



Comune di Cutrofiano

Provincia di Lecce

Settore Edilizia ed Attività Produttive

**REGOLAMENTO PER LA CESSIONE IN
PROPRIETA' DELLE AREE COMPRESSE NEL
PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
DI TIPO ARTIGIANALE, INDUSTRIALE,
COMMERCIALE**

(Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 17/06/2010)



COMUNE DI CUTROFIANO

PROVINCIA DI LECCE

Regolamento per la cessione in proprietà delle aree comprese nel Piano per gli insediamenti produttivi di tipo Artigianale, Industriale, Commerciale.

Art. 1 Finalità

Il presente Regolamento disciplina le modalità, i prezzi e le condizioni per la cessione in proprietà delle aree comprese nel piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.) secondo quanto previsto dal Programma di Fabbricazione del Comune di Cutrofiano ed in conformità alla planimetria dei lotti allegata al vigente Piano Attuativo.

I lotti sono destinati ad attività di tipo artigianale, industriale, commerciale (previa verifica degli standard ai sensi della deliberazione del Consiglio Comunale n° 12 del 07/03/2008).

Il presente regolamento è redatto al fine di evitare ogni forma speculativa, da combattere anche in fase di attuazione dello stesso.

Art. 2 Costo cessione aree

Il Comune di Cutrofiano assegna in lotti edificatori, alle Imprese Artigianali, Industriali e Commerciali, le aree ricadenti nell'ambito del P.I.P..

Il costo di cessione delle aree é stabilito dal Consiglio Comunale sulla base delle spese sostenute dal Comune per l'acquisizione delle aree e per le opere di urbanizzazione primaria ed è fissato annualmente a norma di legge.

Art. 3 Bando di assegnazione

Il bando di gara di assegnazione dei lotti deve contenere i seguenti minimi elementi:

- I lotti da cedere, la loro situazione, consistenza, provenienza e destinazione;
- il prezzo estimativo e i termini per il pagamento;
- i diritti e i pesi inerenti al bene;
- la procedura e i criteri per l'assegnazione;
- il responsabile del procedimento e gli uffici presso i quali sono visionabili gli atti;
- le modalità di presentazione della domanda;

- le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni e attestazioni, e le modalità di imbustamento e sigillatura;
- l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla procedura;
- l'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la P.A. di cui agli artt. 12 e seguenti della L. n° 689/81;
- l'indicazione espressa che negli ultimi cinque anni l'impresa non è stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata.

Art. 4 Istanza

Le Imprese che intendono ottenere in assegnazione lotti di terreno per la realizzazione di attività di cui all'art. 1, compatibili con la destinazione di zona, debbono presentare domanda al Sindaco del Comune di Cutrofiano indicando:

- 1) il cognome e nome del titolare o legale rappresentante dell'Impresa;
- 2) la denominazione, la ragione sociale e la Sede legale dell'Impresa;
- 3) il settore di attività;
- 4) se trattasi di nuova iniziativa o di sviluppo di attività già esistente;
- 5) le fasi e i tempi di realizzazione dell'opificio;
- 6) l'investimento previsto;
- 7) l'assorbimento di unità lavorative e nuovi posti di lavoro creati;
- 8) la superficie che si richiede approssimativamente in assegnazione espressa in metri quadrati, precisando la superficie coperta della costruzione e quella complessiva del lotto, ed eventuale superficie richiesta per futuro ampliamento dell'azienda;

e allegando:

- A) copia dell'Atto costitutivo e dello Statuto se trattasi di Società, copia di certificato iscrizione CCIAA se trattasi di impresa individuale, fatta eccezione per le nuove imprese i cui documenti possono essere temporaneamente sostituiti da dichiarazione di atto di notorietà redatto ai sensi della vigente legge in materia;
- B) studio di fattibilità del progetto (per esso si intende l'individuazione dei lavori strumentali al soddisfacimento dell'iniziativa, l'indicazione delle caratteristiche funzionali, tecniche, gestionali ed economico-finanziarie, sommarie indicazioni sull'andamento di mercato dei beni da produrre, necessità di energia elettrica espressa in Kw di potenza installata, necessità di acqua per uso industriale ed uso potabile espressa in mc/anno);
- C) schema planimetrico dell'opificio da realizzare (in scala 1:500);

- D) lettera bancaria attestante la capacità economica del richiedente;
- E) copia del D.U.R.C. ove la ditta ne sia soggetta.

Art. 5 Graduatoria

Ad ogni domanda pervenuta sarà attribuito dal Responsabile del Servizio Attività Produttive un punteggio ai fini dell'inserimento nella graduatoria sulla base dei seguenti criteri:

- **Nuovi occupati:**
 - prevista oltre 20 unità, punti 8;
 - prevista tra 16 e 20 unità, punti 7;
 - prevista tra 11 e 15 unità, punti 6;
 - prevista tra 6 e 10 unità, punti 5;
 - prevista tra 3 e 5 unità, punti 4;
 - prevista tra 1 e 2 unità, punti 3;
- **Impresa che investe in settori innovativi**, punti 8;
- **Utilizzo di energia da fonti rinnovabili:**
 - produzione di energia elettrica da 10 a 20 Kw , punti 2;
 - produzione di energia elettrica > 20 Kw, punti 4;
- **Tempi di realizzazione:**
 - fine lavori prevista entro 18 mesi, punti 10;
 - fine lavori prevista entro 2 anni, punti 7;
- **Aziende il cui titolare abbia meno di di 40 anni**, punti 5;
- **Trasferimento dalle aree urbane prevalentemente residenziali o zone agricole o zone degradate**, punti 5;
- **Aziende artigianali**, punti 10;
- **Aziende industriali**, punti 10;
- **Aziende commerciali**, punti 8;
- **Aziende industriali insalubri (D.M. sanità 5/09/'94)**, punti 0.

In caso di parità di punteggio la preferenza del concorrente verrà stabilita dalla Giunta Comunale previo parere motivato espresso della commissione per il P.I.P..

Gli ampliamenti di aziende già esistenti avranno priorità purchè siano disponibili lotti adiacenti. Condizione essenziale per vantare tale diritto è la dimostrazione che l'ampliamento è necessario allo sviluppo dell'azienda esistente e che la presentazione della richiesta di permesso a costruire sia presentata entro sei mesi dall'assegnazione provvisoria. La Giunta Comunale, previo parere della Commissione per il P.I.P., stabilirà l'accoglimento o meno dell'istanza.

La graduatoria sarà resa pubblica per eventuali osservazioni da parte degli interessati da prodursi entro il termine di 15 giorni dal relativo avviso. Dopo di che il Responsabile di cui al 1° comma redigerà la graduatoria definitiva a seguito di dettagliata e motivata definizione delle osservazioni presentate.

Qualora talune richieste presentino caratteri anomali o poco chiari l'Amministrazione potrà richiedere per iscritto le precisazioni in merito agli elementi costitutivi e caratterizzanti tale offerta ritenuti pertinenti e li verifica tenendo conto di tutte le spiegazioni ricevute. A tale richiesta si dovrà adempiere entro 15 giorni decorsi i quali si intenderà escluso dalla gara.

La graduatoria definitiva avrà validità di anni due o comunque fino ad esaurimento della stessa.

Art. 5-bis Criteri valutativi per l'attribuzione dei lotti

Fermo restando il diritto all'assegnazione di un lotto da parte delle aziende utilmente collocate in graduatoria la determinazione concreta del lotto viene effettuata con atto della Giunta Comunale, previo parere della Commissione per il P.I.P., sulla base dei seguenti criteri:

- 1) ditta confinante con riferimento ad eventuale lotto libero da assegnare;
- 2) allocazione nello stesso settore del P.I.P. delle attività omogenee;
- 3) valorizzazione logistica delle aziende di prodotti locali ed identitari;
- 4) esigenze di visibilità a fini commerciali o di attività mista.

Art. 6 Iter procedurale

I lotti, eventualmente con accorpamento di più unità, saranno assegnati alle imprese di cui all'art. 2 di questo Regolamento.

L'iter procedurale resta così stabilito:

- 1) domanda in bollo di assegnazione con allegati;
- 2) istruttoria, formazione della graduatoria e determinazione concreta del lotto;
- 3) provvedimento di assegnazione provvisoria;
- 4) notifica dell'assegnazione;

5) stipula del lotto con contestuale versamento del 100% del corrispettivo;

6) invito a presentare entro 3 (tre) mesi il Progetto esecutivo completo di allegati e dei prescritti pareri con istanza di Permesso a Costruire.

Trascorsi inutilmente i termini perentori e di legge per la presentazione del progetto, del ritiro del permesso a costruire, per inizio dei lavori, la ditta assegnataria si intenderà rinunciataria e si procederà alla retrocessione del bene al Comune trattenendo a titolo di penale la somma pari al 30% del versato al netto delle spese sostenute in dipendenza della procedura predetta.

Ai fini dell'applicazione delle su indicate penalità si considerano non rinunciarie e, quindi, non soggette a sanzione, le Ditte individuali che, per opportunità o necessità aziendali, dovessero chiedere (nelle diverse fasi previste dal presente articolo) il trasferimento del lotto, quando i beneficiari siano il coniuge o un parente di primo grado anche se costituiti in Società singolarmente, tra loro o costituite con terzi. In quest'ultimo caso la permanenza dell'assegnatario nella società non potrà essere inferiore a 5 (cinque) anni e con una percentuale di partecipazione non inferiore al 51%.

Art. 7 Recesso dell'impresa

Gli assegnatari che, per qualsiasi evenienza, fossero costretti a recedere dal realizzare l'iniziativa programmata sono obbligati a darne immediata comunicazione al Comune a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno per la retrocessione del lotto o dei lotti assegnati.

Nel caso in cui l'impresa avesse eseguito investimenti sul suolo assegnatole dal Comune e intendesse recuperare le spese sostenute, può chiedere al Comune stesso, previa presentazione di relazione e computo analitico delle opere eseguite, l'autorizzazione a cederlo ad altra Impresa tra quelle menzionate nell'art. 2, fatto salvo il diritto di prelazione delle ditte eventualmente collocate in graduatoria, da esercitarsi secondo l'ordine della stessa.

Il Responsabile, sentita la Commissione per il P.I.P., può autorizzare il trasferimento dell'assegnazione dando all'Impresa rinunciataria sei mesi di tempo perché tale trasferimento si concretizzi.

Trascorso tale termine, qualora l'Impresa rinunciataria non riesca a trovare altra Impresa che possa subentrare e che utilizzi le opere eseguite, il responsabile, sentita la Commissione per il P.I.P., determina la revoca dell'assegnazione del suolo e incamera il lotto a suo tempo assegnato senza alcun risarcimento delle spese sostenute per investimenti.

Nel caso in cui il lotto incamerato sia assegnato a nuova Ditta richiedente, il Comune provvederà affinché la Ditta già Cessionaria dimessa sia rimborsata di una somma pari al valore delle opere realizzate dalla stessa, valutate da tecnico incaricato dell'Amministrazione Comunale o dal responsabile l'ufficio tecnico e con spesa di stima al momento del trasferimento e varie a carico della Ditta Cessionaria decaduta, alla quale è offerta la possibilità di partecipare con tecnici di sua fiducia alle operazioni di stima.

Con la revoca dell'assegnazione del suolo, il Comune tratterrà metà dell'importo versato e rimborserà la somma residua al netto delle spese sostenute in dipendenza della procedura predetta.

Art. 8 Cessione

Non è ammessa la cessione della proprietà se non trascorsi 10 anni dalla data d'inizio attività, salvo comprovati casi di forza maggiore autorizzati dalla Giunta Comunale previo parere della Commissione per il P.I.P..

La vendita dell'area in proprietà potrà avvenire, fermo restando la destinazione d'uso, solo con pagamento al Comune della differenza tra il valore di mercato dell'area al momento della vendita ed il prezzo di acquisizione dell'area urbanizzata a suo tempo pagato dall'assegnatario al Comune, rivalutato degli indici ISTAT.

La valutazione del prezzo di cessione sarà effettuata attraverso una stima peritale compiuta da tre tecnici, uno nominato dal Comune, uno dal cedente e uno concordato dalle parti. Il giudizio di stima di tale terna è inappellabile dalle parti.

L'A.C. si riserva comunque, in caso di alienazione, il diritto di prelazione. Hanno inoltre diritto di prelazione i titolari di lotti confinanti, qualora facciano richiesta e tale richiesta venga ritenuta accettabile ai sensi dell'art. 5 comma 3; in subordine i richiedenti lotti di terreno inseriti in graduatorie ancora valide.

Art. 9 Destinazione d'uso e affitti

I locali che nel progetto approvato risultino destinati ad attività industriali, artigianali, commerciali, rimangono vincolati a tale destinazione salvo diversa autorizzazione concessa, previo parere della Commissione per il P.I.P..

Gli stessi locali, nonché quelli di abitazione connessi con l'attività economica, non potranno essere ceduti in locazione se non trascorsi 10 anni dalla data della stipula, sempre per attività ad esse abilitati. Sono fatti salvo i casi di forza maggiore così come valutati dalla Giunta Comunale, sentito il parere motivato della Commissione per il P.I.P.. In

ogni caso il contratto di locazione, registrato a norma di legge, dovrà essere trasmesso per conoscenza al competente ufficio del comune perché entri a far parte del fascicolo del lotto.

Art. 10 Opere di Urbanizzazione Primaria

Le opere di urbanizzazione primaria, eseguite dal Comune, saranno completate di intesa con gli enti erogatori e/o gestori, entro il termine di ultimazione delle opere di costruzione dei singoli opifici, in maniera da consentire, prioritariamente per tale via, l'agibilità dell'immobile, compatibilmente comunque con le risorse finanziarie disponibili del Comune e con le effettive possibilità di realizzazione e di esercizio.

Ogni onere relativo all'esecuzione degli allacciamenti dei singoli opifici alle reti di servizio (Enel, Telecom, fornitura idrica, fognatura nera, ecc), man mano che sarà tecnicamente possibile, sarà a carico dell'Azienda servita, compreso il ripristino stradale.

Per quanto attiene gli scarichi delle acque nere e di risulta dal ciclo di lavorazione, nelle more di attivazione della rete di fognatura e degli impianti idrici di riciclo, essi dovranno essere smaltiti in autonomi impianti di depurazione con vasche biologiche tipo "Imhoff" integrate da trattamenti specifici per il particolare tipo di acque industriali, eseguiti ed autorizzati a norma di legge.

Art. 11 Commissione per il P.I.P.

La Commissione per il P.I.P., fatta salva ogni diversa specifica determinazione del Consiglio Comunale, è composta dai componenti la Commissione Consiliare alle Attività Economiche e Produttive. La stessa può avvalersi di esperti sia del settore tecnico che giuridico-economico nominati dalla giunta comunale.

Norma Transitoria

Le richieste di aree giacenti presso il Comune si intenderanno come non presentate. Le ditte richiedenti verranno informate del bando pubblico con lettera racc. A/R e saranno invitate a presentarne una nuova secondo le modalità stabilite dal presente regolamento.

