REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE E CESSIONE DI AREE IN ZONA S.I.N. LOCALITA' "PANTANELLO"

INDICE

ART. 1 FINALITA'

ART. 2 ATTIVITA' AMMESSE

ART. 3 DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DELLE AREE

ART. 4 MODALITA' DI CESSIONE DELLE AREE

ART. 5 MODALITA' DI ASSEGNAZIONE DELLE AREE

ART. 6 CRITERI DI PRIORITA' PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE

ART. 7 CRITERI ESSENZIALI PER LE CONVENZIONI.

ART. 8 MODALITA' DI PAGAMENTO

ART. 9 OPERE DI URBANIZZAZIONE

ART. 10 RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

ART. 11 PENALI

ART. 12 CESSIONE DEGLI IMMOBILI

ART. 13 OPERE NON ULTIMATE

ART. 14 SPESE CONTRATTUALI

ART. 15 TRASCRIZIONE DEL REGOLAMENTO

ART. 16 FACOLTA' DI DEROGA

ART. 17 NORME FINALI

ART. 18 ENTRATA IN VIGORE

ART. 1

FINALITA'

Il Comune di Bernalda, allo scopo di favorire lo sviluppo delle attività industriali, commerciali e direzionali, ha predisposto il piano di insediamento nella zona a tal fine individuata nel P.R.G. in località "Pantanello", posta in prossimità dell'incrocio tra la S.S. 106 "Jonica" e la S.S. 407 "Basentana".

In attuazione del predetto piano di insediamento, il Comune procede all'acquisizione delle aree necessarie per cederle successivamente per la realizzazione di edifici destinati esclusivamente alle attività produttive precisate al successivo art. 2).

ART. 2

ATTIVITA' AMMESSE

Sono ammesse le seguenti attività di produzione e servizio: Lavorazioni metalliche e ferrose; lavorazione del legno; lavorazione di materie plastiche, marmi, ceramiche, terracotte; lavorazione del settore tessile, abbigliamento e calzaturiero; tipografie; manufatti in cemento; lavorazione di materiale paramedico, elettrotecnico, elettromeccanico ed elettronico; produzione di materiale termo idrico-sanitario; industrie manifatturiere; industrie alimentari; produzione e trasformazione nel campo dell'informatica ed attività connesse; aziende che realizzino la produzione e la trasformazione nel settore del Turismo e dell'Agricoltura; aziende che operano nel campo dei servizi al settore dell'industria, commercio, turismo ed agricoltura; aziende operanti nel campo della ricerca. e dello sviluppo sperimentale; aziende che operano nel campo della logistica, dei trasporti e del magazzinaggio; aziende di costruzione e modifica di automezzi.
Nel caso di attività non previste dal presente regolamento, il Consiglio Comunale deciderà sull'ammissibilità dell'attività.

ART. 3

DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DELLE AREE

Il prezzo di cessione delle aree sarà determinato tenendo conto del prezzo di acquisizione del terreno, del costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ove e nella misura a carico del Comune, stabilito con apposito atto, nonché di ogni altro, eventuale, onere tecnico e finanziario sostenuto dal Comune per l'acquisizione delle aree. Tale onere complessivo verrà ripartito in base alla superficie produttiva vendibile.

ART. 4

MODALITA' DI CESSIONE DELLE AREE

Il Responsabile del competente servizio comunale con proprio atto approva e successivamente pubblica un bando di concorso per la cessione delle aree ricadenti nel Piano, entro trenta giorni dalla data in cui ne ha piena disponibilità.

Il bando deve indicare:

- elenco dei lotti disponibili;
- superficie di ogni singolo lotto;
- indici e parametri edilizi, di parcheggio, di aree a verde, ecc.;
- tipo di cessione: proprietà;
- costo di ogni singolo lotto;
- termini e modalità di pagamento e garanzie fidejussorie;
- tempi e criteri di utilizzazione, prescrizioni e vincoli (attuazione dell'intervento, ammissibilità della vendita, termini e modalita' di controllo della cessione in uso e/o della vendita, casi di rescissione del contratto di cessione e decadenza);
- modalità di presentazione delle domande e documentazione da allegare;
- priorità nell'assegnazione delle aree ed eventuali punteggi;
- scadenza del bando;

Il bando è predisposto congiuntamente dal Settore Attività Produttive e dal Settore Urbanistica ed è, comunque, sottoscritto dal responsabile del Settore Attività produttive e deve essere conforme alla normativa urbanistica generale ed esecutiva vigente.

La domanda deve comunque essere corredata da quanto indicato all'art. 4 delle "Norme tecniche di attuazione" del Piano.

ART. 5

MODALITA' DI ASSEGNAZIONE DELLE AREE

Le assegnazioni sono deliberate con atto del Responsabile del Settore Attività Produttive, sulla scorta di una graduatoria predisposta da una Commissione così formata:

- dal responsabile del Settore Attività Produttive;
- dal responsabile Servizio Urbanistica;
- dal responsabile del procedimento del Servizio Attività Produttive o altro dipendente di uno dei due settori sopra detti

La commissione potrà avvalersi di esperti tecnici esterni, da nominarsi da parte della Giunta Comunale, e di ogni altro organo dell'Amministrazione Comunale per la definizione della graduatoria.

La graduatoria approvata ha validità di anni uno, a decorrere dalla data di esecutività del relativo atto dirigenziale.

Nei casi in cui non si concretizzasse il definitivo trasferimento in proprietà delle aree assegnate, nei tempi e nei modi di cui al presente regolamento ovvero in caso di formale rinuncia degli aventi diritto o altre evenienze, il Responsabile del competente servizio comunale è tenuto a richiedere alle ditte utilmente collocate in graduatoria - fino ad esaurimento - l'eventuale disponibilità all'acquisizione delle aree interessate, inviando nota raccomandata con avviso di ricezione, cui dovrà essere data risposta nel termine tassativo di giorni dieci dalla ricezione (fa fede il timbro postale di spedizione).

La graduatoria è affissa all'Albo Pretorio e viene partecipata ai richiedenti mediante lettera raccomandata A.R.

Può essere opposto ricorso alla determinazione dirigenziale entro dieci giorni dalla data di affissione all'Albo a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevuta, indirizzata al Responsabile del Settore Attività Produttive.

Nei successivi dieci giorni la commissione, come sopra costituita, esamina i ricorsi ed eventualmente riformula la graduatoria, nei modi di cui al presente articolo, e, successivamente, il Responsabile del Settore Attività Produttive con proprio atto approva la graduatoria definitiva.

Il servizio comunale di riferimento è il Servizio Attività Produttive, al quale sono indirizzate le varie domande ed inoltrate le pratiche relative.

ART. 6

CRITERI DI PRIORITA' PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE

Il bando di assegnazione deve contenere specifiche priorità e eventuali punteggi necessari per l'attribuzione alle domande presentate.

L'ordine di priorità è il seguente:

<u>caratteristiche soggettive:</u>

1. domande presentate da enti pubblici ed aziende a partecipazione statale nell'ambito di programmi già approvati dal C.I.P.E.;
2. domande presentate da soggetti, anche privati, nell'ambito di programmi già approvati dal C.I.P.E.;
3. domande presentate da soggetti, anche privati, nell'ambito dei vari istituti di programmazione negoziata;
4. consorzi (commerciali e/o industriali e/o di servizi) che intendono realizzare fabbricati ad uso dei propri associati compatibili con le destinazioni previste dalla normativa urbanistica;
5. altri soggetti giuridici aventi diritto;

caratteristiche oggettive:

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

criteri preferenziali:

1. trasferimento di attività esistente, ubicata in zona in contrasto con la normativa urbanistica o ambientale vigente;
2. trasferimento di attività esistente, frazionata in più sedi;
3. attività già esistente che necessità di ampliamento;
4. numero di posti di lavoro da creare;

ART. 7

CRITERI ESSENZIALI PER LE CONVENZIONI

Elementi essenziali da inserire nelle convenzioni da stipulare:

1. divieto di nuova cessione dell'area ceduta;
2. termini di inizio e fine lavori, da far coincidere con quelli della concessione edilizia;
3. prezzo di cessione del suolo e relative modalità di pagamento;
4. casi di rescissione della convenzione;
5. modalità per la eventuale vendita e/o locazione dei fabbricati realizzati;
6. sanzioni in caso di inosservanza degli obblighi;
7. modalità per la definizione extragiudiziale di eventuali controversie, ai sensi degli artt. 810 e seguenti del C.P.C.
8. applicazione di tutte le norme contenute nel presente Regolamento e sua conoscenza ed applicazione in eventuali futuri passaggi di proprietà

ART. 8

MODALITA' DI PAGAMENTO

Il Servizio Attività Produttive comunica al beneficiario, non oltre trenta giorni dalla esecutività della determinazione di assegnazione, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevuta, gli esiti della predetta assegnazione, oltre ai dati tecnici relativi alla individuazione del lotto, del costo complessivo, delle forme di pagamento e delle garanzie fideiussorie necessarie, già indicate nel bando.

Entro trenta giorni dalla ricezione della nota di cui sopra, il beneficiario formula il proprio assenso nelle forme di legge ed in caso di mancato assenso in detto termine, sarà incamerata la somma (pari al 5%) versata in sede di partecipazione alla gara.

La ditta assegnataria deve provvedere al pagamento nei modi e tempi seguenti:

1. 5% in sede di partecipazione alla gara;
2. 20% contestualmente alla firma dell'accettazione del lotto;
3. 50% contestualmente alla firma dell'atto pubblico di trasferimento, che deve aver luogo entro novanta giorni dalla data della firma dell'accettazione, insieme alla presentazione di una fidejussione, stipulata con primaria compagnia per il rimanente 25%. Detta fidejussione rimane in validità fino alla corresponsione di quanto ulteriormente dovuto;
4. 25% al momento del rilascio della concessione edilizia. La richiesta della concessione edilizia è presentata entro novanta giorni dalla firma dell'atto pubblico di trasferimento e deve essere esaminata dal competente Ufficio Comunale entro trenta giorni dalla data di presentazione. La concessione edilizia deve essere ritirata a cura del richiedente entro trenta giorni dalla data di comunicazione da parte del preposto Ufficio Comunale.

Per i ritardi nei pagamenti si adottano le norme seguenti:

1. entro trenta giorni dal termine stabilito: corresponsione degli interessi legali;
2. oltre trenta giorni dal termine stabilito: corresponsione del doppio degli interessi legali;

I lavori devono essere iniziati entro un anno dalla data di rilascio della concessione edilizia.

ART. 9

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal Piano sono realizzate dalla Amministrazione Comunale attraverso i piani di attuazione. Soltanto in casi eccezionali, sotto il controllo e secondo gli indirizzi della Amministrazione Comunale, l'assegnatario, a scomputo parziale o totale della quota dovuta, si obbliga a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, previa presentazione di un progetto da sottoporre preventivamente all'approvazione della Giunta Comunale e di idonea polizza fidejussoria.

ART. 10

RISOLUZIONE DEL CONTRATTO EX ART. 1456 C.C.

Il contratto di cessione delle aree in proprietà è risolto, senza necessità per il Comune di preavviso, nei seguenti casi:

a. qualora l'assegnatario non presenti il progetto entro novanta giorni dalla stipula dell'atto pubblico;
b. qualora il destinatario adibisca il fabbricato ad un uso diverso da quello previsto dal presente regolamento;

c. in caso di revoca dell'assegnazione;
d. qualora il destinatario non osservi una qualsiasi delle norme e condizioni contenute nel presente regolamento e nella convenzione.

ART. 11

PENALI

Nel caso che la ditta assegnataria non si presenti per la firma dell'atto pubblico di cessione nei termini previsti dal presente regolamento, l'assegnazione è revocata e la somma versata (pari al 25%) verrà incamerata dall'Amministrazione Comunale.

Nei casi di risoluzione del contratto di cessione, la quota per l'acquisizione dell'area già versata è restituita con la riduzione del 40% (quaranta per cento), nonchè delle spese del nuovo trasferimento di proprietà alla Amministrazione Comunale, che graveranno sull'inadempiente.

ART. 12

CESSIONE DEGLI IMMOBILI

L'assegnatario può cedere l'immobile realizzato a terzi in possesso dei requisiti di cui all'art. 1 del regolamento, dopo il rilascio della concessione edilizia ed il relativo pagamento di quanto dovuto (di cui all'art. 8 del presente regolamento), previa autorizzazione da rilasciarsi da parte del Responsabile del Settore Attività Produttive, che ne darà tempestiva comunicazione alla Giunta Comunale.

ART. 13

OPERE NON ULTIMATE

L'Amministrazione Comunale, laddove l'assegnatario si trovi nell'impossibilità di ultimare l'edificio oggetto della concessione edilizia, può, con deliberazione adottata dalla Giunta Comunale, motivata per la presenza di un pubblico interesse, concedere un proroga per un tempo massimo di mesi 12 (dodici) o attivare specifico provvedimento di revoca dell'assegnazione. Con la medesima deliberazione è definito il prezzo del riscatto sulla base di una relazione tecnica predisposta dal Servizio Ufficio Tecnico, che tenga conto delle previsione dell'art. 11.

ART. 14

SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese contrattuali e consequenziali, ivi comprese quelle occorrenti per il frazionamento catastale dell'area assegnata, relative ai contratti di cessione (ed eventualmente di retrocessione) sono a carico degli assegnatari.

ART. 15

TRASCRIZIONE REGOLAMENTO

Il presente regolamento dovrà essere trascritto o allegato, per formarne parte integrante e sostanziale, nell'atto di cessione dell'area e in ogni eventuale successivo atto di trasferimento.

ART. 16

FACOLTA' DI DEROGA

Nell'evenienza di istanze di insediamento di aziende o di loro consorzi di valenza nazionale e/o internazionale, ovvero di aziende o loro consorzi che introducano, nei settori di riferimento indicati nell'art. 2, oggettivi elementi di innovazione e/o di forte valenza occupazionale e/o economica e/o ambientale, ovvero nel caso in cui inadempienze dell'Ente non consentano il rispetto dei tempi imposti dagli enti erogatori di contributi e/o sovvenzioni per la realizzazione degli interventi, il Consiglio Comunale, previa positiva istruttoria, può con proprio atto ed in deroga alla procedura disciplinata dal presente Regolamento, autorizzare l'assegnazione diretta delle aree richieste, disciplinandone gli specifici contenuti con apposita convenzione, il cui schema è dallo stesso Consiglio approvato contestualmente all'assegnazione dell'area.

ART. 17

NORME FINALI

Per quanto non previsto si fa riferimento alla Legge n. 865/1977 e alla Legge n. 167/1962, oltre alle norme del Codice Civile per quanto di competenza ed a quelle delle leggi e regolamenti urbanistici.

ART. 18

ENTRATA IN VIGORE

Il presente regolamento entrerà in vigore il quindicesimo giorno successivo alla esecutività della deliberazione di approvazione.