrazione Comunale permanendo le condizioni oggettive e soggettive definite dal presente Regolamento, potrà disporre il rinnovo della concessione per ulteriori novantanove anni; in tal caso il rinnovo dovrà essere deliberato dal Comune almeno cinque anni prima della scadenza di cui al 1° comma.

Con la deliberazione di cui al 3° comma del presente articolo saranno determinate le condizioni per il rinnovo della concessione.

Articolo 11

Alloggio di servizio

In ogni lotto è consentita, assieme a quella dell'opificio, la costruzione di un alloggio.

L'alloggio di servizio, custodia, guardiania, quale corredo necessario della attività ammessa, non potrà subire destinazione diversa da quella per cui è stato autorizzato, fatta salva la possibilità di trasformazione in uffici funzionali all'azienda che dovrà essere debitamente autorizzata.

Potrà essere alienato o locato, nei casi consentiti dal presente regolamento, unicamente insieme all'opificio; in deroga potrà essere consentita la locazione del solo opificio da parte del titolare se ritirato dal lavoro per invalidità o per raggiunti limiti di età o degli eredi conviventi, se deceduto, qualora l'alloggio in questione costituisca unica abitazione di proprietà dello stesso o degli eredi nel territorio comunale.

Ove si verificano mutamenti non autorizzati nella destinazione d'uso dell'alloggio, verrà irrogata una sanzione pecuniaria, corrispondente a un terzo del valore venale dell'appartamento come determinato dalla Giunta Municipale su parere della Commissione paritetica di cui al successivo art.15.

Articolo 12

Vincolo di destinazione degli immobili

Gli immobili costruiti sulle aree cedute in proprietà o concesse in diritto di superficie, sono vincolati alla destinazione loro propria quale risulta dagli atti di cessione o concessione delle stesse e dalle correlate concessioni edilizie rilasciate a norma della vigente legislazione urbanistica.

Nel caso in cui gli immobili vengano adibiti, anche parzialmente, ad attività non compatibili con la previsione del P.I.P., e salvo quanto disposto dal precedente art. 12,

l'Amministrazione Comunale, con provvedimento della Giunta Municipale e previa diffida ex art. 1454 del Codice Civile, dispone la revoca degli atti di cessione e/o concessione delle aree e conseguentemente dichiara la decadenza del diritto di superficie e/o la risoluzione del contratto di cessione per inadempimento con le conseguenze di cui al successivo art.15.

In alternativa la Giunta Comunale potrà applicare una sanzione corrispondente al settanta per cento del valore come determinato al secondo comma del successivo art. 15, calcolato con riferimento alla parte dell'immobile destinata all'attività non compatibile, prescindendo da eventuali condoni in materia edilizia previsti dalla normativa vigente.

Eventuali modifiche alla originaria destinazione d'uso, sempre se compatibili con le finalità del P.I.P. e delle norme contenute nel presente Regolamento, dovranno essere autorizzate dalla Giunta Municipale su parere della Commissione di cui al precedente art. 7.

Qualora le infrazioni commesse attengano al cambio di destinazione d'uso non autorizzato ma compatibile con le previsioni P.I.P., l'Amministrazione Comunale potrà applicare, in alternativa a quanto disposto dal precedente 2° comma, una sanzione da due e quattromila euro.

Articolo 13

Vendita e locazione di aree e immobili

È vietata la vendita di aree PIP assegnate e non edificate; tali aree, trascorsi infruttuosamente i termini previsti per l'edificazione, vengono retrocesse al Comune che riconoscerà all'assegnatario un corrispettivo pari al trenta per cento dell'originario prezzo di acquisto.

La vendita o locazione degli immobili realizzati sulle aree in proprietà o in diritto di superficie è vietata in mancanza di attestato di agibilità e comunque entro i primi cinque anni dalla data di stipula del contratto, eccettuati i casi di morte, di procedura concorsuale o esecutiva o di altre particolari e motivate eccezionalità. In tali ipotesi, fatto eccezione per i casi di procedura concorsuale o esecutiva, la Giunta Municipale, su parere della Commissione, autorizza la deroga al suddetto termine temporale, determina il prezzo di cessione o il canone di locazione, previa stima degli Uffici Comunali competenti ed individua l'acquirente o conduttore tra gli aventi diritto secondo la graduatoria di cui al precedente art. 8 ed in mancanza, tra le attività aventi i requisiti di cui all'art. 3 del presente Regolamento.

Il prezzo di cessione viene determinato tenendo conto dei costi di costruzione documentati, degli oneri di urbanizzazione sostenuti, del costo di acquisizione del terreno e di eventuali opere realizzate in economia, il tutto rivalutato secondo l'indice statistico del costo della vita.

Il canone di locazione è pari al sei per cento del prezzo di cessione così determinato, rivalutabile secondo l'indice statistico del costo della vita.

L'Amministrazione Comunale si riserva, comunque, di esercitare il diritto di prelazione sugli immobili; in tal caso, la stima dell'immobile posto in vendita sarà effettuata dalla terna peritale di cui al successivo art.14; nella fattispecie, il costo della stima è a carico della parte acquirente.

Trascorsi i primi cinque anni dalla data di stipula del contratto e purché sia stata attestata l'agibilità dell'immobile, la vendita o locazione è consentita, previa comunicazione al Sindaco, a condizione che l'acquirente o conduttore vi svolga una attività compatibile con le norme vigenti e con il presente Regolamento. La

comunicazione si intenderà accolta qualora il Comune non si pronunci diversamente entro trenta giorni dal ricevimento della stessa.

I contratti stipulati in difformità o senza il rispetto delle procedure di cui sopra sono considerati nulli di diritto e ogni eventuale inadempienza in ordine a quanto prescritto nel presente articolo, oltre ai casi di nullità come sopra specificati, comporterà l'applicazione di una sanzione pecuniaria fino ad un massimo di lire cinquemilioni;

Articolo 14

Risoluzione del contratto di cessione in proprietà e decadenza del diritto di superficie

Nel caso di risoluzione del contratto di cessione o di decadenza del diritto di superficie, previsti dagli artt. 10/11/12/13 del presente Regolamento, per inadempimento dell'assegnatario, l'area oggetto della originaria cessione e/o concessione e le opere su di essa realizzate sono acquisite al patrimonio del Comune che le utilizza ai fini pubblici compresi quelli di attuazione delle finalità del P. I .P.

Nel caso che gli immobili acquisiti risultino liberi da ipoteche, vincoli e gravami di ogni natura il Comune riconosce a favore dell'assegnatario il pagamento di una somma pari al trenta per cento del valore venale dell'immobile comprensivo del costo del terreno, determinato dalla Giunta Municipale, su proposta di una Commissione paritetica composta da tre tecnici nominati, rispettivamente, dal Comune, dall'assegnatario e dal Presidente del Tribunale di Melfi; nella fattispecie, il costo della stima è a carico dell'assegnatario.

Il tecnico nominato dal tribunale svolge le funzioni di Presidente; ove l'assegnatario non proceda a nominare il proprio tecnico, questo verrà nominato su conforme proposta degli altri due.

Negli altri casi è riconosciuto all'assegnatario inadempiente l'indennizzo di cui al comma precedente, decurtato di tutti i costi che dovranno essere sostenuti per acquisire l'incondizionata disponibilità degli immobili.

Articolo 15

Esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria

In deroga a quanto stabilito al precedente art. 5, la Giunta Municipale, con propria deliberazione, potrà disporre che le opere di urbanizzazione primaria vengano eseguite a cura e spese degli assegnatari delle aree; nello stesso atto saranno stabilite le condizioni, i tempi e le modalità necessarie alla completa attuazione degli interventi.

In tal caso sarà stipulata apposita convenzione che disciplinerà i rapporti tra Comune e assegnatari nonché le modalità e i tempi di esecuzione dei lavori previsti in progetto anche per stralci funzionali, favorendo idonee forme di associazionismo fra i soggetti interessati.

L'Amministrazione Comunale richiederà agli stessi adeguate forme di garanzia finanziaria (bancaria o assicurativa).

Articolo 16

Trascrizione degli atti di cessione o concessione delle aree

Ai fini della trascrizione ex art. 2643 e seguenti del Codice Civile, ai contratti originari di cessione della proprietà o di concessione del diritto di superficie delle aree, come ai successivi atti di trasferimento autorizzati, dovrà essere allegata copia del presente regolamento in modo che tutte le norme in esso contenute siano opponibili a terzi.

Gli atti stipulati in contrasto con le predette norme sono nulli.

Articolo 17

Sanzioni pecuniarie

Le sanzioni pecuniarie previste a carico dei trasgressori del presente regolamento saranno recuperate dall'Amministrazione Comunale con la procedura prevista dalla legge n. 3/03.

Articolo 18

Norme di rinvio e finali

Per quanto non previsto nel presente regolamento si applicano le disposizioni contenute nel Codice Civile e nella legislazione vigente nonché nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed attuativi.

Analogamente, eventuali richieste riferite a casistiche non contemplate nel presente Regolamento, potranno essere accettate, valutate ed eventualmente accolte di volta in volta dalla Giunta Municipale su parere della Commissione di cui al precedente art. 7.

Le sanzioni previste a carico degli assegnatari per l'inosservanza alle norme contenute nel presente regolamento, non assorbono i provvedimenti repressivi derivanti dall'applicazione delle sanzioni amministrative e penali disciplinate dalla Legge urbanistica 17 Agosto 1942, n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni e dalle vigenti Leggi Regionali in materia.

Articolo 19

Norme abrogate

Il Regolamento per la cessione delle aree comprese nei piani per insediamenti produttivi ed eventuali altre disposizioni approvati in precedenza sono abrogati.

