

**PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

**P. I. P.**

**REGOLAMENTO**

**PER LA CESSIONE DEI LOTTI E LA  
REALIZZAZIONE DELLE STRUTTURE PRODUTTIVE**

## **INDICE**

**ART. 1 - FINALITA'**

**ART. 2 – DESTINAZIONE DELLE AREE E TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI**

**ART. 3 - ASSEGNATARI:**

**ART. 4 - ASSEGNAZIONE DEI LOTTI:**

**ART. 5 – REQUISITI MINIMI DI AMMISSIONE**

**ART. 6 – MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE**

**ART. 7 – DOMANDA E DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE**

**ART. 8 - COMPOSIZIONE E COMPETENZE DELLA COMMISSIONE ESAMINATRICE**

**ART. 9 – FORMAZIONE, APPROVAZIONE E PUBBLICITA' DELLA GRADUIATORIA**

**ART. 10 –CRITERI DI PREFERENZA**

**ART. 11 – PROCEDURA DI ASSEGNAZIONE**

**ART. 12 – QUANTIFICAZIONE DEL CORRISPETTIVO DI CESSIONE**

**ART. 13 – MODALITA' DI PAGAMENTO**

**ART. 14 – TEMPI DI REALIZZAZIONE DEI MANUFATTI**

**ART. 15 – DIVIETO DI ALIENAZIONE E CONCESSIONE E TERZI:**

**ART. 16 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

**ART. 17 – EFFETTI DELLA RISOLUZIONE E PENALI**

**ART. 18 – OPERE TOTALMENTE O PARZIALMENTE REALIZZATE**

**ART. 19 – VARIAZIONE DELLA FORMA GIURIDICA**

**ART. 20 – SPESE CONTRATTUALI**

**ART. 21 –PUBBLICITA' DEL REGOLAMENTO**

**ART. 22 – NULLITA' DEGLI ATTI**

**ART. 23 – RINUNCIA ESPRESSA ALL'IPOTECA LEGALE**

**ART. 24 – NORME TRANSITORIE FINALI**

**ART. 25 – ENTRATA IN VIGORE**

## **ART. 1 - FINALITA'**

Il presente Regolamento disciplina le modalità, i prezzi e le condizioni per la cessione in proprietà dei lotti ricompresi nel Piano Insediamenti Produttivi (P.I.P.) in località Pizzoferrone.

## **ART. 2 – DESTINAZIONE DELLE AREE E TIPOLOGIA DEGLI INSEDIAMENTI**

Le aree comprese nel P.I.P. comunale sono state acquisite al patrimonio comunale a seguito di cessione volontaria da parte dei proprietari dei terreni.

Gli undici lotti costituenti l'area P.I.P. verranno assegnati in proprietà per la realizzazione di impianti produttivi destinati a costituire piccole e medie imprese. Il lotto n. 7 è stato già assegnato per la realizzazione di un capannone.

Nell'area P.I.P. potranno essere consentite esclusivamente attività lavorative non inquinanti con preferenze per le attività artigianali e di trasformazione dei prodotti agricoli.

Per la realizzazione dei singoli manufatti trovano applicazione le disposizioni del vigente P.R.G. (variante al P.R.G. adottata con delibera di consiglio comunale n. 37 del 30/09/2000) regolante l'edificazione nelle zone omogenee classificate D – Industriale ed artigianale.

## **ART. 3- ASSEGNATARI**

Ai sensi dell'art. 27, sesto comma, della legge 22 ottobre 1971, n. 865, possono concorrere all'assegnazione dei lotti ricadenti nell'area P.I.P. i seguenti soggetti

- Le imprese artigianali sia in forma singola che associata;
- Le imprese industriali sia in forma singola che associata;
- Le imprese commerciali o turistiche sia in forma semplice che associata;
- Le aziende pubbliche o a partecipazione statale.

Tra più istanze concorrenti è data la preferenza a quelle presentate da enti pubblici e aziende a partecipazione statale nell'ambito di programmi già approvati dal CIPE.

Nell'assegnazione del lotto verrà preferito l'esercente l'attività artigianale o di trasformazione dei prodotti agricoli, con fasi di produzione caratterizzate da impatto ambientale minimo o comunque sostenibile;

La qualifica di esercente le attività produttive dovrà essere comprovata dall'iscrizione nel registro delle imprese o da certificazione equipollente nel caso di imprese con sede legale all'estero.

## **ART. 4 - ASSEGNAZIONE DEI LOTTI**

I lotti disponibili nel P.I.P., ai sensi dell'art. 27 della L. 865/71 e s.m. sono ceduti in **diritto di proprietà** a seguito di procedura di evidenza pubblica indetta dal Comune, nel rispetto della normativa vigente.

Il bando pubblico è predisposto dal Responsabile del SUAP – conformemente alla vigente normativa nazionale e comunitaria ed alle norme urbanistiche generali e nel rispetto di quanto contenuto nel presente Regolamento.

Il **bando** della procedura concorsuale di cui al comma che precede, deve, tra l'altro, prevedere:

- a) l'elenco dei lotti disponibili e la superficie di ogni singolo lotto.
- b) il prezzo di cessione di ogni singolo lotto, con riferimento al prezzo a mq. di terreno determinato sulla base del costo a metro quadro sostenuto dall'Amministrazione comunale per l'acquisizione delle aree e la realizzazione delle infrastrutture.
- c) i termini, le garanzie e le modalità di pagamento del prezzo di cessione.
- d) le modalità e termini di presentazione delle istanze.
- e) le modalità di valutazione delle istanze e, a tal proposito, si specifica che:
  - le istanze di assegnazione dei lotti pervenute, verranno esaminate da un'apposita commissione composta da dipendenti dell'Ente individuati dal Responsabile SUAP che assumerà le funzioni di presidente;
  - in riferimento ad ogni singolo lotto verrà stilata una graduatoria delle domande ammesse secondo l'ordine di presentazione delle stesse;
  - la cessione del lotto interessato avverrà in favore del richiedente utilmente collocato al primo posto della graduatoria;
  - nell'assegnazione del lotto verrà preferito l'esercente l'attività artigianale o di trasformazione dei prodotti agricoli, con fasi di produzione caratterizzate da impatto ambientale minimo o comunque sostenibile;
  - nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non vada a buon fine la cessione del lotto, si procederà a scorrere la graduatoria relativa al lotto interessato;
- f) i tempi e le modalità di utilizzo del lotto, le procedure da seguire per la realizzazione dei manufatti, i casi di decadenza e di esclusione dall'assegnazione ;

#### **ART. 5 - REQUISITI MINIMI DI AMMISSIONE**

I soggetti che intendono richiedere l'assegnazione di uno dei lotti del Piano degli insediamenti produttivi devono possedere, a pena di esclusione, i seguenti requisiti minimi che dovranno essere comprovati con la documentazione di cui al successivo art. 7 e nei termini stabiliti dal Bando di assegnazione:

- a. iscrizione alla C.C.I.A.A..
- b. assenza, per il titolare di ditta individuale e per gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza, per le società, di condanne con sentenza passata in giudicato per reati che incidano sulla moralità professionale per i quali è prevista una pena detentiva non inferiore ad anni uno.
- c. non trovarsi in stato di fallimento, cessazione di attività, concordato preventivo, amministrazione controllata, liquidazione coatta, liquidazione volontaria, o altra situazione equivalente, né di aver attivato procedure in tal senso.

#### **ART. 6 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE**

I soggetti interessati all'assegnazione dei lotti possono presentare istanza entro e non oltre i termini stabiliti dal bando per l'assegnazione di lotti nel Piano degli Insediamenti Produttivi.

L'istanza deve essere trasmessa al Comune a mezzo servizio postale con raccomandata A.R., in plico sigillato con la seguente indicazione: *"Bando per l'assegnazione di lotti nell'area P.I.P. o posta elettronica certificata alla pec [affarigenerali@asmepec.it](mailto:affarigenerali@asmepec.it)*

I soggetti interessati alla concessione in proprietà dei lotti dovranno possedere tutti i requisiti stabiliti dal presente Regolamento e dal Bando pubblico di assegnazione.

#### **ART. 7 - DOMANDA E DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARSI ALLA DOMANDA**

La domanda di assegnazione di lotti nel Piano degli Insediamenti Produttivi deve essere redatta in conformità al modello allegato al Bando di assegnazione e tra l'altro dovrà contenere:

- dati anagrafici, domicilio fiscale e residenza del titolare dell'impresa o, se società o cooperativa o

persona giuridica, di tutti i soci investiti della rappresentanza sociale e dei poteri di firma comunque idonei ad impegnare la persona giuridica all'esterno;

- ragione sociale dell'impresa, sede, durata, oggetto, attività e partita IVA;
- la specifica del lotto chiesto in proprietà;
- ogni altra notizia e dato richiesti dallo schema di domanda.

Alla domanda deve essere allegata, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

**a.** dichiarazione, nel caso di assegnazione del lotto, con la quale il concorrente si impegna, a pena di decadenza, a sottoscrivere l'atto di cessione a versare nelle casse comunali l'importo fissato per l'acquisto dell'area nonché l'ammontare di tutti gli oneri accessori a richiesta dell'Amministrazione comunale. Tale dichiarazione dovrà essere resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 dal titolare o legale rappresentante dell'impresa concorrente.

**b.** certificato di iscrizione alla Camera di Commercio, dal quale risulti che l'impresa non si trovi in stato di fallimento, cessazione di attività, concordato preventivo, amministrazione controllata, liquidazione coatta, liquidazione volontaria, o altra situazione equivalente, né di aver attivato procedure in tal senso e che non è destinataria di provvedimenti che comportano l'applicazione delle misure di prevenzione antimafia.

**c.** certificato generale del casellario giudiziale o dichiarazione sostitutiva di atto di certificazione resa ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445:

- del titolare e del direttore tecnico per le imprese individuali;
- del legale rappresentante e di tutti i soci, nonché del direttore tecnico, se l'impresa è una società in nome collettivo o equiparata;
- del legale rappresentante e di tutti i soci accomandatari, nonché del direttore tecnico, se l'impresa è una società in accomandita semplice o per azioni;
- di tutti i soci per le società cooperative e degli amministratori muniti di poteri di rappresentanza, per le S.r.l. e per le S.p.A.;

**d.** dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante che l'impresa non si trova in nessuna delle condizioni di incapacità a contrarre con la P.A.;

**e.** dichiarazione resa ai sensi del DPR 445/2000 con la quale l'assegnatario del lotto si impegna a realizzare il manufatto nei termini di validità del Permesso di Costruire come fissati dal DPR 380/2001;

**f.** una relazione illustrativa della tipologia dell'intervento, con indicazione delle caratteristiche costruttive e tipologiche del manufatto da realizzare, delle superfici e delle rispettive funzioni ed attività previste;

## **ART. 8 – COMPOSIZIONE E COMPETENZE DELLA COMMISSIONE ESAMINATRICE**

E' istituita una commissione comunale alla quale vengono demandati i compiti di esame delle istanze pervenute per assegnazione dei lotti e di redazione della graduatoria definitiva degli aventi diritto.

La commissione è composta da due dipendenti dell'Ente oltre al Responsabile del SUAP con funzioni di presidente .

L'individuazione dei componenti la commissione esaminatrice comunale è affidata al Responsabile del SUAP che provvederà con proprio specifico atto dirigenziale.

## **ART. 9 – FORMAZIONE, APPROVAZIONE E PUBBLICITA' DELLA GRADUATORIA**

La graduatoria definitiva, contemplata al precedente articolo 8, è formulata dalla Commissione in base ai criteri previsti nel Bando di assegnazione.

La graduatoria, da articolare secondo l'ordine cronologico della ricezione delle istanze, verrà utilizzata per:

- la cessione del lotto interessato in favore del richiedente utilmente collocato al primo posto;
- individuare il successivo concorrente a cui cedere il lotto interessato nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non vada a buon fine la precedente cessione.

La graduatoria definitiva è approvata con determina del Responsabile del SUAP e affissa all'Albo pretorio on-line del Comune per 30 (trenta) giorni naturali consecutivi.

#### **ART. 10 – CRITERI DI PREFERENZA**

Tra più istanze concorrenti è data precedenza a quelle:

- a) presentate da enti pubblici o aziende a partecipazione statale nell'ambito dei programmi già approvati dal CIPE, ai sensi dell'art. 274, comma 6, della legge 865/1971;
- b) agi esercenti l'attività artigianale o di trasformazione dei prodotti agricoli, con fasi lavorative a basso impatto ambientale o comunque sostenibili.

#### **ART. 11 – PROCEDURA DI ASSEGNAZIONE**

Le assegnazioni dei lotti sono deliberate con atto dirigenziale del SUAP sulla scorta della graduatoria predisposta dalla commissione comunale di cui all'art. 8 del presente Regolamento.

Fermi restando i criteri di preferenza stabiliti dal precedente art.10, i lotti sono assegnati ai soggetti utilmente collocati nella graduatoria secondo l'ordine di inserimento.

Nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non si concretizzasse il definitivo trasferimento in proprietà del lotto assegnato oppure in caso di formale rinuncia degli aventi diritto, l'Amministrazione comunale, per il tramite del SUAP, chiederà alle ditte utilmente collocate in graduatoria – fino ad esaurimento dell'elenco – l'eventuale disponibilità all'acquisizione delle aree interessate.

#### **ART. 12 – QUANTIFICAZIONE DEL CORRISPETTIVO DI CESSIONE**

Il corrispettivo per la cessione in proprietà dei lotti è stato determinato con delibera di C.C. n. 13 del 31.05.2022 in € 35,00/mq

#### **ART. 13 – MODALITA' DI PAGAMENTO**

La ditta assegnataria è tenuta a versare nelle casse comunali l'importo della cessione nei modi e tempi seguenti:

- il 50% del complessivo importo di cessione del lotto entro 10 giorni dalla data di comunicazione di aggiudicazione del lotto ;
- il restante 50% dell'importo di cessione del lotto dovrà essere versato dall'interessato nelle casse comunali prima della sottoscrizione dell'atto di compravendita, a richiesta del SUAP.

La mancata sottoscrizione da parte dell'assegnatario dell'atto di trasferimento della proprietà del lotto, comporta l'immediata decadenza dall'assegnazione.

Oltre all'importo corrispondente alla cessione del lotto, l'interessato è tenuto al pagamento di tutti gli oneri accessori consequenziali nessuno escluso, quali bolli, spese di rogito, frazionamento, trascrizione, ecc.

L'interessato è tenuto, inoltre, al versamento degli oneri concessori come quantificati dal resp. SUAP al momento della definizione della pratica edilizia volta ad ottenere il rilascio del Permesso di Costruire

autorizzativo della struttura da realizzare sul lotto.

#### **ART. 14 – TEMPI DI REALIZZAZIONE DEI MANUFATTI**

La richiesta del permesso di costruire deve essere presentata al SUAP entro 120 (centoventi) giorni dalla sottoscrizione dell'atto notarile di compravendita.

I lavori debbono iniziare ed essere ultimati entro i termini riportati nel Permesso di costruire rilasciato, salvo proroga autorizzata.

#### **ART. 15 – DIVIETO DI ALIENAZIONE E CONCESSIONE A TERZI**

Non è ammessa l'alienazione del diritto di proprietà, sia per quanto concerne il lotto, come per quanto concerne la costruzione sovrastante, se non trascorsi 5 anni dalla data del rilascio di certificato di agibilità dell'immobile salvo casi di forza maggiore.

È comunque vietata la cessione a terzi del lotto o parte di esso, anche se trascorsi 5 anni dalla data del rilascio di agibilità dell'immobile, se non previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

L'Amministrazione Comunale si riserva comunque, in caso di alienazione; il diritto di prelazione.

Il lotto e il relativo manufatto non potranno altresì essere oggetto di contratto di concessione a terzi, a qualsiasi titolo (locazione, comodato, uso, ecc.), se non trascorsi 5 (cinque) anni dalla data del certificato di agibilità, salvo casi di forza maggiore e comunque su autorizzazione dell'Amministrazione comunale.

Entro il suddetto termine dei cinque anni decorrenti dalla data di rilascio del certificato di agibilità, la proprietà del lotto e del relativo manufatto, può essere trasferita solo ai discendenti in linea retta, purché aventi i requisiti per l'assegnazione di lotto P.I.P., come previsti dal presente Regolamento, previo nulla osta dell'Amministrazione comunale.

#### **ART. 16 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

Fatti salvi i casi di decadenza previsti dal presente Regolamento, sono cause di risoluzione del contratto:

- a. la non diretta utilizzazione del lotto da parte dell'assegnatario o da società da questi partecipata in misura superiore al 50% del capitale sociale;
- b. la *cessione a terzi*, anche in regime di locazione o comodato d'uso, del manufatto realizzato prima della maturazione del *quinquennio successivo* alla data del rilascio del certificato di agibilità;
- c. rinuncia dell'assegnatario, dopo la stipula del contratto di cessione del lotto alla realizzazione dell'opera;
- d. l'inosservanza dei termini di inizio lavori previsti nel permesso di costruire o comunque prorogati;
- e. la mancata ultimazione dei lavori nei termini previsti nel permesso di costruire;
- f. l'utilizzo del manufatto realizzato per attività produttiva diversa da quella prevista nell'atto pubblico di trasferimento;
- g. l'utilizzo del manufatto per uso edilizio diverso da quello previsto nel permesso di costruire.

#### **ART. 17 - EFFETTI DELLA RISOLUZIONE E PENALI**

Per i casi di risoluzione previsti nel precedente art. 16, a titolo di penale l'Ente incamererà il 30% dell'importo complessivo della cessione del lotto versato dall'interessato quale caparra confirmatoria.

Per le opere eventualmente ultimate o in fase di ultimazione trovano applicazione le disposizioni

di cui al successivo art. 18.

Nei casi di risoluzione 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.

Nel caso di mancata stipula dell'atto di retrocessione per fatti imputabili all'assegnatario, comporta, di fatto, la risoluzione del contratto del contratto di proprietà del lotto e l'Amministrazione rientra nella piena disponibilità dell'area assegnata.

## **ART. 18 - OPERE TOTALMENTE O PARZIALMENTE REALIZZATE**

L'Amministrazione Comunale, laddove l'assegnatario si trovi nell'impossibilità di ultimare l'edificio oggetto del permesso di costruire o lo abbia ultimato in violazione delle norme del presente regolamento, può, con deliberazione adottata dal Consiglio Comunale, motivata per la presenza di un pubblico interesse, 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 Resp. SUAP.

## **ART. 19 – VARIAZIONE DELLA FORMA GIURIDICA**

Sono consentite variazioni della forma giuridica della ditta assegnataria purché mantenga inalterata:

- a. il settore di attività che ha dato luogo all'assegnazione
- b. il titolare o il rappresentante legale
- c. la composizione societaria nel caso di preesistente forma associativa

In caso di variazione della forma giuridica:

- a. da ditta individuale a società di capitali, i nuovi soci non potranno sottoscrivere complessivamente più del 49% del capitale sociale
- b. da società di persone a società di capitali, almeno uno dei soci originari dovrà detenere il 51% del capitale sociale

Fermo restando tali presupposti la nuova società dovrà far pervenire al Comune, l'atto costitutivo e lo statuto della società, con esplicito impegno, sottoscritto dal titolare e/o legale rappresentante, a ciò autorizzato nelle forme previste dallo statuto e/o atto costitutivo, a rispettare gli obblighi derivanti dal presente Regolamento e dalla convenzione di cui al precedente art. 14.

La variazione intervenuta, nel rispetto delle disposizioni del presente articolo, sarà oggetto di semplice presa d'atto da parte del Comune, formalizzata con deliberazione della Giunta Comunale.

## **ART. 20 – SPESE CONTRATTUALI**

Le spese contrattuali e consequenziali, nessuna esclusa, relative ai contratti di cessione, ivi comprese quelle occorrenti per il frazionamento catastale del lotto assegnato, (ed eventualmente di retrocessione) sono a totale carico dell'assegnatario.



## **ART. 21 – PUBBLICITA' DEL REGOLAMENTO**

Nei contratti di cessione delle aree, come nel caso di successivi atti di compravendita sia delle aree che degli immobili, dovrà essere trascritto o allegato il presente regolamento dovrà essere allegato all'atto di trasferimento della proprietà, quale parte integrante e sostanziale, in modo che tutte le norme in esso contenute siano opponibili ai proprietari e ai loro aventi causa.

## **ART. 22 – NULLITA' DEGLI ATTI**

Tutti gli atti stipulati in contrasto o comunque contenenti patti contrari alle norme del presente Regolamento sono nulli.

## **Art. 23 – RINUNCIA ESPRESSA ALL'IPOTECA LEGALE**

. L'Amministrazione comunale rinuncia all'ipoteca legale, esonerando il Dirigente dell'Agenzia del Territorio competente (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) da ogni responsabilità al riguardo.

## **ART. 24 – NORME TRANSITORIE E FINALI**

Per quanto non previsto dal presente Regolamento si fa espresso rinvio alla legge n. 895/1971, alla legge 167/1962 e a tutte le altre disposizioni legislative vigenti in materia.

## **ART. 25 – ENTRATA IN VIGORE**

Il presente Regolamento entra in vigore nella medesima data di esecutività della delibera consiliare di approvazione.