

COMUNE DI GALATONE

(Provincia di Lecce)

REGOLAMENTO

PER LA CONCESSIONE E VENDITA DEI SUOLI ALLE IMPRESE ARTIGIANE

(Legge 22 ottobre 1971 n° 865)

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 04.07.08

Modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 30.11.10

Art. 1 (intenti)

Il Comune di Galatone, avendole a disposizione, procederà ad assegnare, in proprietà, aree per la realizzazione/ampliamento di impianti produttivi P.I.P. (Piani Impianti Produttivi) di carattere artigianale.

Art. 2 (individuazione terreni)

I terreni da assegnare saranno quelli compresi nel piano delle aree per insediamenti produttivi individuato con relativo atto.

Art. 3 (destinatari)

La vendita dei suoli è limitata alle ditte artigiane o piccole industrie e società di servizi (sono escluse le attività commerciali) che intendono costruire ex novo o ampliare nuovi stabilimenti in settori produttivi.

Art. 4 (indicazione requisiti)

Le ditte artigiane che intendono acquistare suoli, per la costruzione di stabilimenti artigiani semiindustriali, debbono presentare apposita domanda al Sindaco del Comune di Galatone corredata da relazione tecnico - economica - finanziaria dalla quale risultino i seguenti dati:

- 1) Indicazione del legale rappresentante della ditta;
- 2) Ragione sociale e sede;
- 3) Copia dell'atto di costituzione e dello statuto se trattasi di società;
- 4) Settore produttivo;
- 5) Certificato di iscrizione presso la C.C.I.A.;
- 6) Specificare se trattasi di nuove iniziative o di sviluppo di attività esistenti;
- 7) Modalità di approvvigionamento delle materie prime;
- 8) Costi di produzione;
- 9) Possibilità di mercato;
- 10) Fasi e tempi per la realizzazione;
- 11) Investimenti previsti;
- 12) Piano di assorbimento unità lavorative;
- 13) Superficie richiesta in metri quadrati;
- 14) Necessità di energia elettrica espressa in Kw di potenza;
- 15) Necessità di acqua per uso potabile espressa in mc/anno.
- 16) Nel caso di esercizio esistente: bilancio ultimi tre anni - dichiarazione IVA ultimi 3 anni
- 17) Progetto di massima
- 18) Autocertificazione antimafia del richiedente (in caso di società l'autocertificazione deve riguardare tutte le persone di cui al DPR 252/98 art. 2) con cui dichiara che non sussistono nei propri confronti cause di divieto, decadenza o sospensione di cui all'art. 10 della L. 31/05/65 n° 575.

Art. 5 (commissione esaminatrice)

- 1) L'esame delle domande è demandato ad una commissione formata da:

- A) Dirigente Ufficio Tecnico (Presidente);
- B) Segretario generale del Comune;
- C) Dirigente Suap;
- D) 3 consiglieri comunali, 2 nominati dai capi gruppo consiliari di maggioranza, 1 nominato dai capi gruppo di minoranza;
- E) 1 rappresentante degli artigiani nominato dalle associazioni di categoria presenti sul territorio.

La commissione, così composta, sarà integrata da 1 dipendente comunale, cat. C, con funzioni di segretario.

1) La Commissione nel formulare la graduatoria dovrà tener conto che avranno priorità nella graduatoria per l'assegnazione dei lotti i proprietari di aree ricadenti nel piano di zona PIP che saranno espropriate, tale priorità/diritto potranno esercitarlo coloro che, nominalmente, sono inseriti nel decreto di esproprio e che siano in possesso dei requisiti previsti nel bando di assegnazione di cui al precedente art. 4.

Eventuali subentranti, a qualsiasi titolo, non potranno vantare alcuna priorità.

Il lotto assegnato alle ditte che vantano tale diritto non può comunque essere superiore a 2.000 mq.

All'interno del P.I.P. comunale il diritto di priorità può essere esercitato una sola volta.

2) Nel redigere la graduatoria per l'assegnazione dei lotti la commissione dovrà, inoltre, tener conto dei seguenti elementi di valutazione:

attività artigianali già esistenti con procedura di sfratto in atto pt 2

attività rumorose di aziende già attive e presenti nel centro urbano pt 2

incomodità oggettiva per aziende già esistenti nel

centro urbano rilevabile da documentazione allegata pt 2

numero dipendenti previsti, compreso il titolare, sino a tre pt 1

da 4 a 6 pt 2

da 7 a 9 pt 3

sup a 9 pt 5

sviluppo di attività esistente pt 1

realizzazione di nuova iniziativa pt 3

attività riguardante la produzione prevalente di prodotti tipici locali pt 2

per investimenti fino a € 500.000 pt 2

superiori a € 500.000 pt 4

attività artigianali poste in essere da imprenditrici pt.2

3) I verbali delle Commissioni saranno sottoposti alla presa d'atto della G.M.

4) Ciascun soggetto può presentare solo una domanda di assegnazione di lotto.

5) In caso di parità tra due o più richiedenti si procederà a sorteggio alla presenza degli interessati.

Art. 6 (graduatoria aperta)

La graduatoria di cui all.art.5 punto 3 sarà aggiornata ogni sei mesi.

Saranno prese in considerazione, ai fini dell'aggiornamento, tutte le richieste che perverranno entro il 30/06 ed entro il 31/12 e saranno valutate semestralmente ,secondo i criteri sopra stabiliti, dall'ufficio attività produttive che procederà a redigere relativa graduatoria da sottoporre alla giunta comunale per la definitiva presa d'atto .

Per aziende che ne faranno richiesta entro tali date sarà redatta apposita graduatoria che andrà in coda alla graduatoria esistente. Le assegnazioni di nuovi lotti che dovessero rendersi disponibili avverranno nel rispetto delle suddette graduatorie.

L'Amministrazione si riserva di accorpare o frazionare lotti, al fine di garantire il maggior

numero di assegnazioni possibili.

Art.7 (fasi del procedimento)

L'intero iter amministrativo viene scisso in due fasi, la prima fase riguarda la convenzione per l'assegnazione del suolo, la seconda fase riguarda, invece, la 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 60 gg. dalla comunicazione di disponibilità a stipulare da parte del comune.

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

- il 50% entro 30 gg. dalla comunicazione all'interessato della determinazione di assegnazione del lotto
- il restante 50% prima della stipula della convenzione che dovrà avvenire nel rispetto del termine di cui sopra.

Il mancato rispetto di uno dei termini sopra indicati comporta la decadenza automatica dal diritto della concessione del lotto e l'applicazione di una penale pari ad € . 500,00 .

Il Comune procederà, quindi, alla restituzione delle somme versate senza interessi e rivalutazione monetaria decurtate della penale di cui sopra .

La decadenza sarà pronunciata dalla giunta comunale.

2 (seconda fase)

I termini per portare a termine l'iniziativa vengono così fissati:

- presentazione al comune del progetto esecutivo entro 60 gg. dalla stipula della convenzione; il progetto esecutivo dovrà comprendere gli elementi valutati per l'assegnazione del lotto, con particolare riferimento agli investimenti previsti e le unità lavorative da assorbire.
- ritiro del permesso a costruire entro 30 gg. dal ricevimento della comunicazione di parere favorevole al progetto presentato;
- inizio dei lavori entro un anno ed ultimazione degli stessi entro tre anni dal rilascio del permesso a costruire;
- effettivo inizio dell'attività programmata entro 60 gg. dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.
- Successivamente alla messa in esercizio dell'opificio l'Amministrazione si riserva di procedere a verifica degli investimenti realizzati e della forza lavoro occupata, saranno tollerate variazioni del 30% rispetto ai dati riportati nella relazione socioeconomica/finanziaria a suo tempo presentata per l'assegnazione del lotto. Per quanto non strettamente previsto si fa riferimento alla L.448/98;

I predetti termini devono ritenersi perentori ed essenziali, il loro mancato rispetto, salvo motivate e documentate proroghe che saranno concesse dalla Giunta Municipale su esplicita richiesta dell'interessato, costituirà condizione risolutiva della convenzione e conseguente decadenza dalla assegnazione del lotto.

La risoluzione avverrà automaticamente e la decadenza sarà dichiarata dalla giunta comunale.

All'assegnatario che, eseguita la stipula del lotto , recede o non procede comunque alla presentazione del progetto esecutivo sarà applicata una penale di € . 1.000,00.

L'amministrazione, fermo quanto sopra, procederà a restituire le somme versate per l'assegnazione del lotto senza interessi e rivalutazione monetaria decurtate della penale di €. 1.000,00.

Art. 8 (determinazione 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 in proporzione al volume edificabile. Gli oneri di urbanizzazione saranno determinati secondo la normativa vigente. Qualora il Comune per la realizzazione di dette opere dovesse avvalersi di contributi statali o regionali, decurterà in proporzione i costi delle aree e delle opere di urbanizzazione.

Art. 9 (corrispondenza superfici)

La superficie da assegnare sarà corrispondente a quella prevista dal piano delle aree stesse.

Art. 10 (Insediamenti realizzati parzialmente)

- 1) Qualora, per qualsiasi evenienza, l'impresa assegnataria abbia iniziato l'opera ma sia costretta a recedere dalla iniziativa dovrà informare a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno immediatamente il Comune.
- 2) Il Comune, per facilitare una nuova destinazione che consenta l'utilizzazione di tutto o parte degli investimenti realizzati, può concedere all'impresa rinunciataria un tempo non superiore a sei mesi. Trascorso tale termine, senza che sia stata trovata una possibile soluzione, il Comune rientra nella disponibilità della superficie assegnata e procede ad assegnare il lotto e l'opera parzialmente eseguita prioritariamente alle ditte utilmente collocate in graduatoria per l'assegnazione dei suoli in zona PIP o, in mancanza di queste, a ditte che comunque abbiano i requisiti per insediarsi in zona PIP.
- 3) Le opere così realizzate saranno valutate sulla base di una stima peritale redatta da tre tecnici nominati dal comune, dal concessionario cedente e dal concessionario acquirente.
- 4) Il comune, oltre alla differenza del prezzo del suolo di cui al successivo art. 13, applicherà ed incamererà la prevista penale pari ad €. 1.000,00 nei confronti del concessionario cedente per il lotto già assegnato.
- 5) Le somme spettanti al concessionario cedente, pari al valore dell'immobile e le somme versate per l'assegnazione del suolo decurtate della penale di €. 1.000,00, saranno versate dal comune a conclusione di tutta la procedura e, comunque, previo incasso dell'intera somma dovuta dal concessionario acquirente.
- 6) Il concessionario acquirente dovrà rispettare e farsi carico di tutte le clausole a suo tempo sottoscritte dal concessionario cedente con particolare riferimento al numero degli occupati previsti.

Art. 11 (diritto di superficie per enti pubblici)

Le aree disponibili nel P.I.P. saranno cedute in proprietà.

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, tale concessione sarà a tempo indeterminato.

Art. 12 (convenzione)

Con l'atto di cessione della proprietà dell'area, tra il Comune da una parte e l'acquirente dall'altra viene stipulata inoltre una convenzione per atto pubblico con la quale vengono disciplinati gli oneri posti a carico dell'acquirente e le sanzioni per la loro inosservanza.

Art. 13 (cessione immobile)

Lo stabilimento costruito su area ceduta in proprietà, può essere ceduto prioritariamente ai richiedenti i suoli in area PIP ed utilmente collocati in graduatoria in corso di validità, successivamente e solo dopo aver esaurito lo scorrimento di detta graduatoria, a soggetti aventi i requisiti per insediarsi nel PIP comunale previsti 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 della alienazione ed il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi calcolato dall'ISTAT.

A tale differenza , calcolata dall'ufficio tecnico comunale e versata nelle casse comunali precedentemente al trasferimento di proprietà ,sarà applicata una riduzione del 25% al fine di non gravare eccessivamente sulle iniziative in essere.

Art.14 (subentro per modifiche societarie)

Nel caso di sopravvenute esigenze aziendali ove si rendesse opportuno e necessario modificare la ragione sociale della ditta artigiana richiedente o ampliare il numero dei soci , le disposizioni di cui all'articolo precedente (13) non si applicano **a condizione che** l'assegnatario/i originale compaiano nella nuova compagine sociale conservando almeno il 33% del capitale e che siano rispettate le condizioni principali che hanno, a suo tempo, giustificato l'assegnazione del suolo PIP .

Tale subentro, previa verifica degli uffici preposti,sarà autorizzato ,comunque, dalla giunta municipale .

Art. 15 (disposizioni finali)

Salvo quanto previsto da precedenti atti di convenzione, l'affitto degli immobili realizzati in zona P.I.P. a seguito di procedura comunale di assegnazione è possibile solo dopo 5 anni dall'inizio dell'attività.

Restano salvi ed impregiudicati tutti gli eventuali atti di subentro adottati precedentemente

Per quanto non previsto nel presente regolamento, valgono le disposizioni contenute nell'art. 27 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il presente regolamento sostituisce ogni altro atto vigente sin qui vigente disciplinante la materia.