



COMUNE DI
CASTELLANA GROTTE
Provincia di Bari
Regione Puglia

**“Nuovo Regolamento per l’assegnazione delle aree destinate ad insediamenti
produttivi della zona B del P.I.P.”**

Regolamento Comunale

a seguito di delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 22/07/2011.

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 22-07-2011

Autore: ing. Andrea Ingrassia

Responsabile del V ° Servizio
Edilizia, Urbanistica, SUAP e Ambiente

INDICE

Articolo 1 - Premessa.....	1
Articolo 2 - Finalità.....	1
Articolo 3 - Domanda di assegnazione	1
Articolo 4 - Esame delle domande	1
Articolo 5 - Formazione della graduatoria.....	2
Articolo 6 - Validità della graduatoria	2
Articolo 7- Criteri per la formazione della graduatoria	2
Articolo 8 - Assegnazione provvisoria.....	3
Articolo 9 - Assegnazione definitiva	3
Articolo 10 - Stipula della convenzione.....	3
Articolo 11- Pagamenti	3
Articolo 12- Prezzo di cessione	3
Articolo 13 - Termini di attuazione.....	4
Articolo 14 - Leasing	4
Articolo 15 - Risoluzione del contratto.....	4
Articolo 16- Cessioni e locazioni.....	4
Articolo 17- Sanzioni	5

Articolo 1 - Premessa

La cessione in proprietà delle aree comprese nel Piano per gli insediamenti produttivi del Comune di Castellana Grotte, sono regolate dalle presenti norme.

Articolo 2 - Finalità

Il Comune di Castellana Grotte è dotato di un Piano per gli insediamenti produttivi, comprendente la zona del territorio comunale denominata zona B, regolarmente approvato con delibera di Consiglio Comunale n.55 del 30.05.1999.

Il Comune di Castellana Grotte, allo scopo di favorire lo sviluppo e il riordino delle attività produttive sul territorio, ha predisposto Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica per insediamenti produttivi da attuarsi in Castellana Grotte.

Sulle aree cedute gli operatori economici dovranno realizzare impianti produttivi come previsto dalle N.T.A. del P.I.P. B secondo i progetti presentati all'Amministrazione Comunale e con l'osservanza di tutte le norme, prescrizioni e i termini risultanti dalla convenzione tipo, che previamente approvata dal Consiglio Comunale dovrà essere stipulata fra il Comune di Castellana Grotte e le ditte acquirenti. In modo particolare nella realizzazione di tali impianti dovranno essere osservate le norme e prescrizioni contenute nel P.I.P.

Alcuni lotti della Zona B sono gravati da servitù di passaggio di un metanodotto. In detti lotti l'edificazione bisognerà rispettare le limitazioni imposte dalle norme vigenti.

Per l'assegnazione delle aree destinate ad insediamenti produttivi incluse nel P.I.P., il Comune di Castellana Grotte predisporrà un apposito bando di concorso riservato ad imprese artigianali e industriali.

Articolo 3 - Domanda di assegnazione

Possono partecipare al bando di concorso per l'assegnazione di aree incluse nel P.I.P. (Zona B) tutte le Imprese industriali e artigiane così come individuate dalla N.T.A. del P.I.P. B interessate che presentino, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

- a. domanda redatta su carta legale indirizzata al Sindaco del Comune di Castellana Grotte;
- b. certificato di iscrizione al registro imprese e R.E.A. della C.C.I.A.A., da cui risulti anche l'assenza di procedure concorsuali;
- c. per le imprese artigiane: certificato di iscrizione da almeno un anno all'Albo Imprese Artigiane;
- d. per le imprese non artigiane: certificato di iscrizione al registro delle imprese comprovante il settore d'attività da almeno un anno;
- e. mappa catastale e estratto P.R.G. attestante il luogo di effettivo esercizio dell'attività con individuazione dell'attuale sede aziendale;
- f. autocertificazione antimafia da parte del titolare e degli eventuali soci dell'azienda richiedente;
- g. il piano di rilocalizzazione e/o il programma di sviluppo aziendale e occupazionale.

Per la presentazione dei documenti sopra elencati gli interessati potranno avvalersi dell'autocertificazione ai sensi della normativa vigente.

Le domande, redatte su apposito modulo predisposto dall'Amministrazione Comunale, formulate con completezza a pena di esclusione, dovranno pervenire all'Ufficio Segreteria – Servizio Protocollo del Comune di Castellana Grotte, entro le ore 12.00 del ventesimo giorno dalla pubblicazione del bando e accompagnate dalla documentazione necessaria.

L'Ufficio Segreteria è competente a curare i procedimenti e sub-procedimenti che vanno dall'adozione e pubblicazione del bando fino alla stipulazione registrazione e trascrizione della convenzione con la ditta assegnataria.

Per quanto concerne i procedimenti e le attività conseguenti alla stipulazione della convenzione è competente il Responsabile del V Servizio - SUAP.

Non possono presentare istanza di partecipazione direttamente ed in conto proprio le società finanziarie e di locazione finanziaria.

Articolo 4 - Formulazione graduatoria

Le domande sono esaminate dalla *Commissione* così composta:

- Responsabile del V Servizio - SUAP (Presidente);
- Responsabile del Settore Lavori Pubblici (componente);
- Responsabile del Settore Manutenzione (componente);
- Responsabile del Settore Economato (componente);;
- Funzionario tecnico del SUAP (componente);.

Svolgerà le funzioni di segretario verbalizzante un funzionario comunale nominato dal segretario comunale.

Alle imprese inserite in graduatoria, il Presidente assegnerà le aree secondo una ripartizione che consenta di soddisfare le richieste delle aziende e aventi caratteristiche e superficie commisurate alle loro esigenze.

A tale scopo i parametri di riferimento dovranno essere le esigenze immediate e quelle desumibili dai programmi di

medio periodo delle imprese.

Le imprese che intendono fruire delle aree di piano sono pertanto tenute ad allegare alla domanda di insediamento, tutti gli elementi utili concernenti la propria attività e le previsioni di sviluppo della stessa.

I richiedenti, le cui caratteristiche produttivo - aziendali corrispondano ai requisiti del bando e risultino idoneamente documentate, potranno ottenere i relativi punteggi, utili alla formazione della graduatoria di assegnazione.

La commissione approverà la graduatoria provvisoria previa verifica della completezza della documentazione trasmessa, che sarà pubblicata all'Albo Pretorio per la durata di 30 (trenta) giorni.

Articolo 5 - Ricorsi

E' ammesso il ricorso nel termine di 15 (quindici) giorni decorrenti dal primo giorno di pubblicazione della graduatoria, inoltrando opposizione al Segretario Comunale, allegando i documenti ritenuti utili.

Il Segretario Comunale nomina una apposita commissione composta:

- 1) Dal segretario Comunale (Presidente);
- 2) Da un funzionario del Servizio SUAP componente;
- 3) Da un funzionario settore Economato componente;

I funzionari di detta commissione non possono essere gli stessi della commissione che ha approvato la graduatoria provvisoria.

La commissione presieduta dal Segretario Comunale sulla base della documentazione acquisita e allegata ai ricorsi, previa istruttoria esperita e formalizzata nel termine di trenta giorni decorrenti dalla data di scadenza del termine per presentare opposizione, approverà la graduatoria definitiva

In qualsiasi momento l'accertamento della mancanza dei requisiti o condizioni che hanno influito sulla collocazione del singolo richiedente in graduatoria, comporterà, previa contestazione in forma scritta ed assegnazione di un termine per presentare deduzioni, l'annullamento di ogni provvedimento in favore del richiedente, salva ogni altra azione legale.

Articolo 6 - Validità della graduatoria

La graduatoria avrà validità per un triennio a decorrere dalla data di esecutività della deliberazione dell'approvazione definitiva della graduatoria stessa, e sarà utilizzata, per le assegnazioni delle aree attualmente disponibili e per quelle che si renderanno disponibili a seguito di rinuncia o decadenza di assegnatari.

Articolo 7- Criteri per la formazione della graduatoria

La graduatoria per l'assegnazione delle aree sarà formulata in base alla somma dei seguenti punteggi:

a. imprese aventi sede legale e operativa principale nel Comune di Castellana Grotte.

Punti 10

b. imprese iscritte all'albo delle Imprese Artigiane o delle P.M.I.

Punti 5

c. attività poste in insediamenti locali in contrasto con le previsioni di P.R.G. del Comune di Castellana Grotte

Punti 10

d. attività site nel centro urbano di Comune di Castellana Grotte che hanno una elevata interferenza con lo spazio esterno alla sede (strade, parcheggi, residenze) ove il trasferimento risulti il mezzo più adeguato ad eliminare l'interferenza.

Punti 10

e. imprese dotate di un piano di sviluppo aziendale comportante una rilocalizzazione della sede esistente od un ampliamento per necessità di ulteriori superfici.

Punti 5

h. imprese che presentano l'istanza per l'accorpamento di più aree per intraprendere una unica attività produttiva nella zona B con un massimo di 15 lotti.

Per accorpamenti da 2 a 5 lotti :Punti 5

Per accorpamenti da 5 a 10 lotti :Punti 10

Per accorpamenti da 10 a 15 lotti :Punti 12

Per l'attribuzione dei punteggi dovrà essere presentata idonea documentazione:

Per la rilocalizzazione si dovrà documentare la destinazione delle strutture esistenti con piani legati al loro eventuale utilizzo.

Nel caso di più richiedenti inseriti in graduatoria a parità di punteggio, il Presidente assegnerà la precedenza nell'ordine seguente:

- impresa avente sede legale e operativa principale nel Comune di Castellana Grotte;
- impresa soggetta a procedura di sfratto esecutivo;
- impresa con più elevato numero di dipendenti al momento della domanda;
- impresa che ha presentato prima la domanda.

Articolo 8 - Assegnazione provvisoria

Unitamente all'approvazione della graduatoria definitiva, il Presidente provvederà all'assegnazione provvisoria di tutte le aree disponibili nella zona B del P.I.P. e a comunicare alle Ditte interessate la localizzazione planimetrica, le caratteristiche e il costo complessivo dell'area assegnata.

Gli assegnatari in base al punteggio avranno le possibilità di scegliere la localizzazione del lotto, compatibilmente con la disponibilità.

Ai fini dell'assegnazione provvisoria si terrà prioritariamente conto del punteggio più elevato in graduatoria.

Per consentire l'assegnazione alle piccole imprese saranno riservati nella ZONA B il 40% dei lotti (24 lotti) ai richiedenti di uno o due lotti, assegnandoli secondo graduatoria complessiva;

Il restante 60% dei lotti (36 lotti) sarà assegnato ai richiedenti che avranno richiesto più di tre lotti, assegnandoli secondo graduatoria complessiva;

L'accorpamento dei lotti deve essere fatta dall'amministrazione tenendo conto delle tipologie degli insediamenti.

Entro venti giorni dal ricevimento della suddetta comunicazione gli assegnatari potranno avanzare osservazioni o richieste di modificazione in merito all'assegnazione provvisoria e relativamente alla sola localizzazione dei lotti assegnati. Sulle richieste ed osservazioni pervenute si esprimerà il Presidente con proprio espresso provvedimento.

Articolo 9 - Assegnazione definitiva

Esaurite le fasi precedenti, il Presidente provvederà all'assegnazione definitiva delle aree e ne darà immediata comunicazione alle Ditte interessate.

Nel caso in cui le richieste siano inferiori al numero dei lotti disponibili verrà comunque espletata la fase di assegnazione fino all'esaurimento degli iscritti in graduatoria.

I lotti eventualmente rimasti liberi, qualora il Presidente non ritenga avviare una nuova procedura concorsuale, potranno essere ceduti dietro singola richiesta rispondente ai requisiti dell'art. 3 del presente bando da parte della Ditta interessata senza l'espletamento di ulteriori formalità e secondo l'ordine di presentazione delle istanze stesse.

Articolo 10 - Stipula della convenzione

La cessione dell'area sarà disciplinata da apposita convenzione così come previsto dall'ultimo comma dell'art. 27 della Legge n.865/71.

La sottoscrizione in forma pubblico-amministrativa dell'atto di convenzione per l'acquisizione a carattere definitivo del titolo di godimento dell'area dovrà avvenire entro e non oltre 30 (trenta) giorni dal ricevimento di apposita comunicazione da parte del Presidente.

La stipula in forma pubblico-amministrativa dell'atto di convenzione dovrà avvenire a totale carico della Ditta assegnataria.

In caso di inadempienza la Ditta sarà ritenuta rinunciataria e il Presidente potrà procedere ad una nuova assegnazione dell'area. Sono fatte salve eventuali proroghe del termine concesse per documentati e giustificati motivi.

Nella convenzione saranno disciplinati gli oneri posti a carico dell'assegnatario e le sanzioni per le loro inosservanza.

La convenzione dovrà precisare:

- la superficie delle aree assegnate e il regime cui sono sottoposte;
- l'ammontare del costo complessivo dell'area;
- l'impegno del concessionario a redigere i progetti degli edifici da realizzare nel pieno rispetto della normativa di piano;
- i tempi massimi consentiti per l'inizio dei lavori di costruzione dei fabbricati e per la loro ultimazione;
- i criteri e gli obblighi cui attenersi in caso di vendita o di locazione degli edifici da parte del concessionario a terzi;
- l'impegno a non modificare le destinazioni d'uso previste per tutti gli edifici o parte di essi;
- la prestazione di garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione, determinata nella misura del 10 % (dieci per cento) del costo dell'area.

Articolo 11- Pagamenti

Entro 10 (dieci) giorni dal ricevimento della comunicazione di assegnazione provvisoria, la Ditta assegnataria dovrà provvedere, pena la cancellazione dalla graduatoria, al pagamento di una quota di anticipo **pari al 30%** (trenta per cento) del prezzo complessivo di cessione dell'area, mediante versamento presso la tesoreria comunale.

Il rimanente 70% (settanta per cento) quale saldo del prezzo di cessione dovrà essere corrisposto al Comune di Castellana Grotte prima della stipula in forma pubblico-amministrativa dell'atto di convenzione, sempre a mezzo di versamento presso la tesoreria comunale o con l'accensione di eventuale mutuo.

Articolo 12- Prezzo di cessione

Il prezzo di cessione, quantificato prima d'ora dal Consiglio Comunale avendo a riferimento la somma complessiva delle spese sostenute dal Comune per l'attuazione del Piano, è quello risultante, per ciascun lotto, dalla ripartizione di

detti costi sul complesso dell'insediamento previsto dal Piano, in ottemperanza dei seguenti criteri:

- in ragione della loro superficie fondiaria;
- in ragione della superficie coperta ammessa;

I costi e gli oneri da considerare ai fini della determinazione del prezzo di cessione sono i seguenti:

- frazionamento;
- acquisizione dell'area;
- progettazione, rilievi topografici, geografici, geotecnici, collaudi, ...;
- urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione;
- eventuali interessi passivi.

Detto prezzo sarà determinato dal Comune di Castellana a titolo provvisorio all'atto della stipula del contratto-convenzione e sarà conguagliato, in positivo o in negativo, alla fine di tutte le opere di infrastrutturazione del P.I.P.

Sono esclusi i costi sostenuti, ma finanziati in conto capitale (fondo perduto) dalla Regione, dalla U.E. e da eventuali altre Istituzioni statali.

Articolo 13 - Termini di attuazione

Il soggetto assegnatario del lotto è tenuto alla piena osservanza dei seguenti termini di attuazione, in particolare dovrà:

- presentare istanza di permesso a costruire per la costruzione del fabbricato, entro 180 (centottanta) giorni dalla stipula dell'atto di cessione dell'area;
- ritirare il permesso a costruire entro 40 (quaranta) giorni dalla data di comunicazione di approvazione della stessa;
- iniziare i lavori di costruzione entro 12 (dodici) mesi dal ritiro del permesso a costruire;
- terminare i lavori di costruzione entro 4 (quattro) anni dal ritiro del permesso a costruire;
- comunicare all'Ufficio Tecnico del Comune le date di inizio e fine dei lavori;
- richiedere all'Ufficio Tecnico del Comune il certificato di agibilità del fabbricato entro 90 (novanta) giorni dalla data di ultimazione dei lavori.

E' consentita la realizzazione del fabbricato anche per stralci funzionali; in tal caso la prima fase attuativa dell'intervento dovrà inderogabilmente prevedere la costruzione di almeno il 50 % (cinquanta per cento) della superficie edificabile sul lotto e l'intervento dovrà essere ultimato nel termine di anni quattro dal ritiro del permesso a costruire.

In ogni caso le previsioni edificatorie del lotto assegnato dovranno essere attuate integralmente entro il termine massimo di anni 8 (otto) decorrenti dalla data della stipulazione del contratto-convenzione di acquisto del lotto stesso.

Articolo 14 - Leasing

All'assegnatario dell'area, nel caso in cui intenda acquistare il lotto e/o costruire il fabbricato è anche consentito il finanziamento in leasing.

Articolo 15 - Risoluzione del contratto

Qualora da parte dell'assegnatario non vengano rispettati, anche parzialmente, gli obblighi relativi alla stipula della convenzione e ai termini di attuazione di cui all'art. 12, il Presidente ha la facoltà di provvedere alla revoca del contratto di assegnazione ed alla riacquisizione dell'area.

Con la revoca il Comune restituirà le somme incamerate per la cessione del terreno detratte della penale del 20% (venti per cento).

Tale revoca non produrrà a favore dell'assegnatario la corresponsione di alcun indennizzo per le opere già eseguite.

Nel caso in cui le opere già parzialmente realizzate fossero ritenute idonee per un utilizzo da parte del Comune o di eventuali nuovi assegnatari, il Presidente, su richiesta dell'interessato, può attivare specifico provvedimento per l'acquisizione dell'immobile o per l'autorizzazione alla cessione ad imprese in possesso dei requisiti previsti dal presente regolamento.

Il prezzo del riscatto o di vendita autorizzata sarà definito di comune accordo tra il Presidente e l'impresa richiedente sulla base di una relazione di stima predisposta dal competente ufficio tecnico comunale.

Articolo 16- Cessioni e locazioni

Le aree espropriate o, comunque, acquisite dal Comune e dallo stesso urbanizzate saranno cedute in proprietà alle seguenti condizioni.

L'area viene ceduta in proprietà senza particolari limitazioni che non siano previste dal presente Regolamento e dal P.I.P. approvato.

E' consentita la cessione ad altra impresa qualora i soci assegnatari siano presenti nella impresa subentrante per quote superiori al 55%.

E' consentita la cessione ad altra impresa qualora i soci assegnatari siano presenti nella impresa subentrante per quote superiori al 40%, e gli altri siano figli e/o parenti e/o affini entro il secondo grado e che le quote di famiglia siano superiori al 51 %.

La cessione alle condizioni di cui ai punti precedenti è consentita anche per i lotti già assegnati precedentemente nella zona A del PIP.

È vietata la vendita o la locazione dell'area assegnata per un periodo di cinque anni dalla data del rilascio del certificato di agibilità del fabbricato.

Nel caso che l'assegnatario, in tale periodo, si trovi nell'impossibilità di esercitare l'attività per cui è stata assegnata l'area, l'amministrazione, provvederà al riscatto dell'area e dell'immobile.

Il prezzo del riscatto sarà definito di comune accordo con tra l'amministrazione e l'impresa richiedente sulla base di una relazione di stima predisposta dal competente ufficio tecnico comunale, l'amministrazione avvierà quindi una nuova procedura concorsuale per l'assegnazione del lotto e dell'eventuale immobile realizzato.

Articolo 17- Sanzioni

Le sanzioni da applicare in caso di inadempienza, oltre a quella prevista dall'art. 15, consistono nella nullità di qualsiasi atto o contratto contrario alle presenti norme e nel pagamento di una penale non inferiore a € 5.000,00 (Euro cinquemila,00) per modulo per la zona B.

Le stesse sanzioni si applicano nel caso di cambiamento di destinazione degli immobili senza la preventiva autorizzazione. Nei casi di persistenti o gravi violazioni e inadempienze, il Comune avrà il diritto di chiedere la risoluzione del contratto di cessione e di acquisire tutta la proprietà (area e fabbricati e loro pertinenze) ad un prezzo pari al 75% del valore di stima determinato dall'Ufficio Tecnico Erariale, o da un perito nominato dal Presidente del Tribunale di Bari.