

COMUNE DI SAN DONACI

PROVINCIA DI BRINDISI

Ufficio Tecnico LL.PP.

SEDE MUNICIPALE: PIAZZA P. FAGGIANO, 1
P.I. 01432100749; C. F. 80001990748
TEL. 0831/631219; FAX 0831/631212

REGOLAMENTO DEI SUOLI P.I.P.

Modifica ed aggiornamento del Del.C.C. n.20 del 26-10-2012

Norme di carattere Generale

Art. 1

Il presente regolamento detta le norme e le procedure aventi per fine la localizzazione nell'ambito del P.I.P. previsto dal P.R.G. del Comune di San Donaci di iniziative di carattere industriale ed artigianale.

Art. 2

L'insediamento nell'ambito del piano delle iniziative di cui al precedente articolo 1 può essere realizzato su suoli provenienti:

- a) da aree acquisite o da acquisire da parte di terzi dal Comune, cedute o da cedere esclusivamente per la localizzazione di attività a carattere artigianale e/o industriale.
- b) da aree di proprietà delle ditte che intendono realizzare direttamente iniziative artigianali e/o industriali.
- c) da aree di proprietà privata che le ditte interessate acquistano direttamente per la realizzazione di iniziative industriali e/o artigianali.

Art. 3

La vendita dei suoli da parte del Comune *potrà avvenire a seguito di pubblicazione di bando ovvero su espressa richiesta e sarà* perfezionata con atto pubblico di trasferimento in proprietà del suolo.

Procedure per la vendita dei suoli

Art. 4

Lo schema del bando di concorso per la vendita di aree nel P.I.P. di cui al punto a) dell'art. 2 viene *approvato dal dirigente dell'UTC - settore Urbanistica.*

I bandi sono pubblicati per trenta giorni e sono resi noti dal Sindaco con appositi manifesti.

Entro trenta giorni dalla scadenza del bando gli interessati ad acquistare suoli di proprietà del Comune da destinare alla realizzazione di iniziative industriali ed artigianali dovranno presentare domanda in carta legale corredata da:

- relazione programmatica atta a configurare esattamente le caratteristiche e lo scopo dell'iniziativa medesima con particolare riguardo a fasi e tempi di realizzazione, superficie necessaria con l'indicazione di massima della superficie da coprire, illustrazione dell'attività produttiva con indicazione delle materie prime da impiegare e dei prodotti finiti;
- la documentazione utile alla valutazione del punteggio di cui al successivo art. 21.

Art. 5

- 1) La vendita dei lotti ricompresi nelle aree P.I.P. sarà disposta in favore di coloro che saranno utilmente collocati in graduatoria formulata dal Dirigente dell'ufficio tecnico comunale.
- 2) Qualora, a seguito delle assegnazioni dei lotti in favore di coloro che sono stati collocati in graduatoria, dovessero risultare disponibili ulteriori lotti, gli stessi saranno direttamente assegnati con determina dirigenziale a coloro che, avendone i titoli, ne facessero espressa richiesta secondo l'ordine di presentazione delle domande. *Questa ultima modalità di assegnazione su richiesta si applica, senza che sia stato preventivamente pubblicato uno specifico bando, qualora il richiedente sia già titolare di attività in esercizio su lotto confinante, per un solo lotto confinante e per una sola volta. E' ammessa richiesta congiunta da parte di più confinanti, in tal caso l'assegnazione potrà avvenire secondo la suddivisione del lotto proposto previa approvazione di variante urbanistica da parte del Consiglio Comunale e con le spese di frazionamento a carico del richiedente.*

Art. 6

Il dirigente dell'ufficio tecnico potrà richiedere entro trenta giorni dalla scadenza del termine prescritto per la presentazione delle domande altra documentazione di cui dovesse essere eventualmente carente la domanda e quanto altro, a sua integrazione, dovesse ritenere utile e necessario per l'istruzione della richiesta, da presentarsi entro quindici giorni dalla data di ricevimento della richiesta di integrazione.

Art. 7

Entro trenta giorni dalla scadenza del termine per la presentazione della documentazione integrativa di cui al precedente articolo il dirigente dell'ufficio tecnico compila la graduatoria provvisoria, con l'indicazione del lotto assegnato, che sarà pubblicata all'albo Pretorio del Comune per trenta giorni.

Art. 8

Nei successivi quindici giorni dalla data di scadenza della pubblicazione delle graduatoria provvisoria chiunque potrà produrre osservazioni, per motivate e documentate istanze, in carta legale indirizzate al Sindaco.

Dalla scadenza del periodo valido per la presentazione delle osservazioni il dirigente dell'ufficio tecnico avrà ulteriori quindici giorni per esaminare le stesse e pubblicare la graduatoria definitiva.

Art. 9

Entro i successivi sessanta giorni dalla pubblicazione della graduatoria definitiva le ditte assegnatarie dovranno integrare la domanda producendo la seguente documentazione:

- ricevuta del versamento presso la ragioneria comunale di un importo pari all'anticipo o all'intero importo a secondo della scelta operata per il pagamento del suolo.

Mentre le Ditte o Società o Cooperative che siano impegnate a costituirsi dopo l'assegnazione del lotto dovranno produrre inoltre:

- atto costitutivo e statuto delle Ditta o Società o Cooperativa, estremi della sua omologazione presso il Tribunale, nonché indicazione del legale rappresentante della società;
- certificato di iscrizione alla camera di Commercio;

Entro quindici giorni dalla scadenza del periodo concesso per la presentazione dei documenti di cui al presente articolo si procederà alla formale assegnazione del lotto.

L'assegnazione del lotto consentirà all'assegnatario di prendere possesso del lotto e di procedere alla sola recinzione dello stesso nel rispetto della legislazione vigente, *previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio*.

Art. 10

Il pagamento del suolo potrà avvenire a scelta fra le tre possibilità di seguito elencate:

- 1) Pagamento in contanti all'atto dell'assegnazione dell'intero importo;
- 2) Pagamento del 50% all'atto di assegnazione, versamento del restante 50% del prezzo di acquisto del suolo, comprensivo degli interessi legali al momento della stipula del lotto.
- 3) Pagamento del 20% all'atto dell'assegnazione del lotto, pagamento della restante somma in 36 rate mensili, posticipate comprensive di interessi legali all'atto dell'assegnazione del lotto.

Prima della scadenza della rateizzazione, a richiesta dei titolari del diritto di proprietà, già assegnatari, potrà essere concessa, con determinazione del responsabile del servizio, per la somma residua non pagata e per una sola volta, una ulteriore rateizzazione, per un massimo di ulteriori 36 rate con applicazione degli interessi legali al tasso in vigore al momento della concessione.

La stipula dovrà comunque essere effettuata entro un anno dalla data di assegnazione ed ad essa dovrà essere allegata fideiussione bancaria o assicurativa per un importo pari alle rate da corrispondere, comprensive di capitale ed interessi.

La fideiussione dovrà essere consegnata al Comune prima della stipula ed entro il termine di trenta giorni della specifica richiesta, ai fini dell'istruttoria, unitamente agli altri atti necessari per la stipula.

La data della stipula sarà stabilita dal Comune, che ne darà comunicazione alla ditta assegnataria almeno quindici giorni prima della data fissata.

Non ottemperando, la ditta assegnataria, nel termine prescritto, alla richiesta comunale di consegna della fideiussione e degli altri atti, e non presentandosi per la stipula alla data ed ora stabilita senza giustificato motivo, il Comune revocherà l'assegnazione senza altro avviso, incamerando le somme già versate per l'assegnazione del suolo ed acquisendo al patrimonio comunale le opere eventualmente già realizzate sul lotto interessato dalla ditta inadempiente.

Disposizioni comuni

Art. 11

Alla richiesta di concessione edilizia deve essere allegato progetto e relazione tecnica in quattro copie, nonché tutti gli altri atti prescritti.

La recinzione del lotto potrà essere autorizzata dopo l'assegnazione dello stesso lotto ed anche prima della stipula dell'atto di cessione.

La concessione per le opere edilizie potrà essere richiesta anche prima della stipula acquisendo i vari pareri (Sanitario, d'Ufficio, Commissione edilizia, ecc.), ma potrà essere rilasciata solo dopo la stipula dell'atto di cessione.

Art. 12

Le ditte che hanno conseguito da parte del Comune la Concessione Edilizia relativa a progetti da realizzare nell'ambito del P.I.P., sono tenute:

- a comunicare al Comune le date di inizio e di ultimazione dei lavori di costruzione;
- a mantenere, durante i lavori, stretti contatti con l'Ufficio Tecnico Comunale per tutto quanto concerne l'esecuzione dei lavori stessi, osservando scrupolosamente le direttive e le prescrizioni che dovessero essere impartite in merito.

Art. 13

Le ditte che non fossero in grado di rispettare i termini o di ultimazione dei lavori, possono avanzare domanda di proroga, a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, specificando esattamente le cause ed i motivi della richiesta.

La proroga potrà essere concessa per una sola volta, e solo nei casi di forza maggiore.

Qualora i lavori non siano stati ultimati nel termine stabilito, la ditta concessionaria deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione, in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata.

Art. 13 bis

L'impresa è obbligata a presentare il progetto entro 18 (diciotto) mesi dalla data della stipula, pena la decadenza dell'assegnazione.

Possono essere concesse proroghe dal Comune concedente su richiesta motivata dell'impresa. La proroga può essere concessa per una sola volta e non può andare oltre i 12 (dodici) mesi.

Art. 14

I suoli formanti oggetto della vendita, sono dal Comune garantiti liberi da ipoteche ed altri pesi ed oneri pregiudizievoli dipendenti da fatto proprio e vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e come pervenuti al Comune stesso e cioè con tutte le accensioni, aderenze e pertinenze con relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, conosciute ed ignote.

Art. 15

Il prezzo di vendita dei suoli è stabilito ed aggiornato dal Consiglio Comunale, tenuto conto sia dei costi complessivi di acquisizione e sistemazione delle aree, sia delle spese di esecuzione a cura del Comune delle opere infrastrutturali e di lottizzazione delle aree stesse.

Art. 16

Tutti coloro che intendono realizzare iniziative su suoli di loro proprietà o di provenienza non comunale, sono tenuti a corrispondere al Comune un contributo di urbanizzazione per le infrastrutture realizzate a cura del Comune.

Tale contributo dovrà essere versato prima del rilascio della Concessione Edilizia con delibera di Consiglio Comunale.

Art. 17

Le ditte realizzatrici si obbligano espressamente:

- a destinare il suolo alla costruzione ed esercizio degli impianti necessari per lo svolgimento delle attività specificate nelle rispettive domande ed a costruire tali impianti in maniera del tutto conforme al progetto *approvato dal dirigente dell'UTC – settore Urbanistica*;
- ad assumere formale impegno a comunicare al Comune ogni iniziativa per la trasformazione dell'attività prevista, anche in merito alla forma giuridica e ragione sociale della Ditta, nonché ogni altra iniziativa riguardante cessazione dell'attività, cessione, fusione, dichiarazione di fallimento e simili;
- a provvedere a propria cura e spese ai lavori di sistemazione e manutenzione della fascia di rispetto e delle cunette stradali prospicienti l'area di pertinenza dello stabilimento interessato.

Art. 18

Ogni e qualunque spesa, tasse e diritti inerenti o conseguenti all'atto di compravendita sono a carico dell'acquirente.

Art. 19

In sede di stipula degli atti notarili di vendita dei suoli da parte del Comune sarà congiuntamente dichiarata rinuncia ad ogni iscrizione d'ufficio, con l'esonero per il Conservatore dei Pubblici Registri Immobiliari da ogni responsabilità per la mancata iscrizione di ipoteca legale.

Art. 20

Possono chiedere di acquistare suoli nel P.I.P. tutte le società, le cooperative, le ditte individuali a carattere industriali ed artigianali, già costituite o da costituirsi dopo l'assegnazione del lotto.

Art. 21

Le graduatorie verranno definite mediante l'assegnazione del seguente punteggio:

- a) anzianità di iscrizione al registro delle imprese presso la Camera di Commercio:
da 0 a 1 anno punti 1.00;
da 1 a 3 anni " 2.00;
oltre i 3 anni " 3.00;
- b) condizioni attuali disagiate di lavoro (antigienici, ambiente nocivo o malsano, idoneità strutturale dell'immobile), da attestarsi attraverso documentazione dell'U.T.C. o dell'Ufficiale Sanitario, punti 0.50);
- c) incompatibilità dell'attuale insediamento dell'azienda con le norme urbanistiche della zona o con l'equilibrio ambientale della stessa, da attestarsi mediante certificazione dell'U.T.C., punti 1.00;
- d) non proprietà dell'attuale sede dell'azienda, da dimostrare mediante contratto di fitto regolarmente registrato, punti 1.50;
- e) sfratto in corso di esecuzione prima della pubblicazione del bando di concorso, che non sia stato intimato per morosità o per immoralità, punti 2.00;
- f) imprese che, tramite certificazione dell'INPS, dimostrino di avere lavoratori dipendenti, da almeno sei mesi dalla pubblicazione del bando: punti 1.00 per ogni dipendente;
- g) emigrante che sia rientrato da non oltre un anno, punti 2.00;
- h) cooperative e consorzi regolarmente iscritti: punti 0,50 per ogni socio.

I lotti saranno assegnati con i seguenti criteri:

1. assegnare, ove possibile, i lotti indicati dai medesimi richiedenti nella rispettiva domanda, seguendo l'ordine di graduatoria;
2. a parità di punteggio in graduatoria, e nel caso di più richieste riguardanti lo stesso lotto, si assegnerà quest'ultimo ***alla ditta avente maggiore anzianità di iscrizione alla Camera di Commercio***;

Ai fini di cui sopra, i richiedenti dovranno indicare nella domanda il lotto od i lotti prescelti, ed almeno due o più lotti da assegnare in subordine, specificandone l'ordine di preferenza.

Art. 22

Le ditte assegnatarie dei lotti da parte del Comune potranno cedere gli stessi nei seguenti casi:

- dopo cinque anni dal momento della stipula del lotto;
- per sopravvenute difficoltà di carattere finanziario e tecniche debitamente documentate, ***previa autorizzazione da parte dell'UTC -settore Urbanistica***;
- per morte del titolare dell'impresa, se questa è a carattere individuale;
- per definitiva cessazione dell'attività.

Il prezzo di vendita è quello stabilito dal Consiglio Comunale.

Art. 23

Per quanto non previsto dal presente regolamento varranno le disposizioni di legge vigenti in materia.