



Città di Mesagne

**REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE
DEI LOTTI RICADENTI NELLA ZONA
P.I.P.**

Art. 1 - Finalità

Il presente Regolamento disciplina le norme e le procedure per la realizzazione di impianti di caratteri artigianali, industriali, commerciali, turistiche e ricettive in genere, allo scopo di favorire lo sviluppo delle attività nelle aree comprese nel P.I.P..

Art. 2 - Individuazione terreni

Le aree oggetto di assegnazione, già acquisite dal Comune, sono quelli compresi nella zona P.I.P. del vigente strumento urbanistico.

Le aree sono cedute in diritto di proprietà ai sensi della legge 449/97 art. 49 comma 17 che ha modificato la L. 865/71 art. 27.

Art. 3 – Beneficiari

Possono concorrere alle assegnazioni dei lotti le imprese, costituite in forma singola o associata, consorzi di imprese e le società consortili, anche in forma cooperativa, enti pubblici ed aziende a partecipazione statale.

La qualifica di esercente attività produttive dovrà essere comprovata dall'iscrizione nel registro delle imprese o da certificazioni equipollenti nel caso di imprese non aventi sede in Italia.

Non saranno ammesse quelle attività che, pur rientrando nella classificazione di cui all'art. 1, si concretizzano esclusivamente nella realizzazione di depositi, area di sosta e/o di custodia, magazzini, uffici o altro che non siano complementare ed accessori all'attività produttiva.

Art. 4 – Richiesta di assegnazione

I soggetti interessati all'assegnazione dei lotti devono produrre domanda in bollo al Sindaco, di norma in seguito alla pubblicazione del bando, e devono possedere, a pena d'esclusione, i seguenti requisiti minimi che dovranno essere regolarmente documentati:

1. iscrizione alla CCIAA;
2. assenza per il titolare di ditta individuale e per gli amministratori con poteri di rappresentanza per la società, di condanne con sentenza passata in giudicato per reati per i quali è prevista una pena detentiva non inferiore ad anni uno.

La domanda dovrà contenere:

- a) Cognome, nome, data di nascita del legale rappresentante dell'impresa, ragione sociale e sede legale oppure, se si tratta di persona giuridica, la ragione sociale, il legale rappresentante con gli estremi anagrafici e la sede legale della società;
- b) Indicazione dell'attività che l'impresa intende avviare o sviluppare;
- c) Se trattasi di nuove iniziative, precisazione dettagliata dell'attività;
- d) Indicazione della superficie richiesta per la realizzazione dell'insediamento con le fasi ed i tempi di attuazione;
- e) Investimenti previsti nelle varie fasi ed eventuale titolo di ammissione a finanziamento pubblico;
- f) Impiego di unità lavorative nelle varie fasi;
- g) Dichiarazione di aver preso conoscenza del regolamento e di accettare incondizionatamente le norme;
- h) Dichiarazione circa l'eventuale rumorosità o molestia dell'attività;
- i) Dichiarazione di rispetto delle norme a tutela dell'ambiente e delle modalità di smaltimento dei rifiuti.

Per i consorzi, la domanda dovrà contenere, in aggiunta a quanto previsto al comma 1, la specificazione dei seguenti dati:

- a) Ragione sociale, sede, dati anagrafici del legale rappresentante (solo per i consorzi);
- b) L'indicazione delle imprese consorziate destinatarie del programmato insediamento e dell'attività di ciascuna di esse;
- c) La superficie richiesta da ciascuna impresa consorziata nonché la superficie totale richiesta dal consorzio.

Art. 5 – Documentazione

Alla domanda dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- a) Certificato di iscrizione alla Camera di Commercio in originale con specificazione della data di prima iscrizione e dei dati relativi al titolare o al legale rappresentante dell'impresa richiedente; nel caso di consorzio o di società consortile, copia autentica dell'atto costitutivo o dello statuto, nonché certificato della Camera di Commercio relativo a ciascuna impresa consorziata destinataria del programmato intervento;
- b) Certificato del casellario giudiziario in originale;
- c) Copia in carta semplice dell'atto costitutivo e dello statuto della persona giuridica e, nel caso di consorzio, di ogni impresa consorziata;
- d) Copia in carta semplice dell'ultimo bilancio aziendale e dell'ultima dichiarazione annuale dell'IVA;
- e) Schema progettuale di massima dell'intervento programmato, sottoscritto da tecnico abilitato e corredato da relazione descrittiva tecnico finanziaria dell'insediamento con quantificazione delle aree coperte, degli impianti da installare, delle macchine ed attrezzature previste, distinguendo quelle di cui si è già in possesso da quelle da acquistare;
- f) Ricevuta di versamento del deposito cauzionale nella misura del 5% del costo del suolo
- g) Ogni altro documento idoneo a dimostrare un titolo di priorità dell'assegnazione del lotto e/o la sussistenza delle situazioni cui è connessa l'attribuzione di punteggi a norma dell'art. 7 del presente regolamento.

Art. 6 – Bando

Il Responsabile del Servizio Attività Produttive, emana un bando per l'assegnazione dei suoli finalizzato alla approvazione di una graduatoria compilata in base all'art. 7 di questo Regolamento.

Il bando deve indicare tra l'altro:

- Elenco dei lotti disponibili;
- Superficie di ogni singolo lotto che non può essere inferiore a 1000 mq.;
- Prezzo del suolo per mq.;
- Ammontare e modalità di versamento del deposito cauzionale;
- Termine e modalità di pagamento;
- Tempi e criteri di utilizzazione, prescrizioni e vincoli;
- Modalità di presentazione delle domande e documentazione da allegare;
- Priorità nell'assegnazione ed eventuali punteggi;
- Scadenza bando.

Una Commissione tecnica composta dal Responsabile del Servizio Attività Produttive, che la presiede, dal Responsabile del Servizio Urbanistica e dal Responsabile del Servizio Appalti E Contratti, compiute le valutazioni di cui all'art. 7, procede alla formulazione della graduatoria in applicazione dei criteri riportati nel bando.

In sede di istruttoria delle istanze pervenute, la Commissione Tecnica invita le imprese a completare ed a chiarire la documentazione già prodotta, entro il termine di 10 giorni dalla ricezione dell'invito, il cui decorso determina l'esclusione dell'impresa dalle ulteriori fasi di procedimento.

Art. 7 – Punteggi

La graduatoria è formulata con l'attribuzione dei punteggi cumulabili qui di seguito indicati:

- a) Imprese che richiedono l'assegnazione per impianti compatibili con le finalità di cui all'articolo 1 Punt 15;
- b) Imprese già ammesse a finanziamento pubblico per l'attività per la quale è programmato l'insediamento Punt 15;
- c) Imprese che all'epoca della domanda hanno sede in aree ricadenti in zona A, B , C del vigente strumento urbanistico del Comune di Mesagne Punt 15;
- d) Imprese che intendono ampliare impianti produttivi già esistenti ed insediati nella zona delimitata dall'intero P.I.P. Punt 15;
- e) Imprese che rispettino i canoni della bioedilizia e dell'ecosostenibilità Punt 10;
- f) Imprese già proprietarie di un'area ricadente nel P.I.P. di superficie almeno corrispondente a quella minima dei lotti da assegnare Punt 10;
- g) Imprese che abbiano la sede dell'attività in immobili in locazione Punt 05;
- h) Per ciascun dipendente dell'impresa in servizio per almeno 12 mesi continuativi nell'anno precedente a quello della domanda di assegnazione del lotto Punt 01 per ogni dipendente fino a un massimo di 15 unità;
- i) Consorzi di imprese legalmente costituiti o società consortili, anche in forma cooperativa Punt 10.

La commissione attribuisce il punteggio solo in presenza della documentazione comprovante il possesso dei requisiti al momento della presentazione della domanda.

A parità di punteggio hanno precedenza enti pubblici ed aziende a partecipazione statale nell'ambito dei programmi già approvati dal CIPE o dai contratti l'area ai sensi dell'art 27 della L. n. 865/71.

A parità di punteggio delle imprese collocate in graduatoria all'ultimo posto utile, i lotti vengono assegnati tramite sorteggio da espletarsi a cura della Commissione tecnica in seduta pubblica.

Art. 8 – Criteri generali di assegnazione

L'individuazione dei lotti da assegnare è effettuata dalla Commissione Tecnica tenendo conto anche dell'organico raggruppamento delle strutture in relazione all'attività di ciascuna, dell'entità dell'iniziativa e della dimensione dell'azienda, seguendo, ove possibile, il criterio dell'accorpamento dei settori produttivi, nonché, nel rispetto di eventuali preferenze formulate nella domanda, ove motivata da particolari esigenze tecniche.

Nell'assegnazione dei lotti è adottato, di norma, un criterio che consenta all'Amministrazione di provvedere contemporaneamente e in modo organico alla realizzazione delle urbanizzazioni e delle infrastrutture.

Art. 9 – Graduatoria

Il Responsabile del Servizio Attività Produttive, riscontrata la legittimità del procedimento, trasmette la graduatoria ed il carteggio correlativo alla Giunta Comunale per la definitiva approvazione e successivamente dispone l'assegnazione dei lotti ai richiedenti utilmente classificati.

Il deposito cauzionale versato dalle imprese assegnatarie, sarà considerato acconto del corrispettivo di cessione definitiva delle aree con la stipula dell'atto pubblico.

Il deposito cauzionale versato dalle imprese non assegnatarie è rimborsato subito dopo l'approvazione della graduatoria.

La graduatoria è pubblicata per 15 giorni all'Albo Pretorio ed ha validità di 2 anni dal termine finale della sua pubblicazione.

Può essere proposto ricorso amministrativo entro 10 giorni dalla data finale di affissione all'Albo, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento indirizzata al Responsabile del Servizio Attività Produttive.

Nei successivi 10 giorni la Commissione Tecnica esamina i ricorsi ed eventualmente riformula la graduatoria.

Le assegnazioni di nuovi lotti che dovessero rendersi disponibili avverranno nel rispetto della graduatoria.

Alle imprese a cui fosse stata restituita l'ammontare del deposito cauzionale ai sensi del precedente comma 3, sarà nuovamente richiesta, quale cauzione dell'avvio del procedimento di assegnazione e deposito cauzionale.

Nei casi in cui non si concretizzasse il trasferimento delle aree assegnate nei tempi e nei modi previsti dal presente regolamento ovvero in caso di formale rinuncia degli aventi diritto, l'amministrazione comunale è tenuta a richiedere alle ditte ultime collocate in graduatoria, fino ad esaurimento, l'eventuale disponibilità all'acquisizione delle aree, inviando lettera raccomandata con avviso di ricezione cui dovrà essere data risposta nel termine tassativo di 10 giorni dalla ricezione. Farà fede il timbro postale di spedizione.

Lo scorrimento della graduatoria sarà effettuato anche nei casi di revoca delle assegnazioni per mancata ultimazione dei lavori.

Durante il biennio di validità della graduatoria saranno prese in considerazione tutte le richieste che perverranno dopo il suo eventuale esaurimento, secondo l'ordine cronologico di presentazione.

Art. 10 – Consorzi di imprese

Ove l'assegnazione sia disposta in favore di un consorzio di imprese, ferma restando la necessaria unitarietà del successivo intervento edilizio, l'attribuzione a qualsiasi titolo delle singole unità produttive agli imprenditori da parte del consorzio o della società consortile è subordinata alla previa autorizzazione del Responsabile del Servizio Attività Produttive.

Per ottenere l'autorizzazione il consorzio o la società consortile trasmette al Comune copia della delibera del competente organo consortile di attribuzione agli imprenditori consorziati delle singole unità produttive, corredata dal certificato della C.C.I.A.A. per ciascun assegnatario e con la specificazione del titolo di attribuzione.

Alla medesima autorizzazione del Comune è subordinato il subentro di imprenditori, a qualsiasi titolo, nelle singole unità produttive.

Art. 11 – Assegnazioni

L'assegnazione dei suoli in proprietà avviene in due fasi:

- a) Assegnazione provvisoria limitata al tempo di realizzazione dell'impianto produttivo, che è regolata dalla convenzione di cui allo schema, allegato al presente regolamento;
- b) Assegnazione definitiva mediante stipulazione di atto pubblico di trasferimento del diritto di proprietà;

Alla sottoscrizione della convenzione amministrativa di cui alla precedente lettera a) consegue l'immissione dell'assegnatario nel possesso del lotto con la facoltà di utilizzarlo a fini edificatori. La convenzione regola, tra l'altro, i termini di realizzazione dell'impianto produttivo, il cui rispetto costituisce condizione per la definitiva acquisizione da parte della ditta assegnataria del diritto di proprietà sul lotto assegnato.

L'impresa assegnataria non può cambiare ragione sociale prima della stipula dell'atto pubblico di trasferimento del diritto di proprietà.

L'atto pubblico di assegnazione del diritto di proprietà è stipulato dopo l'acquisizione della documentazione comprovante l'ultimazione dei lavori dell'impianto produttivo.

È data comunicazione alla ditta assegnataria entro 20 giorni dall'adozione, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno o a mezzo notifica da parte del messo comunale, del provvedimento di assegnazione, con i dati tecnici necessari per l'individuazione del lotto, con il costo complessivo, con le modalità di pagamento e con invito a sottoscrivere presso il Comune la convenzione in data prefissata nel medesimo invito, comunque con preavviso non inferiore a 30 giorni.

Il prezzo del suolo da assegnare è determinato, tenuto conto dei seguenti parametri:

- a) Indennità di esproprio;
- b) Costi delle urbanizzazioni;
- c) Eventuali contenziosi come risultanti anche da quelli stragiudiziali e giudiziali.

Ai fini dell'assegnazione provvisoria il corrispettivo unitario per metro quadrato del suolo da assegnare è indicato annualmente secondo le modalità previste dall'art. 14 del D.L. del 29.02.1983 n. 55, convertito con modificazioni nella L. n. 131 del 26.04.1983.

Art. 12 – Consegna del lotto e progettazione

Il lotto è consegnato in possesso al beneficiario previo verbale di ricognizione redatto dal Dirigente dell'Ufficio Urbanistica alla presenza dell'assegnatario e del Dirigente del servizio Attività Produttive.

Il progetto esecutivo dell'impianto deve essere presentato, entro 4 mesi dalla sottoscrizione della convenzione di assegnazione provvisoria, allo Sportello Unico per acquisire i pareri dell'ufficio urbanistico, dell'AUSL, dei VV.FF. e tutti gli altri pareri che si rendano necessari per la tipologia dell'attività, al fine del rilascio dell'autorizzazione unica.

Il progetto non può subire variazioni prima del rilascio dell'autorizzazione unica.

Ottenuta l'autorizzazione unica, entro tre mesi dal rilascio dovranno iniziare i lavori di costruzione da ultimarsi entro 2 anni, termine che potrà essere prorogato una sola volta dall'Amministrazione Comunale per ulteriore 12 mesi su istanza di parte, per documentate ragioni di forza maggiore.

Art. 13 – Modalità di pagamento

La ditta assegnataria, a seguito di ricezione di apposito invito del Comune, con un preavviso di almeno 30 giorni, deve provvedere al pagamento nei modi e tempi seguenti:

- 30% a titolo di acconto prima della firma della convenzione di assegnazione provvisoria;
- 30% prima del rilascio dell'autorizzazione unica;
- 40% contestualmente alla firma dell'atto pubblico di trasferimento della proprietà.

All'attestazione di fine lavori rilasciatoa dalla sezione Urbanistica, corredato dal relativo frazionamento, si procederà alla definizione del relativo prezzo del suolo e alla stipula dell'atto di cessione del diritto di proprietà, previa rideterminazione del lotto e dell'eventuale prezzo del suolo dovuto a conguaglio. Nell'atto di rideterminazione del lotto, sul prezzo del costo del suolo si porterà in detrazione il deposito cauzionale.

Art. 14 – Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primarie e secondarie previste nelle aree P.I.P. sono realizzate dall'Amministrazione comunale attraverso piani di attuazione. Soltanto in casi eccezionali, sotto il controllo e secondo gli indirizzi dell'Amministrazione comunale, l'assegnatario, a scomputo parziale o totale della quota dovuta, può essere autorizzato a realizzare direttamente le opere di

urbanizzazione primarie e secondarie, previa presentazione di un progetto da sottoporre preventivamente all'approvazione della Giunta Comunale.

Art. 15 – Revoca assegnazione provvisoria

Il provvedimento di assegnazione è revocato, con incameramento della cauzione, se l'assegnatario, senza giustificato motivo:

- a) Non provveda in termini alla sottoscrizione della convenzione di assegnazione provvisoria;
- b) Non provveda in termini a versare gli altri pagamenti dovuti;
- c) Non provvede a presentare il progetto dell'impianto entro i 4 mesi dalla sottoscrizione della convenzione dell'assegnazione provvisoria;
- d) Non provveda ad iniziare i lavori entro 3 mesi dal rilascio dell'autorizzazione unica o comunque non realizzi, per qualsiasi motivo le opere oggetto del permesso a costruire o dell'autorizzazione unica;
- e) non provveda entro 30 giorni ad integrare la documentazione richiesta per il rilascio dell'autorizzazione unica;
- f) Adibisca il fabbricato ad uso diverso da quello previsto dal presente regolamento.

Se la revoca è disposta dopo l'effettuazione di pagamenti di cui all'art. 13 contemporaneamente all'incameramento della cauzione viene effettuata la restituzione delle somme già versate.

Art. 16– Opere non ultimate

Qualora l'impresa assegnataria non possa realizzare, per qualsivoglia motivo, l'investimento oggetto del permesso a costruire o dell'autorizzazione unica, dovrà informare l'Amministrazione comunale che, per ragioni di pubblico interesse, può con delibera di G.C. attivarsi per rientrare in possesso dell'area assegnata con quanto sulla medesima edificato.

Con la medesima deliberazione è definito anche il prezzo di riscatto dell'investimento realizzato sulla base di una analitica relazione tecnica predisposta dal servizio Urbanistico.

La deliberazione è notificata all'assegnatario, il quale può ricorrere al responsabile del Servizio Urbanistico nel termine di 30 giorni.

Trascorso tale termine, di cui al comma che precede, senza osservazioni oppure con osservazioni ritenute incongrue dal Responsabile del Servizio Urbanistica con decisione formale, il Responsabile del Servizio Attività Produttive richiede, nell'ordine di classifica, alle ditte utilmente collocate in graduatoria, l'eventuale disponibilità all'acquisizione dell'area interessata e delle strutture sulla medesima edificate ai prezzi di cui alle stime dell'ufficio Urbanistico. In mancanza di riscontri, entro 10 giorni, il Responsabile del Servizio Attività Produttive, con avviso pubblicato per 30 giorni all'Albo pretorio del comune, rivolge la medesima richiesta a chiunque fosse interessato, che sarebbe tenuto a rispondere entro 60 giorni dal termine finale di pubblicazione dell'avviso.

Nel caso in cui nessuno manifesti nei precitati termini interesse all'acquisizione della struttura, l'Amministrazione può concedere all'impresa rinunziataria un tempo non superiore a 6 mesi per trovare altra impresa che intenda realizzare altro possibile intervento produttivo o proseguire e completare quello iniziato. Trascorso inutilmente anche tale termine, l'Amministrazione Comunale delibera di acquisire l'area e le opere sulla medesima edificate, al medesimo prezzo di assegnazione, al netto della cauzione.

Resta salvo il diritto dell'impresa rinunziataria al ritorno del costo delle opere edificate, qualora venissero in seguito utilizzate o dall'Amministrazione Comunale o da altra impresa assegnataria.

Il costo delle opere sarà quello risultato al momento dell'utilizzo sulla base di una analitica relazione tecnica di congruità predisposta dal servizio Urbanistico.

Art. 17 – Spese di frazionamento e spese contrattuali

Le spese di frazionamento e le spese contrattuali sono a carico dei beneficiari.

Art. 18 – Divieto di vendita

Salvo quanto previsto per i consorzi e le società consortili, le aree concesse in proprietà e gli immobili realizzati sulle aree medesime non potranno essere venduti né concessi in locazione prima di 10 anni dal rilascio del certificato di agibilità.

La vendita e la locazione anche dopo il quinquennio potranno avvenire nel rispetto delle destinazioni di cui all'art. 1 del presente regolamento.

È comunque consentita la locazione dell'alloggio, ove realizzato, all'eventuale custode dell'impianto produttivo.

Decorsi 10 anni, l'alienazione o locazione potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti titolari di attività di cui al precedente articolo 1.

È comunque ammesso il trasferimento delle aree concesse e degli immobili su di esse realizzati anche prima del termine decennale nel rispetto delle destinazioni di cui all'art. 1, nel caso di:

- a) Decesso del cessionario con conseguente trasferimento dell'azienda per successione a causa di morte;
- b) Donazione dell'intero complesso aziendale a parenti entro il 2° grado;
- c) Conferimento dell'azienda individuale, se al conferente vengono assegnate quote o azioni che rappresentano la maggioranza del capitale sociale;
- d) Scissione di società, consentendo la divisione del complesso produttivo in favore di soci iscritti nel libro dei soci al momento dell'assegnazione;
- e) Fusione fra due o più società, con assegnazione della maggioranza del capitale sociale della società risultante dalla fusione ai soci della società assegnataria del lotto;
- f) Cessazione dell'attività con cancellazione dall'albo delle imprese o dal registro delle imprese.

In ogni caso il cessionario dovrà impegnarsi nell'atto pubblico ad inserire negli atti di alienazione dei manufatti la seguente clausola, da riportare nella nota di trascrizione, copia della quale dovrà essere inviata al Comune a mezzo raccomandata postale:

“L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di assegnazione dell'area oggetto del presente atto, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali e si impegna ad esigere un formale identico impegno da parte dei suoi aventi causa in caso di ulteriori trasferimenti, inviando a mezzo raccomandata al Comune di Mesagne copia autentica della relativa nota di iscrizione”.

Art. 19 – Norme finali

Per quanto non espressamente previsto nel presente Regolamento, si rinvia alle norme di legge vigenti in materia.