



Città di Latiano

Provincia di Brindisi

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE E LA CESSIONE DELLE AREE RICADENTI NEL P.I.P.



REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE E LA CESSIONE DELLE AREE RICADENTI NEL P.I.P.

Art. 1

1. Le aree comprese nel Piano per gli Insediamenti Produttivi sono assegnate mediante la cessione in proprietà per la realizzazione di impianti produttivi di carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico.
2. La realizzazione dei suddetti impianti avviene secondo quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano.
3. Il prezzo di cessione delle aree e di concessione (per le aree già concesse in diritto di superficie) viene individuato annualmente con deliberazione dell'organo competente.
4. Sono escluse dall'ambito del presente regolamento le assegnazioni di aree destinate ad edifici per l'esercizio di attività commerciali di servizio (bar, tavole calde, ecc.).

Art. 2

1. La concessione del diritto di superficie delle aree già assegnate ha una durata di novantanove anni ed è rinnovabile previo pagamento di un corrispettivo pari al corrente prezzo di concessione.
2. La concessione del diritto di superficie delle aree già assegnate, può essere trasformata in diritto di proprietà, da autorizzare con delibera di Giunta Comunale, previa istanza dell'assegnatario e previo pagamento della differenza del 30% del prezzo stabilito per la concessione in diritto di proprietà, secondo la valutazione effettuata così come previsto al comma 3 del precedente art.1.
3. Lo schema di atto di trasformazione sarà approvato dalla Giunta Comunale.

Art. 3

1. Le sagome riportate nella tavola n° 8 "Completamento del Piano - Unità minime d'intervento" non si intendono prescrittive; esse pertanto possono variare, nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione e sulla base di specifiche esigenze dei vari insediamenti produttivi, in sede di progettazione esecutiva dei singoli edifici.

Art. 4

1. Il Bando di Concorso per la cessione in proprietà delle aree viene indetto con determina del Responsabile del Servizio Urbanistica.

Art. 5

1. Possono chiedere la cessione in proprietà delle aree i seguenti soggetti giuridici:
 - A) Imprese o Società artigianali commerciali, industriali e turistiche;
 - B) Cooperative, Consorzi di Cooperative, Consorzi di Imprese artigianali, commerciali, industriali e turistiche;
 - C) Società di servizi alle Imprese.
2. Le Imprese o Società che non hanno sede nel Comune di Latiano devono impegnarsi ad occupare personale locale in misura non inferiore all'80% del totale degli addetti.

Art. 6

1. Gli operatori economici di cui al precedente articolo che intendono concorrere all'acquisizione di un'area, devono presentare le relative domande, che saranno esaminate dalla Commissione di cui al successivo art. 7 con periodicità mensile, corredate e formulate così come di seguito:
 - a) domanda in carta legale, indirizzata alla Commissione per l'assegnazione delle aree ricadenti nel Piano per gli Insediamenti Produttivi;
 - b) relazione programmatica, su apposito modello fornito dall'Amministrazione Comunale, con specifico riferimento al settore di attività ed al personale da occupare ai fini dell'incremento della produzione e dell'occupazione;
 - c) idonea documentazione, richiesta dall'Amministrazione Comunale, in ordine alla qualità di esercente attività produttiva.
3. La Commissione valuta la necessità che i soggetti di cui sopra producano un supplemento di documentazione concernente l'attività da espletare.
4. Gli operatori economici che intendono iniziare un'attività per la prima volta o che intendono esercitare un'attività diversa da quella già praticata, devono presentare per la richiesta dell'area, oltre a quanto indicato nei punti a) e b) del comma precedente, anche un'esplicita dichiarazione con la quale l'operatore s'impegna a realizzare l'edificio e a produrre il certificato d'iscrizione alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura entro tre anni dall'assegnazione dell'area pena la revoca dell'assegnazione medesima e la corresponsione di una penale in favore del Comune stabilita dalle vigenti disposizioni di legge.

Art. 7

1. Per la cessione delle aree viene formata una graduatoria entro i quindici giorni successivi alla scadenza del bando.
2. La Commissione per la cessione delle aree è così composta:
 - a) Segretario Comunale, presidente;
 - b) Responsabile del Settore Affari Generali, componente;
 - c) Responsabile del Settore Attività Produttive, componente;
 - d) Responsabile del Servizio Urbanistica, componente;
3. Le funzioni di segretario verbalizzante sono svolte da un istruttore del Settore Attività Produttive o, in sua assenza, da altro dipendente comunale.
4. Per la validità delle sedute è necessaria la presenza di tutti i componenti la Commissione.
5. Nel caso di incompatibilità di uno o più componenti, la Giunta Municipale provvede, con apposito atto deliberativo, alla conseguente sostituzione.
6. La graduatoria è pubblicata all'Albo Pretorio del Comune e vi rimane per quindici giorni consecutivi dalla data di pubblicazione.
7. Durante il periodo di pubblicazione gli interessati possono ricorrere contro la graduatoria con motivata e documentata istanza diretta al Sindaco.
8. La Commissione entro dieci giorni dalla fine della pubblicazione decide sui ricorsi presentati e definisce la graduatoria ed i diritti di cessione.
9. La Commissione può avvalersi di tecnici esterni designati di volta in volta dalla Giunta Comunale.

Art. 8

1. Per le modalità di adunanza e di svolgimento delle riunioni della Commissione si fa riferimento alla normativa vigente in materia.

Art. 9

1. La graduatoria definitiva viene approvata con provvedimento del Responsabile dell'Urbanistica; l'assegnazione delle aree è effettuata con determinazione del medesimo Responsabile. Essa è resa nota al pubblico mediante pubblicazione sul sito istituzionale del Comune.

Art. 10

1. La graduatoria viene definita mediante l'attribuzione del seguente punteggio:

a) anzianità d'iscrizione agli Organismi di categoria dell'artigianato, dell'industria, del commercio e del turismo

- ◆ 1,00 punti, da due a cinque anni d'iscrizione;
- ◆ 2,00 punti, oltre cinque anni d'iscrizione;

b) limitatamente alle imprese locali ed in riferimento all'attività svolta per l'accertamento delle condizioni disagiate di lavoro (antigienicità, ambiente nocivo o malsano, inidoneità strutturale dell'immobile) da attestarsi attraverso documentazione di un tecnico abilitato e/o dal Servizio di Igiene Pubblica della A.s.l.

- ◆ 0,50 punti per antigienicità;
- ◆ 0,50 punti per ambiente di lavoro nocivo o malsano;
- ◆ 0,50 punti per idoneità strutturale dell'immobile;

c) Aziende che per la loro attività rompono l'equilibrio socio-ambientale della zona:

- ◆ 1,00 punti;

d) Imprese che svolgono la loro attività in locali in fitto, con l'obbligo dell'esibizione del relativo contratto:

- ◆ 0,50 punti;

e) imprese che all'atto della pubblicazione del Bando di Concorso sono oggetto di sfratto in corso di esecuzione che non sia stato intimato per morosità o immoralità:

- ◆ 1,00 punti;

f) Imprese che tramite certificazione dell'Ufficio di collocamento dimostrino di avere lavoratori dipendenti da almeno sei mesi dalla data di pubblicazione del Bando:

- ◆ 0,10 punti per ogni dipendente occupato;

g) Emigrante, fatte salve le disposizioni degli artt. 5 e 6, e che sia rientrato da non oltre sei mesi:

- ◆ 1,00 punti.

Art. 10 bis

Ai soggetti insediati in zona P.I.P. che abbiano necessità di realizzare un ampliamento dello stabilimento esistente, che comporti l'utilizzo di una capacità edificatoria eccedente quella del lotto già assegnato in loro favore, deve riconoscersi un titolo di preferenza, a parità di condizioni, per l'assegnazione del lotto contiguo.

Art. 11

1. Il Responsabile del servizio Urbanistica invita, mediante lettera raccomandata, i richiedenti utilmente collocati nella graduatoria definitiva a presentarsi in un giorno stabilito dalla Segreteria Comunale per l'accettazione dell'area assegnata.
2. Trascorsi dieci giorni, la mancata presentazione senza giustificato motivo viene ritenuta come esplicita rinuncia all'accettazione stessa.

Art. 12

1. Il Responsabile del Servizio Urbanistica dà comunicazione agli interessati della determinazione di assegnazione definitiva invitandoli a depositare, entro e non oltre dieci giorni dalla ricezione della comunicazione stessa, la somma corrispondente al dieci per cento del valore presunto dell'area ceduta in proprietà, oltre le spese contrattuali e varie.
2. La stipula deve avvenire entro venti giorni dalla data di comunicazione della determinazione di assegnazione dell'area.
3. Coloro i quali sono impossibilitati a versare l'intero importo relativo all'acquisizione dell'area possono avanzare richieste alla Giunta Municipale tendente a dilazionare il pagamento dell'importo totale dovuto sino a 48 mesi, mediante 24 rate bimestrali maggiorate degli interessi, pari al tasso ufficiale di sconto vigente al momento dell'accordo ridotto del cinquanta per cento.
4. L'assegnatario deve presentare polizza fidejussoria a garanzia del pagamento del residuo importo e degli interessi relativi.
5. I commi 3 e 4 si applicano anche alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà per la differenza dovuta sul corrispettivo disciplinata dall'art. 2, comma 2.

Art. 13

1. L'assegnatario di un lotto può chiedere che il contratto di cessione in proprietà o in diritto di superficie sia intestato o comunque volturato alla Società di persone o di capitali che abbia i titoli e i requisiti di cui al presente regolamento e della quale ne è socio o amministratore o legale rappresentante.
2. E' altresì consentito al titolare di un lotto di chiedere che detto lotto venga volturato a favore di società costituita successivamente purché della stessa egli ne faccia parte e abbia i titoli e i requisiti richiesti dal presente regolamento.

3. L'assegnatario è immesso nel possesso del lotto dopo la registrazione dell'atto pubblico di cessione in proprietà.
4. Il Comune è autorizzato a rinunciare all'iscrizione dell'ipoteca d'ufficio prevista dall'art. 2817 del codice civile.

Art. 14

1. L'assegnatario, fatte salve le proroghe previste dalla legge e concesse per giustificati motivi, deve ultimare i lavori di costruzione dell'immobile entro tre anni dall'inizio dei lavori che, a sua volta, deve intervenire entro un anno dal rilascio del permesso di costruire, pena la revoca della cessione dell'area e la corresponsione di una penale in favore del Comune stabilita secondo le vigenti disposizioni di legge.

Art. 15

1. Le Imprese titolari di aree in proprietà o in diritto di superficie (per le aree già concesse) su cui insistono edifici di cui all'art. 1 del presente Regolamento possono cedere in proprietà o in locazione gli stessi nei seguenti casi:
 - a) per sopravvenute difficoltà di carattere finanziario o tecnico, debitamente documentate, su cui si esprime la Commissione;
 - b) per morte del titolare dell'Impresa se questa è a carattere individuale;
 - c) per definitiva cessazione dell'attività anche nei casi in cui a seguito di cessazione la Ditta muta la personalità giuridica ovvero diviene persona fisica.
2. In tutti i casi indicati la cessione può avvenire solo favore di soggetti che svolgono la stessa attività e che abbiano i requisiti previsti dal presente regolamento.
3. Al fine di consentire anche ai soggetti che abbiano già concluso il contratto di cessione o concessione di potersi avvalere di operazioni finanziarie di leasing immobiliare, il Comune può autorizzare la cessione di tali immobili in favore di istituti di leasing; in questo caso l'istituto di leasing dovrà assumere gli obblighi di cui al presente regolamento, impegnandosi a rispettarli e farli rispettare dagli utilizzatori e dai successivi aventi causa, nonché a concedere in locazione finanziaria l'immobile allo stesso assegnatario originario riservandogli la facoltà di acquistare la proprietà dell'immobile alla scadenza del contratto di leasing.
4. Una volta terminato il contratto di locazione finanziaria, concluso ai sensi del comma precedente, ove l'assegnatario non riscatti la proprietà dell'immobile, l'Istituto di leasing potrà stipulare altro contratto di locazione finanziaria o procedere alla vendita dell'immobile alle condizioni di cui ai seguenti commi.
5. Nel caso di vendita di cui al precedente comma, 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 e detraendo gli eventuali contributi a fondo perduto erogati da Enti, il tutto rivalutato secondo l'indice statistico del costo della vita; nel caso di locazione, il relativo canone sarà inferiore a quelli del libero mercato assentito dal Comune.

6. L'Amministrazione Comunale si riserva, comunque, di esercitare il diritto di prelazione nelle ipotesi di vendita degli immobili contemplate al comma 7) del presente articolo. In tal caso, la stima dell'immobile posto in vendita sarà effettuata dall'Ufficio Tecnico Comunale.
7. 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. Entro 30 giorni il Comune dovrà rilasciare apposito nulla osta.
8. 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 € 3.000,00.

Art. 16

1. La Giunta Comunale può autorizzare la permuta di lotti e quanto su di essi realizzato sulla base di apposita domanda, sottoscritta congiuntamente dai proprietari dei lotti interessati e corredata da un atto di impegno dei proprietari stessi o dei superficiari (per le aree già concesse) dal quale risulti:
 - che la permuta stessa non comporti il pagamento a vario titolo di somme, fatto salvo l'eventuale conguaglio pari alla differenza tra i prezzi di vendita dei lotti così come originariamente acquisiti dai singoli proprietari;
 - che a seguito della permuta ciascun interessato continui ad essere proprietario o superficiario (per le aree già concesse) di un numero di lotti pari a quello originariamente acquisito e che ciascuno di detti lotti continui ad avere la stessa destinazione d'uso di quelli originariamente acquisiti;
 - l'impegno a stipulare l'atto pubblico di permuta entro 60 giorni dalla data di notifica del provvedimento della Giunta Comunale di autorizzazione alla permuta, ovvero, ove la permuta comporti l'approvazione di apposita variante del Piano degli Insediamenti Produttivi, dalla data di notifica del provvedimento del Consiglio Comunale di approvazione della variante.
2. La Giunta Comunale può autorizzare la permuta di lotti da parte di un assegnatario, con lotti non ancora assegnati e in disponibilità del Comune di Latiano.
3. Il Responsabile del Servizio Urbanistica, ove la permuta comporti l'approvazione di apposita variante del Piano degli Insediamenti Produttivi, comunica agli interessati le modalità di pagamento e gli importi delle spese e della penale di cui ai successivi commi. La Giunta Comunale autorizza la permuta di cui al precedente comma 1 soltanto a seguito dell'avvenuto pagamento, da parte dei richiedenti, di dette spese.
4. L'importo delle spese di cui al precedente comma 3 sarà pari all'importo del piano di lavoro dell'Ufficio Tecnico appositamente approvato al fine di predisporre gli atti tecnico-amministrativi inerenti l'approvazione della variante del P.I.P. finalizzata alla permuta.
5. L'importo della penale di cui al precedente comma 3 sarà pari all'importo del piano di lavoro dell'Ufficio Tecnico appositamente approvato al fine di predisporre gli atti tecnico-amministrativi inerenti l'approvazione della ulteriore variante del P.I.P. finalizzata, in caso di inosservanza dell'impegno di cui al precedente comma 1, a ricondurre i contenuti del

Piano per gli Insedimenti Produttivi a quelli antecedenti la variante approvata finalizzata alla permuta.

Art. 17

1. Per quanto non previsto dal presente Regolamento, la Commissione di cui all'art. 7 decide attenendosi alle disposizioni vigenti in materia.