



CITTA' DI PISTICCI

(Provincia di Matera)

REGOLAMENTO COMUNALE

PER L'ASSEGNAZIONE

E LA CESSIONE IN PROPRIETA'

DI AREE PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - P.I.P.

ZONA "D1" DI P.R.G. DI MARCONIA

Approvato con deliberazione consiliare nr. 29 del 20 marzo 2002

Indice:

ART.1: oggetto e finalità.....	3
ART. 2: acquisizione delle aree.....	3
ART. 3: modalità di cessione delle aree	3
ART. 4: modalità di assegnazione delle aree.....	4
ART. 5: criteri di priorità per l'assegnazione delle aree	5
ART. 6: modalità di presentazione delle domande	5
ART. 7: prezzo di cessione dei lotti.....	6
ART. 8: criteri per la stipula delle convenzione	6
ART. 9: termini per l'esecuzione dei lavori.....	7
ART. 10: rescissione della convenzione, decadenza e revoca dall'assegnazione	7
ART. 11: modalità per la vendita, la locazione, leasing delle aree e dei fabbricati realizzati.....	7
ART. 12: sanzioni in caso di inosservanza degli obblighi	8
ART. 13: Stipula della convenzione	9
ART. 14: norme transitorie	9
ART. 15: facoltà di deroga.....	9
ART. 16: norme finali.....	9

ART.1: oggetto e finalità

1. Il Comune di Pisticci al fine di favorire lo sviluppo delle attività artigianali, industriali, commerciali, direzionali, turistiche e di servizio, predispone piani di insediamento nelle zone a tal fine individuate nel P.R.G.
2. L'acquisizione, l'assegnazione e la utilizzazione delle aree comprese nel Piano degli Insediamenti Produttivi, redatto ai sensi dell'art. 27 della Legge 865/71 ed approvato con deliberazione n. 50 adottata dal Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale in data 4.11.1998, è disciplinata dal presente Regolamento.

ART. 2: acquisizione delle aree

1. Il Comune acquisisce le aree comprese nel Piano di cui all'art.1 per espropriazione o per concessione volontaria e concordata da parte dei privati.
2. Il procedimento espropriativo è regolato dalle leggi vigenti.

ART. 3: modalità di cessione delle aree

1. La Giunta Comunale, con proprio atto, approva e pubblica il bando di concorso per la cessione in proprietà delle aree inserite nel ridetto piano entro 30 (trenta) giorni dalla data in cui ne ha piena disponibilità
2. Il bando dovrà indicare:
 - Elenco dei lotti disponibili;
 - Superficie di ogni singolo lotto;
 - Indici e parametri edilizi, di parcheggio, di area verde, ecc.;
 - Costo al mq. di ogni singolo lotto;
 - Termini e modalità di pagamento;
 - Tempi e criteri di utilizzazione, prescrizioni e vincoli;
 - Modalità di presentazione delle domande;
 - Scadenza del bando.
3. Il bando dovrà essere predisposto dal Servizio Attività Produttive con l'ausilio del Servizio Urbanistica e dovrà essere conforme alla normativa urbanistica generale, esecutiva vigente, nonché disciplinare le destinazioni ammissibili. Lo stesso bando dovrà contenere la convenzione "tipo" di cessione delle aree.
4. In allegato alla domanda di assegnazione, l'impresa concorrente dovrà presentare una dettagliata relazione che illustri l'attività oggetto dell'insediamento, il relativo piano di sviluppo, la dimostrazione della piena rispondenza dei requisiti di cui al comma 1° dell'art. 1, nonché tutti gli elementi in grado di definire i criteri di priorità di cui al successivo art. 5.

ART. 4: modalità di assegnazione delle aree

1. Le assegnazioni sono effettuate con determinazione del Dirigente del settore Attività Produttive, sulla scorta della graduatoria predisposta da una apposita Commissione così composta:
 - a. Dirigente del settore Attività Produttive;
 - b. Responsabile del servizio Urbanistica;
 - c. Responsabile del servizio Attività Produttive;
 - d. Responsabile dello Sportello Unico per le Attività Produttive;
 - e. Un rappresentante dei Commercianti designato dalle organizzazioni presenti nel Comune;
 - f. Un rappresentante delle organizzazioni delle Imprese Turistiche designato dall'A.P.T.;
 - g. Un rappresentante delle organizzazioni industriali designato dalle rispettive categorie sindacali;
 - h. Un rappresentante dei Sindacati dei lavoratori designato dalle organizzazioni dei lavoratori presenti nel Comune;
2. La Commissione, nominata con atto di Giunta Comunale, è presieduta dal Dirigente del settore Attività Produttive. Svolge le funzioni di segretario uno dei componenti della Commissione di cui alle lettere c. o d. appositamente nominato dal Presidente.
3. Le riunioni della Commissione sono convocate dal Presidente e le stesse sono valide se interviene almeno la metà più uno dei suoi componenti. Le decisioni sono valide se assunte con voto favorevole della maggioranza dei presenti.
4. Ai Componenti della Commissione sarà corrisposto un gettone di presenza per ogni seduta pari a quello dei Consiglieri Comunali oltre al rimborso delle spese di viaggio, se ed in quanto dovute.
5. La Commissione può acquisire notizie ed ogni altro elemento utile ai fini dell'esame delle istanze.
6. La Commissione esamina le istanze, completandone eventualmente l'istruttoria, ed esprime il proprio parere entro 60 (sessanta) gg. dalla data di esecutività della deliberazione di nomina.
7. La graduatoria approvata ha validità di anni 2 (due), a decorrere dalla data di esecutiva del provvedimento di approvazione. La stessa è affissa all'Albo pretorio del Comune.
8. Avverso la determinazione Dirigenziale di approvazione della graduatoria può essere proposto ricorso entro giorni 10 (dieci) dalla data di affissione all'Albo a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevuta, indirizzata al Dirigente del settore AA. PP.
9. Nei successivi 10 (dieci) giorni la Commissione di cui al precedente comma 1°, esamina i ricorsi ed eventualmente riformula la graduatoria. Nel caso di riformulazione della graduatoria, la stessa dovrà essere nuovamente approvata con atto dirigenziale. Avverso quest'ultimo provvedimento può essere proposto ricorso nelle modalità e nei termini di cui alla vigente legislazione in materia.

ART. 5: criteri di priorità per l'assegnazione delle aree

1. Il bando di assegnazione deve contenere specifici criteri di priorità ed eventuali punteggi necessari per l'attribuzione alle domande presentate.
2. L'ordine di priorità è il seguente:

caratteristiche soggettive:

1. società miste (pubblico/private) che intendono realizzare fabbricati da cedere in proprietà o in uso ad imprese (singole o associate) industriali artigiane, commerciali compatibili con le destinazioni previste dalla normativa urbanistica;
2. consorzi (commerciali, industriali e/o artigiani) che intendono realizzare fabbricati ad uso dei propri associati compatibili con le destinazioni previste dalla normativa urbanistica;
3. imprese artigiane;
4. imprese industriali;
5. imprese commerciali;
6. società immobiliari;

caratteristiche oggettive:

1. attività artigianali;
2. attività industriali;
3. attività commerciali, compatibili con le destinazioni previste dalla normativa urbanistica;
4. attività di servizio, compatibili con le destinazioni previste dalla normativa urbanistica;

ulteriori criteri:

1. trasferimento di attività esistente, ubicata in zona in contrasto con la normativa urbanistica vigente;
2. attività già esistente nella zona artigianale che necessita di ampliamento;
3. trasferimento di attività esistente, frazionata in più sedi;
4. insediamento di nuove attività artigianali;
5. insediamento di nuove attività industriali;
6. insediamento di nuova attività commerciali;
7. insediamento di nuove attività di servizio.

ART. 6: modalità di presentazione delle domande

1. Quanti siano interessati all'assegnazione delle aree dovranno produrre domanda su apposito modulo predisposto dal Servizio AA.PP., che deve pervenire tramite raccomandata R.R. al protocollo generale del Comune entro 30 gg. dalla data di pubblicazione del relativo bando, pena l'esclusione. Non è ammessa giustificazione di sorta, ne può essere invocata la forza maggiore.

2. Oltre alla relazione di cui al comma 4° del precedente art. 3, il richiedente l'assegnazione dovrà allegare alla domanda i seguenti documenti:

✍️ Ricevuta comprovante l'avvenuto versamento in favore del Comune di Pisticci della somma pari a €1.000,00 (mille), da valere come garanzia per gli impegni che il richiedente assume con la presentazione della domanda stessa. Detta somma sarà restituita da questo Comune entro giorni 30 (trenta) dalla data di stipula del relativo atto di cessione del lotto. Non si darà luogo alla restituzione della somma versata a titolo di garanzia esclusivamente in caso di revoca della concessione dell'area.

✍️ Ogni altro eventuale documentazione che l'impresa riterrà utile al fine della valutazione dei criteri di priorità.

ART. 7: prezzo di cessione dei lotti

1. Il prezzo di cessione del lotto è stabilito in €22,72 (ventidue,72) al mq., così come determinato con deliberazione consiliare n. 10 del 3.03.1997, comprensivo degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.
2. L'assegnazione del lotto dovrà essere comunicata all'interessato entro 10 giorni dalla esecutività della determinazione di concessione.
3. Tale comunicazione deve contenere, tra l'altro, il prezzo complessivo di cessione dell'area, l'invito al versamento dello stesso oltre alle spese relative alla stipula dell'atto in forma pubblica amministrativa ed altre eventuali successive ed occorrenti.
4. Sia il prezzo di cessione dell'area che la somma necessaria alla stipula dell'atto, dovranno essere versate dall'assegnatario entro il perentorio termine di giorni 30 (trenta) dalla data di notifica della concessione stessa, a pena di revoca dell'assegnazione.
5. Entro 30 (trenta) giorni dalla data di trascrizione e voltura della convenzione di vendita, l'area è consegnata al beneficiario previa redazione di un verbale di consegna e ricognizione alla presenza di un tecnico comunale.

ART. 8: criteri per la stipula delle convenzione

1. Ai fini del trasferimento in proprietà dell'area tra il beneficiario ed il Comune sarà stipulata apposita convenzione contenente, tra l'altro, gli elementi essenziali seguenti:
 - ✍️ L'area di resede del lotto non può essere oggetto di nuova cessione;
 - ✍️ Termini per l'inizio e la fine dei lavori;
 - ✍️ Casi di rescissione della convenzione, decadenza e revoca dall'assegnazione;
 - ✍️ Modalità per la vendita, la locazione, leasing delle aree e dei fabbricati realizzati;
 - ✍️ Sanzioni in caso di inosservanza degli obblighi.

ART. 9: termini per l'esecuzione dei lavori

1. L'inizio dei lavori esecutivi dell'immobile da destinare all'attività produttiva dovrà avvenire entro 1 anno dalla data di rilascio della concessione edilizia, la quale dovrà essere richiesta entro 6 mesi dalla data di stipula della convenzione. L'intervento stesso dovrà essere ultimato entro 2 anni dalla data di inizio lavori.
2. I termini di cui al comma precedente, in casi eccezionali o di giustificato motivo, potranno essere prorogati per un altro anno con provvedimento motivato del Dirigente del settore AA.PP.

ART. 10: rescissione della convenzione, decadenza e revoca dall'assegnazione

1. La convenzione di vendita sarà rescissa e l'assegnatario decadrà dalla concessione nel caso di non rispetto dei termini di inizio e fine lavori di cui al precedente art. 9 e/o non provvede ad effettuare i pagamenti di cui al precedente art. 7 e non sottoscrive la convenzione di cessione nei termini e nella modalità indicati dal Comune.
2. La decadenza è dichiarata, previa istruttoria, con determinazione dirigenziale ed è notificata all'interessato.
3. La convenzione di vendita sarà, altresì, rescissa e l'assegnazione sarà revocata nel caso in cui il beneficiario compie gli atti di cui al successivo art. 11 senza il nulla osta comunale e/o senza la prescritta comunicazione allo stesso Comune e/o distoglie l'area dal vincolo originario di destinazione.
4. La revoca è stabilita con determinazione dirigenziale ed è notificata all'interessato.
5. Nel caso di decadenza o revoca, il complesso produttivo eventualmente realizzato, totalmente o parzialmente, sarà acquisito al patrimonio del Comune con semplice ordinanza da notificarsi all'interessato e da trasciversi nei modi di Legge.
6. All'assegnatario dichiarato decaduto o a cui è stata revocata l'area, è dovuto a titolo di indennizzo per il complesso produttivo eventualmente realizzato, totalmente o parzialmente, il 50% del valore dello stesso immobile la cui stima dovrà essere determinata da un collegio di tre tecnici di cui uno nominato dal Comune, uno dall'assegnatario e l'altro dall'Agenzia del Territorio di Matera. Le spese relative alle parcelle presentate dai tre tecnici saranno interamente a carico dell'assegnatario.
7. Non si darà luogo ad alcun indennizzo in assenza di opere realizzate.

ART. 11: modalità per la vendita, la locazione, leasing delle aree e dei fabbricati realizzati

1. L'area ceduta è sottoposta al vincolo permanente della destinazione originaria.

2. E' consentito il cambiamento di attività tra i settori produttivi ed all'interno degli stessi nel pieno rispetto delle previsioni di P.R.G. e delle norme e regolamenti comunali vigenti in materia.
3. L'assegnatario in diritto di proprietà può cedere o locare l'immobile e l'area a terzi in possesso dei requisiti di cui al precedente art. 1, solo dopo il rilascio della concessione edilizia e previo nulla-osta con apposita determinazione dirigenziale del settore AA.PP. Nei casi di cessione potrà essere esercitato il diritto di prelazione da parte dei concorrenti ancora in graduatoria e rimasti privi di assegnazione di suolo.
4. Non è consentito cedere o locare solo una parte dell'immobile o dell'area ceduta.
5. E' consentito avvalersi, per la costruzione degli immobili, di operazioni finanziarie di leasing immobiliare. Il Dirigente del Settore AA.PP. con proprio atto motivato ed in seguito a specifica richiesta dell'assegnatario, può autorizzare la cessione delle aree non ancora edificate in favore di istituti di leasing. L'istituto dovrà formalmente impegnarsi nell'atto di cessione a rendere l'assegnatario, salvo sue inadempienze, esclusivo conduttore dell'immobile di futura realizzazione per tutta la durata del contratto finanziario, riservando al medesimo la facoltà di acquistare la proprietà dell'immobile alla scadenza dello stesso contratto. Una volta terminato il contratto con l'assegnatario, ove quest'ultimo non riscatti la proprietà dell'immobile, l'istituto di leasing potrà stipulare nuovo contratto con un nuovo soggetto che abbia i requisiti di cui al precedente art.1. Detto contratto dovrà essere trasmesso al Comune entro 30 (trenta) giorni dalla data di registrazione.
6. E' consentita la cessione o la locazione dell'immobile e dell'area in tutti i casi di trasferimento in proprietà o in gestione dell'azienda produttiva.
7. Per le assegnazione in favore di imprese individuali è consentito il trasferimento mortis causa in favore degli eredi che abbiano i requisiti di cui al precedente art. 1.
8. Nei casi di cui ai precedenti commi 6° e 7°, la cessione o la locazione dovrà essere comunicata al Comune entro giorni 30 (trenta) dalla stipula dei relativi atti o dalla eventuale registrazione della successione.

ART. 12: sanzioni in caso di inosservanza degli obblighi

1. In caso di inosservanza degli obblighi derivanti dal presente Regolamento e per i quali non sia espressamente prevista la decadenza o la revoca, può essere applicata una sanzione pecuniaria da un minimo di €500,00 (cinquecento) ad un massimo di €5.000,00 (cinquemila).
2. L'entità della stessa sanzione è fissata con determinazione del Dirigente settore AA.PP. a seconda della gravità dell'infrazione e della eventuale recidività del trasgressore. Rimane salva ed impregiudicate l'eventuale azione penale.

ART. 13: Stipula della convenzione

1. Per la stipula della convenzione di cessione delle aree dovrà essere trasmesso apposito invito all'assegnatario nel quale saranno indicati il giorno, l'ora e la sede comunale nella quale si procederà alla firma.
2. Tutte le spese necessarie per la stipula della convenzione e da essa precedenti e conseguenti, saranno a totale carico dell'assegnatario.
3. Alla stessa convenzione dovrà essere allegata copia del presente regolamento quale parte integrante e sostanziale.

ART. 14: norme transitorie

1. Le graduatorie in essere approvate ai sensi del precedente regolamento in materia, decadono al momento dell'entrata in vigore del presente.
2. Le convenzioni per la cessione in proprietà delle aree stipulate precedentemente alla data entrata in vigore del presente Regolamento si intendono integrate di quanto in esso stabilito. Copia dello stesso Regolamento, munito degli estremi dell'atto di approvazione da parte del Consiglio Comunale, dovrà essere notificata ad ognuno degli assegnatari che ha già stipulato la convenzione di vendita

ART. 15: facoltà di deroga

1. Nei casi di particolare rilevanza economica, sociale ed ambientale, l'Amministrazione, con apposito atto di Giunta Comunale, in deroga a quanto prescritto nel precedente art. 3, può prevedere norme e criteri speciali e temporanei per l'assegnazione delle aree eventualmente libere e non assegnate in proprietà o che dovessero liberarsi in seguito a rinuncia o revoca delle stesse.

ART. 16: norme finali

1. Per quanto non previsto nel presente Regolamento si applicano le disposizioni contenute nel Codice Civile, nella legislazione vigente in materia, nonché nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed attuativi ed in ogni altro strumento regolamentare e programmatico comunale.
2. Con effetto dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento è abrogato il precedente Regolamento comunale ed ogni altra precedente disposizione comunale in materia, con esso incompatibile.
3. Il presente Regolamento, composto da n. 16 articoli, è pubblicato all'Albo Pretorio del Comune per 30 giorni consecutivi ed entra in vigore il giorno successivo alla conclusione del periodo di pubblicazione.