



CITTA' DI RACALE

PROVINCIA DI LECCE

UFFICIO TECNICO

**REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE DI AREE
DESTINATE AD INSEDIAMENTI DI ATTIVITA'
PRODUTTIVE P.I.P.**

OTTOBRE 2005

I REDATTORI

(Ing. Renato DEL PIANO)

(Ing. Gianfranco MANCO)

(Geom. Luigi MARROCCO)

INDICE

ART. 1	FINALITA' - SOGGETTI DESTINATARI
ART. 2	PRELIMINARI DI INTERESSE - VALUTAZIONI
ART. 3	MODALITA' DI CESSIONE DELLE AREE
ART. 4	MODALITA' DI ASSEGNAZIONE DELLE AREE – COMMISSIONE DI VALUTAZIONE
ART. 5	CRITERI DI PRIORITA' PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE
ART. 6	CESSIONE IN PROPRIETA' - DIRITTO DI SUPERFICIE CRITERI ESSENZIALI PER LE CONVENZIONI.
ART. 7	MODALITA' DI PAGAMENTO
ART. 8	REGOLAMENTO CORRISPETTIVI OPERE DI URBANIZZAZIONE
ART. 9	RISOLUZIONE DEI CONTRATTI
ART. 10	PENALI
ART. 11	CESSIONE DI IMMOBILE REALIZZATO
ART. 12	OPERE NON ULTIME
ART. 13	SPESE CONTRATTUALI
ART. 14	TRASCRIZIONE DEL REGOLAMENTO
ART. 15	RISCATTO DELLE AREE ASSEGNATE IN DIRITTO DI SUPERFICIE
ART. 16	NORME FINALI – DIRITTI DI ISTRUTTORIA

ART. 1
FINALITA' - SOGGETTI DESTINATARI

Il Comune di Racale, allo scopo di favorire lo sviluppo delle attività produttive artigianali, industriali, commerciali e direzionali, ricettive, predispone piani di insediamento nelle zone a tal fine individuate nel P.di F.

In attuazione dei predetti Piani di Insediamento, il Comune procede all'acquisizione delle aree necessarie da cedere successivamente per la realizzazione di edifici destinati esclusivamente alle attività produttive come sopra individuate.

ART. 2
PRELIMINARI DI INTERESSE - VALUTAZIONE

L'Amministrazione Comunale, con proprio atto, allo scopo di valutare le esigenze quantitative e qualitative delle aziende interessate, può richiedere manifestazione di interesse per la verifica e la conoscenza delle esigenze di insediamenti produttivi per i piani di cui all'art. 1.

Il bando per la presentazione di manifestazione di interesse, nonché il bando per l'assegnazione dei lotti edificabili, è pubblicato all'Albo Pretorio, sul sito internet www.comune.racale.le.it, affisso in luoghi pubblici.

La manifestazione di interesse deve contenere le informazioni necessarie per la redazione delle proposte di bandi di assegnazione.

In particolare tenendo conto:

- località dell'insediamento;
- tipologia produttiva;
- dimensionamento dell'attività, sia del lotto sia dell'edificio;
- servizi necessari alle attività da insediare;
- eventuali altre informazioni che l'Amministrazione Comunale ritiene utili per la definizione dei procedimenti.

ART. 3
MODALITA' DI CESSIONE DELLE AREE

Le aree vengono assegnate mediante bando di evidenza pubblica, valutazione dei requisiti, assegnazione dei punteggi rispetto ai criteri indicati nel presente regolamento e nel bando, e formazione di graduatoria di assegnazione finale.

Il Dirigente del Settore Urbanistica, con proprio atto, pubblica un bando di concorso per la cessione delle aree P.I.P., il quale bando deve indicare:

- elenco dei lotti disponibili;
- superficie dei singoli lotti;
- indici e parametri edilizi, di parcheggio, di aree a verde, ecc.;

- tipo di cessione: proprietà o diritto di superficie;
- costo iniziale al mq. dei lotti;
- termini e modalità di pagamento;
- tempi e criteri di utilizzazione, prescrizioni e vincoli (ad esempio: attuazione dell'intervento, ammissibilità della vendita, termini e modalità di controllo della cessione in uso e/o della vendita, casi di rescissione del contratto di cessione e decadenza dal diritto di superficie);
- modalità di presentazione delle domande;
- termini di scadenza del bando;
- indicazione della cauzione non inferiore al 30% del lotto di minore dimensione disponibile per l'assegnazione;
- eventuali garanzie bancarie o fideiussioni.

Il bando è predisposto dal 3° Settore –Assetto del Territorio e deve essere conforme alla normativa urbanistica generale ed esecutiva vigente, oltre a disciplinare le eventuali destinazioni ammissibili.

Il bando può contenere schema di convenzione tipo. La convenzione di assegnazione dell'area prevede il prezzo iniziale di assegnazione dell'area.

La domanda deve comunque essere corredata da una relazione che illustri le attività oggetto dell'insediamento, il relativo piano di sviluppo, nonché la dimostrazione della piena rispondenza dei requisiti di cui al presente regolamento ed al bando.

Gli assegnatari in diritto di superficie, ovvero in diritto di proprietà, possono avvalersi dei servizi di società finanziarie e/o società di leasing, cui possono, eventualmente, intestare il terreno loro assegnato.

ART. 4

MODALITA' DI ASSEGNAZIONE DELLE AREE – COMMISSIONE DI VALUTAZIONE

L' assegnazione finale è deliberata con determinazione dirigenziale, in base alla graduatoria predisposta da una Commissione, nominata con decreto del Sindaco, così formata:

- dirigente 3° Settore –Assetto del Territorio , in qualità di presidente;
- il Direttore Generale, o in sua assenza o impedimento il Segretario Generale;
- dal responsabile 3° Settore –Assetto del Territorio;
- dal responsabile Ufficio Legale, in qualità di consulente e senza diritto di voto.

Svolge le funzioni di segretario un impiegato addetto all'Ufficio Tecnico Comunale.

La commissione può avvalersi di esperti tecnici esterni e di ogni altro organo dell'Amministrazione Comunale per la definizione della graduatoria.

La Commissione delibera a maggioranza dei voti, il caso di parità il voto del presidente è decisivo.

La graduatoria finale approvata avrà validità di anni due, a decorrere dalla data di esecutività del relativo atto deliberativo.

Nei casi in cui non si concretizzasse il definitivo trasferimento in proprietà o in diritto di superficie delle aree assegnate, nei tempi e nei modi di cui al presente regolamento, ovvero in

caso di formale rinuncia degli aventi diritto, l'Amministrazione Comunale è tenuta 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 quindici dalla ricezione (fa fede il timbro postale di spedizione). In caso di risposta oltre i suddetti termini, si intende decaduto il diritto di assegnazione e si procederà alla convocazione del soggetto successivo in graduatoria.

La graduatoria è affissa all'Albo Pretorio e ne viene data pubblica informazione mediante affissione in luoghi pubblici e sul sito internet www.comune.racale.le.it.

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 Sindaco ed al Dirigente del Settore Urbanistica-Ambiente.

Nei successivi dieci giorni la commissione, come sopra indicato, esamina i ricorsi ed eventualmente riformula la graduatoria, nei modi di cui al presente articolo.

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

ART. 5 CRITERI DI PRIORITA' PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE

Il bando di assegnazione, approvato con determinazione dirigenziale, deve contenere le specifiche priorità e punteggi necessari per l'attribuzione alle domande presentate.

I criteri per l'attribuzione dei punteggi sono i seguenti:

caratteristiche oggettive - fino ad un massimo di punti 30

i punteggi non sono cumulabili

	Caratteristiche	Punteggio attribuibile
1	Cooperative Sociali, Soc. Cooperative sociali o Consorzi di Cooperative Sociali che abbiano la maggioranza di soci disabili o svantaggiati di cui all'elenco art. 4 della legge 381/91;	30
2	società miste (pubblico/private) che intendono realizzare fabbricati produttivi da cedere in proprietà o in uso ad imprese (singole o associate) industriali artigiane, commerciali in favore dei propri soci;	20
3	consorzi (commerciali, industriali e/o artigiani) che intendono realizzare fabbricati produttivi ad uso dei propri associati;	20
4	imprese artigianali;	19
5	imprese industriali;	18
6	imprese commerciali;	15
7	imprese con attività mista.	10

caratteristiche soggettive – fino ad un massimo di punti 80:

i punteggi sono cumulabili

	Caratteristiche	Punteggio attribuibile
1	Cooperative Sociali, Soc. Cooperative sociali o Consorzi di Cooperative Sociali che abbiano la maggioranza di lavoratori disabili o svantaggiati di cui all'elenco art. 4 della legge 381/91;	35
2	società miste, consorzi o imprese che alla data di approvazione del regolamento risultano proprietari di terreni ricadenti nell'area PIP;	30
3	società miste, consorzi o imprese che hanno ottenuto Decreto di finanziamento di attività imprenditoriali compatibili;	30
4	società miste, consorzi o imprese residenti nel territorio racalino;	20

5	società miste, consorzi o imprese residenti fuori dal territorio racalino;	15
6	Certificazione Ambientale ISO 14.000 o EMAS	10
7	Uso di fonti di energia rinnovabile o materiale di recupero*	10
8	dichiarazione di impegno ad assumere più di 7 giovani dipendenti (inferiori a 30 anni)**	15
9	dichiarazione di impegno ad assumere da 3 a 7 giovani dipendenti **	10
10	dichiarazione di impegno ad assumere fino a 3 giovani dipendenti **	5

* l'uso dovrà essere dimostrato dal direttore di lavori/stabilimento mediante idonee certificazioni;

** tale dichiarazione dovrà essere successivamente dimostrata mediante assunzione a tempo indeterminato.

Tutte le dichiarazioni dovranno essere rese entro un anno dalla data di agibilità dell'edificio

ulteriori criteri – fino ad un massimo di punti 30:

i punteggi sono cumulabili

	Caratteristiche	Punteggio attribuibile
1	trasferimento di attività esistente, ubicata in zona in contrasto con la normativa urbanistica vigente;	20
2	attività già esistente nella zona artigianale che necessitano di ampliamento;	19
3	Trasferimento/concentrazione di attività esistente, precedentemente frazionata in più sedi;	18
4	insediamento di nuove attività artigianali;	18
5	insediamento di nuove attività industriali;	16
6	insediamento di nuove attività commerciali;	15
7	insediamento di nuove attività direzionali e di servizio	14
8	Trasferimento d'azienda da altre ZTO non in contrasto con la normativa urbanistica vigente;	10

ART. 6

CESSIONE IN PROPRIETA' - DIRITTO DI SUPERFICIE CRITERI ESSENZIALI PER LE CONVENZIONI

Elementi essenziali da inserire nelle convenzioni da stipulare:

per la cessione in proprietà

1. divieto di nuova cessione dell'area del lotto per almeno 10 anni ;
2. termini di inizio e fine lavori;
3. casi di rescissione della convenzione;
4. modalità per la vendita, la locazione, leasing dei fabbricati realizzati;
5. sanzioni in caso di inosservanza degli obblighi;
6. modalità per la definizione extragiudiziale di eventuali controversie;

per la cessione in diritto di superficie

1. durata del diritto di superficie;
2. divieto di trasferire il diritto di superficie sull'area inedificata;
3. casi di decadenza della convenzione;
4. modalità per la vendita; la locazione, leasing dei fabbricati realizzati;
5. sanzioni in caso di inosservanza degli obblighi;
6. modalità per la definizione extragiudiziale di eventuali controversie;
7. modalità per il rinnovo del diritto di superficie e per la determinazione del corrispettivo.

ART. 7

ASSEGNAZIONE DEI LOTTI E MODALITA' DI PAGAMENTO

Il Servizio Urbanistica comunica al beneficiario, non oltre trenta giorni dalla esecutività della determinazione dirigenziale di assegnazione definitiva, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevuta, gli esiti dell'assegnazione, oltre ai dati tecnici relativi alla individuazione del lotto, del costo indicativo per mq., delle forme di pagamento e delle garanzie fideiussorie eventualmente necessarie, indicando altresì la data per la firma di accettazione.

Il giorno stabilito per la firma di accettazione, il beneficiario formula il proprio assenso, firmando l'apposito verbale e versando contestualmente il dovuto acconto.

La ditta assegnataria provvede al pagamento di quanto dovuto nei seguenti modi e tempi:

- a) alla firma dell'accettazione, a titolo di caparra e acconto, sarà versata la somma dell'80% (ottantapercento) dell'importo;
- b) il resto di quanto dovuto sarà versato contestualmente alla stipula dell'atto pubblico di trasferimento, che deve aver luogo entro 90 giorni dalla data di accettazione del lotto, sottoscritta mediante il verbale sopra citato.

Per eventuali ritardi, giustificabili e non dipendenti dalla volontà dell'imprenditore, alla sottoscrizione del verbale di accettazione o nella stipula dell'atto pubblico rispetto alle date indicate, si applicano le seguenti penali, da corrispondere contestualmente al saldo delle somme da versare:

1. entro trenta giorni dalla data indicata: corresponsione degli interessi legali;
2. da trentunesimo al sessantesimo giorno: corresponsione del doppio degli interessi legali;
3. dopo il sessantunesimo giorno: revoca della assegnazione del lotto e contestuale incameramento della caparra da parte dell'Amministrazione Comunale.

Entro 90 giorni dalla firma di accettazione del lotto, l'Amministrazione Comunale provvede alla redazione del tipo di frazionamento ove occorra, a seguito di conclusione del procedimento espropriativo, addebitando le spese a carico dell'assegnatario.

La richiesta di permesso di costruire deve essere presentata entro 180 (centottanta) giorni – termine perentorio – dalla stipula dell'atto pubblico di trasferimento e sarà esaminata dal competente organo entro 30 gg. dalla data di presentazione.

I lavori devono essere iniziati entro un anno dal rilascio del permesso di costruire.

E' fatto obbligo di richiedere il certificato di agibilità contestualmente all'ultimazione dei lavori.

ART. 8

PAGAMENTO CORRISPETTIVI OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'importo pari all'incidenza degli oneri di urbanizzazione (strade, luce, acqua, fogna, Servizi sociali, ecc.) sarà corrisposto all'atto del rilascio del permesso di costruire (o sarà rateizzato in 4 (quattro) rate previa presentazione di garanzia fidejussoria decorrente dalla data del permesso).

ART. 9

RISOLUZIONE DEI CONTRATTI

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

- a) qualora l'acquirente non provveda a prendere in consegna l'area nei termini stabiliti dal presente regolamento;
- b) qualora l'assegnatario non presenti il progetto entro 180 (centottanta) gg. dalla stipula dell'atto pubblico;
- c) qualora il destinatario adibisca il fabbricato ad un uso diverso da quello previsto dal presente regolamento e dal permesso di costruire rilasciato;
- d) per cause di forza maggiore non imputabili all'assegnatario, debitamente riconosciute dalla Giunta Comunale mediante atto deliberativo.

ART. 10 PENALI

Qualora l'assegnatario non si presenti il giorno fissato per la firma di accettazione del lotto (di cui al comma 1 del precedente articolo) sarà considerato rinunciatario e sarà immediatamente disposta la revoca dell'assegnazione del lotto.

Sia nel caso che la ditta assegnataria non si presenti per la firma dell'atto pubblico di cessione, nel termine indicato, sia nel caso che non presenti il progetto entro **180 (centottanta)** giorni dalla stipula dell'atto pubblico di cessione ovvero non ritiri il permesso di costruire entro sessanta giorni dalla data di notifica, l'assegnazione è revocata e la caparra versata al momento dell'accettazione verrà incamerata dall'Amministrazione Comunale.

Negli altri casi di risoluzione del contratto di cessione, la quota per l'acquisizione dell'area già versata, è restituita con la riduzione del 40% (quarantapercento) e le spese del nuovo trasferimento di proprietà all'Amministrazione Comunale graveranno sull'inadempiente.

In tutti i casi di rescissione del contratto, il beneficiario è tenuto a presentarsi in data da concordare e comunque non oltre trenta giorni dalla richiesta di presentazione, per la stipula dell'atto di retrocessione a cura e spese del medesimo. Trascorso tale termine, il contratto deve intendersi decaduto e l'atto di decadenza può essere utilizzato per la retrocessione al patrimonio del lotto assegnato.

Le spese per il nuovo trasferimento possono essere detratte dalla quota dovuta al beneficiario.

Nel caso in cui:

1. l'assegnatario ottemperi solo parzialmente alle dichiarazioni di impegno ad assumere i giovani lavoratori;
2. l'assegnatario non osservi una qualsiasi delle norme e condizioni contenute nel presente regolamento e non sanzionate dall'articolo 9;
verranno applicate le seguenti sanzioni:
 - per l'inadempienza di cui al punto 1. la sanzione amministrativa di € 6.000,00/annui per lavoratore non assunto, sino al completamento delle assunzioni previste;
 - per l'inadempienza di cui al punto 2. la sanzione amministrativa di € 3.000,00/annui.

Le predette sanzioni amministrative sono cumulabili e da applicarsi per intero per l'anno in cui viene commessa l'infrazione.

Parimenti avverrà per gli anni successivi sino al perfetto adempimento degli obblighi contrattuali e/o regolamentari .

ART. 11

CESSIONE DI IMMOBILE

È fatto divieto di cessione dell'area o dell'immobile assegnato per un periodo di 10 anni dalla data di assegnazione dell'area (sottoscrizione del contratto di cessione) o dalla data del rilascio del certificato di agibilità del fabbricato. In caso di volontà di cessione da parte dell'assegnatario, lo stesso dovrà comunicare al Comune tale volontà, il quale procederà ad assegnare l'immobile con le modalità di cui all'art. 4 (scorrimento graduatoria).

In assenza di soggetti disponibili il Comune può autorizzare l'assegnatario a cedere l'immobile a soggetto di sua scelta previa verifica dei requisiti di cui all'art. 5.

L'assegnatario in diritto di superficie o in diritto di proprietà può cedere l'immobile a terzi in possesso dei requisiti di cui all'art. 5 del regolamento, decorsi 10 anni dall'avvenuto deposito della certificazione di agibilità, dandone comunicazione all'Amministrazione Comunale, indicando il nominativo dell'acquirente, la tipologia di attività che vi si andrà ad insediare.

Sono esclusi dal vincolo di non cedibilità dell'immobile per 10 anni, le assegnazioni a 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, ovvero a Consorzi, per la cessione a favore dei propri associati.

ART. 12 OPERE NON ULTIMATE

L'Amministrazione Comunale, laddove l'assegnatario si trovi nell'impossibilità di ultimare l'edificio oggetto del permesso di costruire ed iniziare l'attività adempiendo a tutti gli obblighi di convenzione, può, previa deliberazione di Giunta Comunale, attivare specifico provvedimento per il ritorno in possesso dell'area e dell'immobile in oggetto. Con la medesima deliberazione è definito il prezzo del riscatto sulla base di una relazione tecnica predisposta dal Servizio Urbanistica.

La deliberazione in oggetto è notificata all'assegnatario, il quale può ricorrere al Sindaco entro i successivi trenta giorni. Trascorso tale termine, senza che siano giunte osservazioni, l'atto deliberativo diviene titolo per il ritorno in possesso al patrimonio dell'area assegnata e dell'immobile.

ART. 13 SPESE CONTRATTUALI

Le spese contrattuali e consequenziali relative ai contratti di cessione (ed eventualmente di retrocessione) sono a carico dei beneficiari.

ART. 14 TRASCRIZIONE REGOLAMENTO

Nei contratti di cessione delle aree, ed entro i 10 anni dalla data di agibilità dei fabbricati anche per gli stessi, deve essere trascritto o allegato il presente regolamento, per formarne parte integrante e sostanziale, in modo che tutte le norme in esso contenute siano opponibili a terzi.

ART. 15 RISCATTO DELLE AREE ASSEGNATE IN DIRITTO DI SUPERFICIE

Entro il 31 dicembre di ogni anno, la Giunta Comunale si riserva di individuare le aree sulle quali è possibile esercitare il diritto di riscatto. Dell'indicazione delle aree interessate viene data pubblicità attraverso l'affissione all'Albo Pretorio per la durata di dieci giorni e la pubblicazione sul sito internet www.comune.racale.le.it.

In detta deliberazione viene precisato il procedimento formale del riscatto, che comunque deve tener conto dei seguenti punti:

- a) prezzo di esproprio;
- b) prezzo di mercato dell'area interessata;
- c) costo effettivo delle opere di urbanizzazione;
- d) altri costi sostenuti dal Comune per la realizzazione del PIP;
- e) eventuale adeguamento agli indici ISTAT.

L'istruttoria relativa è di competenza del Servizio Urbanistica.

Successivamente, con atto deliberativo di Giunta Comunale, è quantificato l'importo da corrispondere, nonché le relative garanzie.

ART. 16

NORME FINALI – DIRITTI DI ISTRUTTORIA

Per quanto non previsto si fa riferimento alla Legge n. 865/1971, alla Legge n. 167/1962, al D.lgs n° 327 del 08.06.2001 ed alle altre leggi vigenti in materia, oltre alle norme del Codice Civile per quanto di competenza.

I diritti di segreteria ed istruttoria, dovuti per l'istruttoria di ogni richiesta di assegnazione o trasferimento dell'area/immobile, vengono quantificati in € 150,00.