



COMUNE DI COLLEPASSO
PROV. DI LECCE

Regolamento per l'assegnazione dei suoli in zona P.I.P

(L. n° 865/71)

Novembre 2006

Art. 1 - Criteri di assegnazione

Il Comune di Collepasso assegna lotti produttivi in zona Pip alle imprese realizzatrici di iniziative produttive, tramite:

- a) compravendita del terreno;
- b) convenzione con i proprietari per la cessione delle aree;
- c) acquisizione mediante procedura espropriativa dei terreni ricadenti in zona Pip.

Art. 2 - Individuazione dei terreni

I lotti interessati sono quelli compresi nell'area per insediamenti produttivi, come previsto dagli strumenti urbanistici comunali vigenti.

Art. 3 - Soggetti destinatari

L'assegnazione dei lotti produttivi è limitata alle imprese che intendono costruire ex novo o ampliare i propri stabilimenti in settori produttivi.

Al fine di incentivare l'imprenditoria locale il Comune si riserva la possibilità di edificare sui lotti dell'area P.I.P. capannoni da assegnare alle ditte che ne faranno richiesta.

Art. 4 – Indicazione dei requisiti

Le imprese che intendono ottenere l'assegnazione di lotti produttivi, debbono presentare domanda al Suap (Sportello unico attività produttive) corredata da:

Relazione tecnico – economica – finanziaria dalla quale risultino i seguenti dati:

1. Indicazione del legale rappresentante dell'impresa;
2. Ragione sociale e sede;
3. Settore produttivo nel quale si intende investire, specificare se trattasi di nuove iniziative o di sviluppo di attività esistenti;
4. Possibilità di mercato;
5. Piano di assorbimento di unità lavorative;
6. Progetto di massima;
7. Indicazione delle fasi e dei tempi di realizzazione;
8. Modalità di approvvigionamento delle materie prime;
9. Superficie richiesta espressa in mq;

10. Necessità di energia elettrica espressa in Kw di potenza;
11. Necessità di acqua per uso industriale e potabile espressa in mc/anno;
12. Copia di atto di costituzione e dello statuto, se trattasi di società;
13. Nel caso di attività esistente: bilancio ultimi tre anni – dichiarazione IVA;
14. Certificazione di iscrizione al Registro delle imprese o all'Albo delle Imprese Artigiane; per le ditte individuali in fase di costituzione, i certificati previsti dal presente comma sono sostituiti dalla copia del certificato di attribuzione della partita IVA;
15. Autocertificazione antimafia del richiedente.

Art. 5 - Modalità di assegnazione

1. Le domande di assegnazione dei lotti devono pervenire presso il Protocollo Generale del Comune, indirizzate al Sindaco e p.c. al Dirigente dell'Ufficio Tecnico, corredate di tutti i documenti previsti dall'art. 4.

In caso di mancanza di uno solo dei documenti, il richiedente potrà integrare la domanda, nei venti giorni successivi dalla data di Protocollo Generale, pena l'esclusione.

2. Nell'esame della graduatoria per l'assegnazione dei lotti, avranno priorità i proprietari di aree da espropriare, ricadenti nel piano di zona Pip.

Il diritto di prelazione potrà essere esercitato da coloro che sono inseriti nell'elenco delle ditte da espropriare e che rispettino i requisiti previsti dal precedente art. 4. Tale diritto, inoltre, può essere esercitato anche dal coniuge o dai parenti in linea retta e/o collaterale entro il primo grado (figli, genitori, fratelli). Tale diritto di priorità, può essere esercitato una sola volta ed eventuali subentranti, a qualsiasi titolo, non potranno vantare alcuna priorità.

3. Nella formazione della graduatoria per l'assegnazione dei lotti, oltre i casi contemplati nel precedente comma, si darà priorità alle seguenti attività:

- a) nuove iniziative costituite prevalentemente da giovani o donne;
- b) aziende che esercitino attività rumorose o incompatibili, già attive e presenti nel centro urbano;
- c) aziende con procedure di sfratto in corso;
- d) aziende di provata affidabilità che si impegnino ad assumere più di 50 dipendenti;
- e) attività riguardanti la lavorazione e produzione prevalente di prodotti tipici locali.

4. Ciascun soggetto può presentare una sola domanda di assegnazione di lotto.

5. In caso di uguali diritti tra più richiedenti dello stesso lotto, si procederà a sorteggio, alla presenza degli interessati.

6. Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico comunica al beneficiario, non oltre trenta giorni dalla esecutività della determinazione dirigenziale di assegnazione provvisoria del lotto e a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevuta, gli esiti della predetta assegnazione, indicando altresì la data per la sottoscrizione dell'assegnazione provvisoria del lotto.

7. L'elenco delle aziende assegnatarie sarà affisso all'Albo pretorio del Comune e sarà via via aggiornato ed integrato ogni trenta giorni.

Art. 6 - Incentivi da parte dell'Amministrazione

Al fine di incentivare le iniziative di imprenditoria giovanile e/o femminile, così come individuata dalla normativa vigente, l'Amministrazione dispone agevolazioni per nuove aziende, per un periodo non superiore a cinque anni, dal pagamento dell'ICI e/o della TARSU dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 7 - Fasi del procedimento

L'intero iter amministrativo si articola in due fasi:

- a) convenzione e stipula per l'assegnazione del lotto;
- b) progettazione e realizzazione dell'impianto produttivo.

1. (prima fase)

L'assegnazione dei lotti all'interno del Pip si perfeziona con la sottoscrizione della convenzione di cessione del lotto, secondo lo schema tipo allegato al presente regolamento. Le spese di registrazione e trascrizione saranno a carico totale dell'assegnatario.

L'assegnatario è tenuto a sottoscrivere la convenzione, pena decadenza, entro 120 gg. dalla notifica della determinazione di assegnazione provvisoria, di cui all'art.5 comma 6.

La somma spettante al Comune per la cessione del lotto dovrà essere versata nel seguente modo:

- a) il 50% (cinquantapercento) entro i 60 gg. dalla notifica della determinazione dirigenziale di assegnazione provvisoria del lotto e, comunque, prima della stipula della convenzione, a titolo di caparra e acconto.
- b) il restante 50% (cinquantapercento) all'atto di trasferimento pubblico.

Il mancato rispetto dei termini sopra indicati comporta la decadenza automatica dal diritto della concessione del lotto, con la restituzione da parte del Comune dell'80% delle somme versate con la prima rata, senza interessi. La decadenza sarà pronunciata dalla Giunta Comunale.

2. (seconda fase)

I termini, per la conclusione dell'iniziativa imprenditoriale, sono così fissati:

a) presentazione al Comune del progetto esecutivo entro centoventi giorni dalla stipula della convenzione.

Il progetto esecutivo deve comprendere tutti gli elaborati previsti dall'attuale legislazione e fare riferimento specifico: al ciclo di lavorazione previsto, alle unità lavorative da assorbire e schema degli scarichi per ciclo di lavorazione e reflui.

b) ritiro del permesso a costruire entro sessanta giorni dal ricevimento della comunicazione di parere favorevole al progetto presentato;

c) invito al pagamento degli oneri concessori, che potranno, a richiesta, essere versati in 4 rate semestrali e nella seguente modalità:

la prima rata al rilascio del permesso di costruire;

le rimanenti tre rate, garantite da idonea polizza o dichiarazione bancaria fideiussoria, maggiorate del 40% rispetto all'ammontare complessivo delle rate per garantire le eventuali sanzioni previste dall'art. 42 del D.P.R. n° 380 del 2001;

d) ai fini del rilascio del permesso di costruire si considera essenziale il vincolo di asservimento dell'area in base alle vigenti disposizioni di legge regionale;

e) l'inizio dei lavori avverrà entro un anno dal rilascio del permesso di costruire mentre l'ultimazione degli stessi entro tre anni dal rilascio del permesso di costruire, salvo proroghe di cui al successivo art.8;

f) alla successiva comunicazione di fine lavori, seguiranno le certificazioni di cui all'art. 9 del D.P.R. n° 447/98.

3. I termini di cui sopra devono ritenersi perentori ed essenziali.

Il loro mancato rispetto, salvo motivate e documentate richieste di proroghe eventualmente concesse dalla Giunta comunale come contemplato dall'art 8, costituirà condizione risolutiva della convenzione e conseguente decadenza dell'assegnazione del lotto.

4. La risoluzione avverrà automaticamente e la decadenza sarà pronunciata dalla Giunta comunale.

5. All'assegnatario che, ultimata la prima fase, recede o non proceda alla presentazione del progetto esecutivo, sarà rimborsato dell'80% dell'intera somma per l'assegnazione del lotto, senza interessi.

Art. 8 – Proroghe dei termini di inizio e ultimazione dei lavori

1. I termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, così come previsti dal comma 2 p. e) dell'art. 7, possono essere prorogati, su richiesta dell'assegnatario, prima della loro scadenza, con provvedimento motivato da parte della Giunta Comunale e del Dirigente del Settore Tecnico.
2. L'assegnatario che intenda avvalersi delle proroghe di cui al comma 3 del presente articolo deve darne comunicazione al Sindaco e p.c. al Dirigente del Settore Tecnico.
3. La facoltà di proroga di cui l'assegnatario può avvalersi è di seguito specificata:
 - a) successivamente al rilascio del permesso di costruire, l'inizio lavori potrà essere prorogato di un tempo pari a dodici mesi, oltre quello previsto dal D.P.R. 380/01.
 - b) alla scadenza dei tre anni dall'inizio dei lavori può essere concessa una prima proroga non superiore ad un anno ed una successiva non superiore ad un altro anno, prima della comunicazione di fine lavori.
4. All'atto della concessione sia della prima che della seconda proroga, alla ditta richiedente si applica una penale pari al 10% degli oneri concessori già versati.

Art. 9 - Determinazione dei costi

La cessione delle aree è determinata in misura pari al costo di acquisizione delle aree stesse, nonché al costo dei servizi, spese generali e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Gli oneri di urbanizzazione saranno determinati secondo la normativa vigente e saranno a carico della ditta interessata.

Art. 10 – Criteri essenziali della convenzione

1. I rapporti tra Comune e ditta cessionaria sono regolati da una convenzione, il cui schema forma parte integrante del presente Regolamento, sottoscritta tra le parti.
2. Nella convenzione si deve specificare:
 - a) la somma versata dall'impresa al Comune, quale corrispettivo del costo di acquisizione dell'area al momento della stipula e sottoscrizione della convenzione;
 - b) la somma versata dall'impresa al Comune a titolo di acconto nell'assegnazione provvisoria del lotto;

c) la somma da versare al ritiro del permesso di costruire, quale contributo commisurato all'incidenza delle spese per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria o, in caso di rateizzazione, gli estremi degli atti fideiussori a garanzia;

d) il termine entro il quale l'impresa dovrà iniziare i lavori di costruzione ed il termine entro il quale dovrà ultimarli, fatte salve le proroghe di cui al precedente art. 8;

3. In caso di risoluzione dell'atto di cessione il Comune incamera il lotto a suo tempo assegnato e il 20% della somma versata, al netto di tutte le spese per la rescissione dell'atto pubblico.

Art. 11 – Opere non ultimate

1. Qualora, per qualsiasi evenienza, l'impresa assegnataria abbia iniziato l'opera e sia costretta a recedere dall'iniziativa deve informare immediatamente l'Amministrazione.

2. Per facilitare una nuova destinazione e/o riconversione di tutto o parte degli investimenti realizzati dall'impresa assegnataria, l'Amministrazione ha facoltà di trasferimento dell'immobile produttivo a terzi, nelle modalità di cui al successivo art. 12.

3. All'impresa assegnataria, che non abbia trovato una possibile soluzione nei termini e deroghe di cui ai precedenti articoli 7 e 8 del presente Regolamento, l'Amministrazione attiva uno specifico provvedimento provvisorio per il ritorno in possesso dell'immobile produttivo assegnato e successiva riassegnazione a ditte inserite nella graduatoria depositata agli atti comunali o, in mancanza di questa, a imprese che abbiano i requisiti di cui all'art 4.

4. La deliberazione in oggetto è notificata alla ditta cedente, la quale può ricorrere al Sindaco entro i successivi trenta giorni. Trascorso tale termine, senza che siano giunte osservazioni, segue atto deliberativo definitivo per il ritorno in possesso al patrimonio dell'area assegnata e dell'immobile.

5. L'Amministrazione valuterà, sulla base di una perizia di stima redatta da un tecnico incaricato dall'Amministrazione, le opere così realizzate dall'impresa al momento della retrocessione. Alla stessa ditta cedente è offerta la possibilità di partecipare alle operazioni di stima con tecnici di sua fiducia per un riscontro della valutazione. Le spese relative alla perizia di stima sono a carico della ditta cedente.

6. L'amministrazione, oltre alla differenza del prezzo di suolo di cui al successivo art. 12, incamera il 20% delle somme, a suo tempo versate dall'impresa cedente, per l'assegnazione del lotto.

7. Le somme spettanti alla ditta cedente, risultanti dalla stima dell'immobile realizzato e parte delle somme versate per l'assegnazione del suolo (80%), al netto delle spese per le operazioni di stima e di altre eventualmente sostenute in dipendenza della procedura predetta, saranno versate dal

Comune a conclusione di tutta la procedura e, comunque, previo incasso dell'intera somma dovuta dalla ditta subentrante.

Art. 12 - Cessione dell'immobile produttivo

Lo stabilimento costruito su area ceduta in proprietà, può essere trasferita prioritariamente ai richiedenti di suoli in zona Pip ed utilmente collocati in graduatoria, avente i requisiti di cui all'art. 4 del presente regolamento, con l'obbligo di pagamento a favore del Comune della somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi calcolato dall'ISTAT. Detta differenza sarà stabilita sulla base di una relazione tecnica predisposta dal Settore tecnico.

Art. 13 - Trasferimento a terzi

1. L'assegnatario che si trovi nelle condizioni generali di retrocedere dall'iniziativa proposta, pur nei termini e proroghe concesse dal presente regolamento agli articoli 7, 8 e 11, può trasferire l'immobile a terzi tramite cessione, donazione o conferimento in società, dandone comunicazione preventiva al Sindaco e p. c. al Dirigente del Settore Tecnico.
2. I terzi che intendono subentrare, anche con un settore produttivo diverso, devono darne comunicazione tempestiva al Suap (Sportello Unico per le attività produttive), prima della formalizzazione dell'atto tra privati.
3. Nella comunicazione i terzi devono allegare tutti i documenti richiesti nell'art. 4 e impegnarsi a farsi carico di tutte le clausole a suo tempo sottoscritte dal concessionario cedente, con particolare riferimento al numero degli occupati previsti.
4. In caso di mancanza di uno dei documenti previsti nell'art. 4, il richiedente potrà integrare la comunicazione, nei 20 giorni successivi dalla data di Protocollo Generale. Trascorso tale termine, la ditta che intende subentrare si intenderà rinunciataria e si procederà all'iter di cui all'art 11 del presente Regolamento.

Art. 14 - Diritto di superficie per enti pubblici

1. La concessione del diritto di superficie può avvenire solo a favore di enti pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici occorrenti nella zona.
2. Tale concessione sarà a tempo indeterminato.

Art. 15 - Opere di urbanizzazione

1. Entro il termine di ultimazione delle opere di costruzione dei singoli opifici e al fine di consentire l'agibilità dell'immobile, le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite dal Comune, d'intesa con gli Enti erogatori e/o gestori, compatibilmente con le risorse finanziarie disponibili del Comune.
2. Ogni onere relativo all'esecuzione degli allacciamenti dei singoli opifici alle reti di servizio riguardanti elettricità, telefonia, acquedotto, fognatura, ecc. è a carico dell'azienda servita, ivi compreso il ripristino del manto stradale.
3. Per quanto attiene gli scarichi delle acque nere e di risulta dal ciclo di lavorazione, nelle more di realizzazione e funzionamento del depuratore intercomunale in zona PIP di Casarano e di attivazione della rete di fognatura, essi dovranno essere smaltiti in vasche a perfetta tenuta stagna e nel rispetto delle normative vigenti.

Art. 16 - Disposizioni finali

L'affitto di immobili realizzati in zona Pip a seguito di procedura comunale di assegnazione è possibile solo dopo 5 anni dall'inizio dell'attività.

Per quanto non previsto nel presente regolamento, valgono le disposizioni contenute nell'art. 27 della L.n° 865 del 22.10.1971 e successive modifiche e integrazioni.