

REGOLAMENTO P.I.P.

REGOLAMENTO PER LA CESSIONE DI AREE DESTINATE AD
INSEDIAMENTI DI ATTIVITA' PRODUTTIVE COMMERCIALI E VARIE P.I.P.

Piano degli insediamenti produttivi

INDICE

- ART. 1 FINALITA' - SOGGETTI DESTINATARI
- ART. 2 MODALITA' DI CESSIONE DELLE AREE
- ART. 3 MODALITA' DI ASSEGNAZIONE DELLE AREE
- ART. 4 CRITERI DI PRIORITA' PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE
- ART. 5 CESSIONE IN PROPRIETA' - CRITERI ESSENZIALI PER LE
CONVENZIONI
- ART. 6 MODALITA' DI PAGAMENTO
- ART. 7 ASSEGNAZIONE A PROPRIETARI DEI LOTTI
- ART. 8 OPERE DI URBANIZZAZIONE
- ART. 9 RISOLUZIONE DEI CONTRATTI
- ART. 10 PENALI
- ART. 11 CESSIONE DI IMMOBILE REALIZZATO
- ART. 12 OPERE NON ULTIMATE
- ART. 13 SPESE CONTRATTUALI
- ART. 14 TRASCRIZIONE DEL REGOLAMENTO
- ART. 15 FACOLTA' DI DEROGA DEL SINDACO
- ART. 16 LOTTI ASSEGNATI
- ART. 17 ESAURIMENTO RICHIESTE GIACENTI

APPROVATO CON
DELIBERAZIONE DEL
CONSIGLIO COMUNALE
N° 11 del 06/04/2002

ART. 1

FINALITA' - SOGGETTI DESTINATARI

Il Comune di TITO, allo scopo di favorire lo sviluppo delle attività artigianali, commerciali e miste ha predisposto un piano di insediamenti produttivi nelle zone a tal fine individuate nel P.R.G..

Le aree comprese nel Piano Insediamenti Produttivi in località Serra del Comune di Tito, approvato a norma della Legge 865/71 e della Legge 219/81, sono assegnate in proprietà.

In attuazione dei predetti piani di insediamento, il Comune di TITO procede all'acquisizione delle aree necessarie, con ricorso alle procedure espropriative di cui alla Legge 22.10.1971 n.865, per cederle successivamente per la realizzazione di edifici destinati esclusivamente alle attività produttive come sopra individuate.

ART. 2

MODALITA' DI CESSIONE DELLE AREE

Il Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico, con proprio atto, pubblica un bando di concorso per la cessione delle aree P.I.P..

Il bando deve indicare :

- Elenco dei lotti;
- Superficie di ogni singolo lotto;
- Indici e parametri edilizi, parcheggio, di aree a verde, ecc.;
- Costo di ogni singolo lotto;
- Termini e modalità di pagamento;
- Tempi e criteri di utilizzazione, prescrizioni e vincoli (attuazione dell'intervento, ammissibilità della vendita, termini e modalità di controllo della cessione in uso e/o della vendita, casi di rescissione del contratto di cessione e decadenza);
- Modalità di presentazione delle domande;
- Scadenza del bando.

Per ciascun soggetto proponente sarà considerata valida una sola istanza, prevedendo al più la possibilità di ampliamento ad altro lotto (per un massimo complessivo di due lotti) qualora esigenze e condizioni lo consentano.

I lotti esistenti già edificati saranno assegnati d'ufficio ai relativi proprietari.

I lotti esistenti già edificati, individuati nelle tavole grafiche di piano, per i quali viene presentata istanza di ampliamento e/o modifica, sono assoggettati alla normativa di cui al presente regolamento previa stipula di apposita convenzione.

Il bando è predisposto dal Servizio Tecnico - Urbanistico e deve essere conforme alla normativa urbanistica generale ed esecutiva vigente, oltre a disciplinare le eventuali destinazioni ammissibili.

Il bando contiene la convenzione tipo. La convenzione di assegnazione dell'area prevede il prezzo iniziale di assegnazione dell'area.

La domanda deve comunque essere corredata da una relazione che illustri le attività oggetto dell'insediamento, il relativo piano di sviluppo, nonché la dimostrazione della piena rispondenza dei requisiti di cui all'art. 1.

Gli assegnatari possono avvalersi dei servizi di società finanziarie e/o società di leasing, cui possono, eventualmente, intestare il terreno loro assegnato con obbligo di riscatto.

ART. 3

MODALITA' DI ASSEGNAZIONE DELLE AREE

Le assegnazioni sono deliberate, successivamente agli adempimenti della Commissione e nei termini di cui al successivo Art. 6, con atto del Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico, sulla scorta di una

graduatoria di individuazione lotto - soggetto richiedente predisposta da una Commissione così formata :

- Responsabile del Servizio o Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale- Presidente;
- Due consulenti nominati dal gruppo consiliare di maggioranza, esperti in materie giuridico-urbanistiche o esperti in materie fiscali;
- Due consulenti nominati dai gruppi consiliari di minoranza esperti in materie giuridico-urbanistiche o esperti in materie fiscali;
- Un rappresentante nominato dalle Associazioni Regionali C.G.I.A. e C.N.A.
- Svolge le funzioni di segretario un elemento del Servizio Tecnico Urbanistico.

La commissione può avvalersi di esperti tecnici esterni e di ogni altro organo dell'Amministrazione Comunale per la definizione della graduatoria.

La graduatoria approvata ha validità di anni due, a decorrere dalla data di esecutività del relativo atto dirigenziale.

Nei casi in cui non si concretizzasse il definitivo trasferimento delle aree assegnate, nei tempi e nei modi di cui al presente regolamento ovvero in caso di formale rinuncia degli aventi diritto, l'Amministrazione Comunale è tenuta a richiedere alle ditte utilmente collocate in graduatoria - fino ad esaurimento - l'eventuale disponibilità all'acquisizione delle aree interessate, inviando nota raccomandata con avviso di ricezione, cui dovrà essere data risposta nel termine tassativo di giorni dieci dalla ricezione (fa fede il timbro postale di spedizione).

La graduatoria è affissa all'Albo Pretorio, sul sito internet della Regione Basilicata e ne viene data informazione con altre forme pubblicitarie.

Può essere opposto ricorso alla determinazione dirigenziale entro dieci giorni dalla data di affissione all'Albo a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevuta, indirizzata al Responsabile del Servizio Tecnico - Urbanistico.

Nei successivi dieci giorni la commissione, come sopra indicato, esamina i ricorsi ed eventualmente riformula la graduatoria, nei modi di cui al presente articolo.

Il servizio comunale di riferimento è il Servizio Tecnico Urbanistico, al quale sono indirizzate le varie domande ed inoltrate le pratiche relative.

ART. 4

REQUISITI E CRITERI DI PRIORITA' PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE

Fermo restando quanto dichiarato all'Art. 7 comma 2, i lotti individuati nel Piano sono assegnati alle imprese (individuali - società - cooperative - consorzi ecc..) regolarmente iscritte alla C.C.I.A.A., operanti nei settori meglio specificati nell'allegato (A) del presente regolamento ed in modo particolare : imprese artigiane, commerciali, manifatturiere e di servizi iscritte al registro delle imprese.

Il bando di assegnazione deve contenere specifiche priorità e eventuali punteggi, approvati dal Dirigente o dal Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico, necessari per l'attribuzione alle domande presentate.

L'ordine di priorità è il seguente :

Caratteristiche soggettive

- Proprietario di lotto con le caratteristiche di cui all'Art. 7 comma2;
- Imprese artigianali;
- Imprese commerciali;
- Società miste (pubblico/private) che intendono realizzare fabbricati da cedere in proprietà o in uso ad imprese (singole o associate) per un utilizzo compatibile con le destinazioni previste dalla normativa urbanistica;
- Consorzi che intendono realizzare fabbricati ad uso dei propri associati compatibili con le

destinazioni previste dalla normativa urbanistica;

Caratteristiche oggettive:

- Attività artigianali;
- Attività commerciali, compatibili con le destinazioni previste dalla normativa urbanistica;
- Attività di servizio, destinazione mista, compatibili con le destinazioni previste dalla normativa urbanistica;

Ulteriori criteri :

- Trasferimento di attività esistente, con priorità a quella operante sul territorio comunale, ubicata in zona in contrasto con la normativa urbanistica vigente;
- Attività già esistente sul territorio comunale che necessita di ampliamento e/o adeguamento a nuove normative;
- Trasferimento di attività esistente, frazionata in più sedi;
- Insediamento di nuove attività artigianali;
- Insediamento di nuove attività commerciali;
- Insediamento di nuove attività di servizio (destinazione mista);
- A parità di condizioni sarà preferito l'azienda che occupa o che dal piano occupazionale risulta occupare un maggior numero di addetti.

ART. 5

CESSIONE IN PROPRIETA' - CRITERI ESSENZIALI PER LE CONVENZIONI

Elementi essenziali da inserire nelle convenzioni da stipulare per la

Cessione in proprietà sono :

- Divieto di nuova cessione dell'area di sedime del lotto;
- Termini di inizio e fine lavori;
- Casi di rescissione della convenzione;
- Modalità per la vendita, la locazione, leasing dei fabbricati realizzati;
- Sanzioni in caso di inosservanza degli obblighi;
- Modalità per la definizione extragiudiziale di eventuali controversie;

ART. 6

MODALITA' DI PAGAMENTO

Il Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico comunica ai soggetti individuati dalla Commissione, entro e non oltre quindici giorni dalla pubblicazione della graduatoria di cui all'art. 3, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevuta, le forme di pagamento e delle garanzie fideiussorie necessarie.

Entro quindici giorni dalla ricezione della nota di cui sopra, il soggetto individuato formula il proprio assenso nelle forme di legge corredato da :

- Versamento del 55% del costo del lotto individuato fissato con Deliberazione di C.C. N..... del.....;
- Il rimanente 45%, garantito da polizza fideiussoria, sarà versato nel modo seguente :

- ◆ Il 20% dell'intero costo alla stipula dell'atto di trasferimento del lotto;
- ◆ Il 25% dell'intero costo sarà versato in tre rate quadrimestrali posticipate a partire dall'inizio dei lavori.

Nei successivi novanta giorni l'area in oggetto è consegnata in possesso al beneficiario previo verbale di ricognizione redatto alla presenza del beneficiario stesso e dal Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico.

I lavori devono essere iniziati entro un anno dalla data di stipula dell'atto pubblico di trasferimento dell'area.

ART.7

ASSEGNAZIONE A PROPRIETARI DEI LOTTI

Il proprietario potrà fare richiesta di assegnazione del proprio lotto prima della pubblicazione del bando, durante la pubblicazione dello stesso o successivamente alla sua scadenza qualora il lotto di sua proprietà non dovesse risultare inserito nella graduatoria di cui al precedente Art. 3 o comunque in graduatorie precedentemente approvate dall'Amministrazione Comunale.

E' espressamente previsto l'esonero dalla espropriazione per quei proprietari dei lotti inseriti nel piano che intendano, a parità di condizioni e garanzie di cui al presente regolamento, utilizzare le aree di loro ragione a fini produttivi in via diretta od indirettamente, attraverso il conferimento di dette aree in società od il loro apporto in imprese.

L'assegnazione potrà essere richiesta dal proprietario del lotto, in via diretta od indirettamente attraverso il conferimento di dette aree in società od il loro apporto in imprese, contestualmente alla richiesta di concessione edilizia.

L'assegnazione verrà formalizzata solo nel caso che l'attività proposta sia conforme alla normativa vigente.

I soggetti di cui al presente articolo sono comunque obbligati al rispetto dei successivi articoli.

ART. 8

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nelle aree P.I.P. sono realizzate dalla Amministrazione Comunale attraverso i piani di attuazione. Soltanto in casi eccezionali, sotto il controllo e secondo gli indirizzi della Amministrazione Comunale, l'assegnatario, a scomputo parziale o totale della quota dovuta e previa presentazione di polizza fidjussoria a garanzia dell'intera somma, si obbliga a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, previa presentazione di un progetto da sottoporre preventivamente all'approvazione della Giunta Comunale.

ART. 9

RISOLUZIONE DEI CONTRATTI

Il contratto di cessione delle aree è risolto, senza necessità per il Comune di preavviso, nei seguenti casi :

- qualora l'assegnatario non presenti il progetto entro tre mesi dalla stipula dell'atto pubblico;
- qualora il destinatario adibisca il fabbricato ad un uso diverso da quello previsto dal presente regolamento;
- qualora il destinatario non osservi una qualsiasi delle norme e condizioni contenute nel presente regolamento;

ART. 10

PENALI

In tutti i casi di risoluzione del contratto previsti dal precedente Art. 9 l'assegnazione è revocata e la somma versata al momento dell'accettazione verrà incamerata dall'Amministrazione Comunale; verranno invece svincolate le polizze stipulate ai sensi degli artt. 6 e 8.

In tutti i casi di rescissione del contratto, il beneficiario è tenuto a presentarsi in data da concordare, e

comunque non oltre trenta giorni dalla richiesta di presentazione, per la stipula dell'atto di retrocessione a cura e spese del medesimo. Trascorso tale termine, il contratto deve intendersi decaduto e l'atto di decadenza può essere utilizzato per la retrocessione al patrimonio comunale del lotto assegnato.

ART.11 CESSIONE DI IMMOBILE

L'assegnatario può cedere il lotto a terzi in possesso dei requisiti di cui all'art. 1 del regolamento, dopo il rilascio della concessione edilizia ed il relativo pagamento di quanto dovuto (di cui all'art. 6 del presente regolamento). Può essere ceduto altresì agli stessi soggetti il fabbricato o parte di esso realizzato o in fase di realizzazione. In tal caso coloro che risultano in graduatoria per la durata della stessa valida, non assegnatari, avranno su tali cessioni un diritto di prelazione.

ART. 12 OPERE NON ULTIME

L'Amministrazione Comunale, laddove l'assegnatario si trovi nell'impossibilità di ultimare l'edificio oggetto della concessione edilizia, può, con deliberazione adottata dalla Giunta Comunale, motivata per la presenza di un pubblico interesse, attivare specifico provvedimento per il ritorno in possesso dell'area e dell'immobile in oggetto. Con la medesima deliberazione è definito il prezzo del riscatto sulla base di una relazione tecnica predisposta dal Servizio Urbanistico.

La deliberazione in oggetto è notificata all'assegnatario, il quale può ricorrere al Sindaco entro i successivi trenta giorni. Trascorso tale termine, senza che siano giunte osservazioni, l'atto deliberativo diviene titolo per il ritorno in possesso al patrimonio dell'area assegnata e dell'immobile.

ART.13 SPESE CONTRATTUALI

Le spese contrattuali e consequenziali relative ai contratti di cessione (ed eventualmente di retrocessione) sono a carico dei beneficiari.

ART.14 TRASCRIZIONE REGOLAMENTO

Nei contratti di cessione delle aree deve essere trascritto o allegato il presente regolamento, per formarne parte integrante e sostanziale, in modo che tutte le norme in esso contenute siano opponibili a terzi.

ART. 15 FACOLTA' DI DEROGA

In deroga a quanto prescritto dall'art. 2, il Sindaco, sentito il Consiglio Comunale, nei casi di particolare rilevanza economica, sociale e ambientale, può prevedere norme e criteri di assegnazione degli insediamenti in aree P.I.P. diverse da quelle indicate agli articoli precedenti.

ART. 16 NORME TRANSITORIE

I lotti assegnati ai sensi del precedente Regolamento potranno essere trasferiti in proprietà alle seguenti condizioni :

- Versamento del 55% del costo del lotto individuato fissato con Deliberazione di C.C. N..... del.....;
- Il rimanente 45%, garantito da polizza fideiussoria, sarà versato nel modo seguente :
 - ◆ Il 20% dell'intero costo alla stipula dell'atto di trasferimento del lotto;
 - ◆ Il 25% dell'intero costo sarà versato in tre rate quadrimestrali posticipate a partire

dall'inizio dei lavori.

In ogni caso detti assegnatari saranno assoggettati, dopo la stipula dell'atto di trasferimento, alle norme del presente regolamento.

ART. 17

ESAURIMENTO RICHIESTE GIACENTI

Il bando per l'assegnazione dei lotti potrà essere pubblicato solo dopo la definizione delle richieste già presenti presso questo Comune e pervenute a seguito pubblicazione del bando del 05/05/1993. E' demandato al Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico tutto quanto necessario per la definizione delle pratiche giacenti.

CLASSE A) ALIMENTARI

Pastaio, mugnaio, insaccamento carni, fabbrica di pasticceria in genere, lavorazione latticini ecc.

CLASSE B) IGIENE E SANITA' SOCIALE

Odontotecnico, ortopedico, radiotecnico, ottico ecc..

CLASSE C) ABBIGLIAMENTO E AFFINI

Maglieria, confezioni, camiciario, cappellaio ecc.

CASSE D) LAVORAZIONI METALLICHE E AFFINI

Lavorazione alluminio, ferro, rame, marmi, carpenterie metalliche ecc.

CLASSE E) LAVORAZIONE LEGNO E ARREDAMENTO

Falegnameria, ebanista ecc..

CLASSE F) LAVORAZIONE CARTA E VETRO

Tipografia, vetreria, cartiera ecc..

CLASSE G) MECCANICA E LETTROMECCANICA

Officine per carrozziere, meccanico, elettrauto ecc.

CLASSE H) LAVAGGIO E AFFINI

Lavanderia, autolavaggio, confezioni varie ecc...

CLASSE I) TRASPORTI E COMUNICAZIONI

Autotrasporti, pompe funebri, noleggiatori ecc..

CLASSE L) COSTRUZIONI ED IMPIANTI

Rivestimenti plastici, levigatori marmi, pittore ecc...