

REGOLAMENTO

PER L'ASSEGNAZIONE DEI LOTTI RICADENTI NEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI
PRODUTTIVI (P.I.P.) DI GARAGUSO SCALO E RIPARTO DELLE AREE DA CEDERE IN
PROPRIETÀ E QUELLE DA CONCEDERE IN DIRITTO DI SUPERFICE

Testo definitivo approvato con delibera di C.C. n° 24 del 15-05-1992, coordinato con le modifiche introdotte dai seguenti provvedimenti: delibera di C.C. n° 38 del 30-09-1995; C.C. 26 del 21-11-1998; C.C. n° 19 dell'11 agosto 2015.

arch. Giancarlo De Angelis

REGOLAMENTO

PER L'ASSEGNAZIONE DEI LOTTI RICADENTI NEL
PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.) DI GARAGUSO SCALO
E RIPARTO DELLE AREE DA CEDERE IN PROPRIETÀ
E QUELLE DA CONCEDERE IN DIRITTO DI SUPERFICIE.

ARTICOLO 1

Il Piano per gli Inseidiamenti Produttivi, approvato con D.P.G.R. del 23.2.1989, n° 246, ha efficacia per 10 anni dalla data di approvazione ed ha valore di Piano Particolareggiato d'esecuzione ai sensi della Legge 17 agosto 1942, n° 1150 e successive modificazioni.

Esso viene attuato a norma dell'articolo 27 della Legge 22.10.1971, n° 865.

ARTICOLO 2

Le aree comprese nel Piano, ai sensi del comma 6 dell'art. 27 della Legge 22.10.1971, n° 865, sono cedute in proprietà nella misura del 50% e per la rimanente parte concesse in diritto di superficie.

ARTICOLO 3

Le aree cedute in proprietà sono identificate con tratto di color rosso nel piano di ripartizione predisposto (All. A) che è parte integrante del presente Regolamento e con tratto verde quelle da concedere in diritto di superficie.

ARTICOLO 4

La cessione in proprietà o la concessione in diritto di superficie ~~avverrà dopo che il comune avrà espropriato tutte le aree del Piano~~ *“dei lotti avverrà per quelle aree già espropriate e sulle quali il Comune avrà eseguito le opere di urbanizzazione”.*

In “corsivo” e le parti ~~depenate~~ in esecuzione della modifica introdotta con deliberazione di Consiglio Comunale n° 26 del 21-11-1998.

ARTICOLO 5

I soggetti o le Ditte interessate ad essere assegnatari delle aree del Piano mediante cessione in proprietà o concessione in diritto di superficie per realizzare un insediamento produttivo di tipo industriale, artigianale – piccola industria, commerciale e di servizio, dovranno presentare al Comune regolare ~~domanda~~ *“istanza”* in bollo ~~nel termine perentorio stabilito dal Bando nella~~

~~quale dovranno essere indicati: "che sarà sottoposta direttamente all'esame del Consiglio comunale il quale, se la riterrà ammissibile di approvazione, procederà alla concessione dei lotti richiesti. A differenza dei soggetti innanzi citati quelli interessati ad essere assegnatari delle aree del Piano, mediante cessione in proprietà o concessione in diritto di superficie, per realizzare un insediamento produttivo di tipo industriale, dovranno presentare al Comune regolare domanda in bollo, nel termine perentorio stabilito dal Bando, nella quale dovranno essere indicati":~~

- Generalità e ragione sociale del richiedente;
- Individuazione ed entità dell'area richiesta;
- Le attività che si intendono svolgere con l'indicazione dei processi di lavorazione;
- Il numero degli addetti previsti.

Dovranno, altresì, essere allegati:

- 1) Certificazione comprovante la titolarità della Impresa;
- 2) Progetto di larga massima dell'insediamento con le dimensioni plano-altimetriche rispondenti alla Norme ~~Tecniche~~ d'Attuazione del Piano integrate dalle prescrizioni contenute nel D.P.G.R. del 23.2.89, n° 246;
- 3) Relazione tecnica con annesso piano degli investimenti finanziari;
- 4) Titoli preferenziali di cui al successivo art. 6.

L'esame e la comunicazione dell'esito delle istanze avverrà nei sessanta giorni successivi al termine ultimo stabilito dal Bando per la presentazione delle stesse.

In "corsivo" e le parti ~~depenate~~ in esecuzione della modifica introdotta con deliberazione di Consiglio Comunale n° 26 del 21-11-1998.

ARTICOLO 6

~~Il Consiglio Comunale nomina una Commissione di Piano presieduta dal Sindaco o dall'Assessore all'Urbanistica o ai Lavori Pubblici "suo delegato presidente" e composta, giusto quanto previsto dall'art. 13 del Regolamento Edilizio, da:~~

- ~~— Tecnico comunale senza diritto di voto;~~
- ~~— Progettista del Piano "ingegnere edile iscritto all'albo professionale";~~
- ~~— Due consiglieri comunali, uno della maggioranza e uno della minoranza;~~
- ~~— Un Tecnico laureato esperto della materia.~~

~~La Commissione "Il responsabile dell'Area Tecnica e Tributi" propone una graduatoria da sottoporre al consiglio comunale preferendo fra più istanze concorrenti quelle presentate dai seguenti soggetti:~~

- Enti Pubblici;
- Aziende a Partecipazione statale;
- Soggetti realizzatori di programmi approvati dal CIPE;
- Cooperative e Consorzi di produzione e di servizi;
- Aziende che comprovino la necessità del trasferimento per l'ampliamento o ristrutturazione e che garantiscono incrementi occupazionali.

Nell'ambito delle priorità, ~~la commissione~~ **"il responsabile dell'Area Tecnica e Tributi"** formulerà una graduatoria prendendo in considerazione i seguenti requisiti:

- Residenza della ragione sociale nell'ambito dei comuni del bacino di utenza di cui alla relazione del Piano;
- Attività (produzione);
- Maestranza impiegata;
- Numero addetti;
- Qualifica;
- Caratteristica della lavorazione:
 - a freddo;
 - a caldo;
 - assemblaggio;
 - altro;
- Tasso d'inquinamento;
- Compatibilità con le dotazioni infrastrutturali;
- Compatibilità con le previsioni insediative elencate negli artt. 6 e 7 delle norme di Attuazione del Piano;
- Titolarità del richiedente:
 - singolo;
 - associato;
 - cooperativa (ai sensi della legge 44/86);
 - cooperativa e Consorzio di produzione dei servizi;
- Promessa di finanziamento agevolato;
- Attività che recuperano sistemi di lavorazioni e/o realizzano prodotti tipici del bacino d'utenza.

In casi del tutto eccezionali per l'ampliamento di attività o per espansione dell'attività connessa con quella originaria, o per dar corso al trasferimento di aziende diffidate dal Comune da

proseguire l'attività nell'attuale sede, il Consiglio comunale può procedere direttamente all'assegnazione dei lotti, previo parere ~~della Commissione di Piano~~ **"del responsabile dell'Area Tecnica e Tributi"**.

Le parti ~~depenate~~ per effetto della modifica all'articolo 5 introdotta con deliberazione di Consiglio Comunale n° 26 del 21-11-1998. In "corsivo-grassetto" le integrazioni introdotte con deliberazione di Consiglio Comunale n° 19 dell'11-08-2015.

ARTICOLO 7

Sono ammessi gli insediamenti elencati negli artt. 6 e 7 delle Norme d'Attuazione del Piano, ossia:

INSEDIAMENTI INDUSTRIALI

A) Industria conserviera con l'impiego di tecnologie avanzate nei comparti:

- Lavorazione e conservazione delle carni;
- Lavorazione e conservazione dei prodotti alimentari;
- Conservazione e trasformazione di frutta, ortaggi ed altro, salvo la lavorazione del pomodoro;
- Produzione di estratti alimentari e di alimenti dietetici, nonché di alimenti precucinati o precotti;

B) Industria casearia;

C) Industrie alimentari vari;

D) Industria produzione mangimi;

E) Industria laniera;

F) Industria della produzione di manufatti a maglia;

G) Industria del vestiario, abbigliamento, arredamento ed affini;

H) Industria del legno limitatamente ai seguenti comparti:

- Produzione di compensati e simili, di tranciati e di pannelli fibro-legnosi e truciolati;
- Falegnameria industriale per l'edilizia;
- Elementi prefabbricati in legno.

I) Industrie del mobilio e dell'arredamento in legno e vimini;

J) Industrie metallurgiche, limitatamente ai seguenti comparti:

- Produzione di pezzi di acciaio a freddo;
- Laminazione a freddo,
seconde lavorazioni siderurgiche (trafilatura, rettifica, pelatura per barre e/o rotoli, tondelli in acciaio per monetazione).

K) Industria della costruzione di carpenteria metallica, mobili ed arredi metallici;

L) Industria per la distribuzione e commercializzazione di prodotti finiti ed alimentari all'ingrosso.

INSEDIAMENTI ARTIGIANALI – PICCOLA INDUSTRIA

- 1) Industria della costruzione di minuteria metallica, fustame, bulloneria e molle, stoviglie e vasellame;
- 2) Produzione di cavi, conduttori elettrici isolati ed accessori;
- 3) Produzione di manufatti ed articoli per l'edilizia;
- 4) Costruzione di giocattoli e parti di essi di qualsiasi tipo;
- 5) Montature in serie di occhiali comuni;
- 6) Fabbricazione di monete, medaglie, oreficeria, argenteria ed affini;
- 7) Costruzioni di rubinetteria, valvolame, saracinesche e simili;
- 8) Costruzione ed installazione di macchine automatiche per la dosatura, la confezione e l'imballaggio;
- 9) Produzione di tubetti, rocchetti, navette, bobine, fusi, etc., in fibre;
- 10) Produzione di molle ed altri corpi abrasivi;
- 11) Montaggio di apparecchi radio-televisivi;
- 12) Produzione di spazzole, scope, pennelli,
- 13) Officine per lavorazioni e riparazioni meccaniche varie;
- 14) Trattamenti superficiali ed elettrolitici dei materiali.

Sono possibili altri tipi d'insediamenti non compresi nella elencazione testé fatta, comunque non inquinanti, e che la Amministrazione Comunale deciderà sulla loro ammissibilità previo parere della Commissione di Piano **"del responsabile dell'Area Tecnica e Tributi"**.

Le parti ~~depenate~~ per effetto della modifica all'articolo 5 introdotta con deliberazione di Consiglio Comunale n° 26 del 21-11-1998. In "corsivo-grassetto" le integrazioni introdotte con deliberazione di Consiglio Comunale n° 19 dell'11-08-2015.

ARTICOLO 8

Entro 30 giorni dall'esecutività della Delibera Consiliare relativa all'assegnazione dell'area, il Comune da una parte e il Concessionario o l'Acquirente dall'altra, verrà stipulata una Convenzione per atto pubblico, da trascriversi presso il competente Ufficio dei Registri Immobiliari, la quale dovrà indicare:

- Il corrispettivo dell'acquisizione o della concessione dell'area, stabilito secondo quanto previsto dall'art. 22 delle Norme d'attuazione del Piano;
- La durata della concessione;

- Le garanzie finanziarie nel caso che le opere di urbanizzazione primaria e secondaria vengano eseguite a cura e spese dell'acquirente o dal concessionario;
- Gli elementi progettuali delle eventuali opere di urbanizzazione da eseguire e le modalità del controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro eventuale trasferimento al Comune;
- Le sanzioni a carico dell'Acquirente o del Concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione stessa e nelle norme d'Attuazione e i casi in cui tali inosservanza comportino la decadenza della Concessione o della Cessione;
- Ogni altro impegno che le parti riterranno di convenire.

Scaduto il termine sopra indicato, per comprovata colpa dell'assegnatario, lo stesso si riterrà rinunciatario.

ARTICOLO 9

Prima della stipula della Convenzione, a mente dell'art. 7 della Legge 19.03.1990, n° 55, il Concessionario dovrà produrre ed esibire al Comune apposita certificazione circa la sussistenza di provvedimenti definitivi che applicano una misura di prevenzione.

ARTICOLO 10

Entro 120 giorni dalla stipula della Convenzione, l'assegnatario dovrà presentare il progetto esecutivo dell'insediamento che vuole realizzare e richiedere regolare Concessione Edilizia secondo le modalità "*pena la revoca dell'assegnazione effettuata,*" stabilite dal vigente Regolamento Edilizio Comunale.

Allegata alla domanda di Concessione Edilizia il richiedente deve presentare una relazione tecnica contenente:

- La descrizione della natura degli scarichi liquidi e gassosi, dei rifiuti e delle scorie risultanti dalle lavorazioni previste;
- La specificazione di come si intenda procedere alla depurazione e allo scarico degli stessi con la descrizione degli impianti di abbattimento e di depurazione che si intendono installare all'interno del lotto, nonché l'ottemperanza alle norme di cui all'art. 20 della Legge 615/65, agli artt. 12 e 13 della Legge 10.04.1976, n° 319 e dell'art. 2 della Legge 24.12.1979, n° 650.

ARTICOLO 11

Il richiedente dovrà dare inizio ai lavori di costruzione del manufatto entro sei mesi dal rilascio della Concessione Edilizia e ultimarli nei successivi due anni “, pena la revoca dell’assegnazione”.

Nel caso di non ottemperanza dei termini sopra indicati da parte del richiedente, lo stesso si intenderà rinunciatario e con atto unilaterale del Comune la assegnazione sarà revocata, senza diritto da parte dell’assegnatario a richiedere la restituzione di somme versate e al risarcimento delle opere realizzate.

Per casi particolari e motivati potrà essere prorogato il termine per l’ultimazione che dovrà avvenire entro e non oltre un anno dalla diffida da parte dell’Amministrazione comunale.

In deroga ai tempi stabiliti al primo comma dell’articolo 10 del regolamento, l’assegnatario dovrà presentare il progetto dell’investimento – secondo le modalità già stabilite con il medesimo articolo 10 – nel termine perentorio di giorni 60 (sessanta) dal ricevimento di formale diffida del Responsabile dell’Area Tecnica e Tributi. Non sarà concessa, per nessuna ragione, alcuna proroga al predetto ultimo termine. E’ data facoltà all’assegnatario, quale estrema ratio, di segnalare all’Amministrazione comunale, con atto formale e comunque entro lo stesso predetto termine di 60 (sessanta) giorni, la eventuale manifestazione d’interesse – da parte di altro soggetto idoneo – al subentro nella disponibilità del lotto di riferimento. In tale ultima ipotesi, la comunicazione predetta dovrà essere suffragata dalla firma per accettazione da parte dell’eventuale subentrante con l’espressa autocertificazione circa il possesso dei requisiti indispensabili per l’eventuale subentro e l’impegno a presentare la domanda ex articolo 5 del regolamento entro il termine massimo di giorni 30 (trenta) dalla comunicazione di cui al periodo seguente, nonché l’impegno delle parti di risolvere autonomamente tutti gli aspetti, anche economici, connessi al procedimento, senza onere alcuno per l’Amministrazione comunale.

Decorso inutilmente il termine anzidetto, il Responsabile dell’Area Tecnica e Tributi predisporrà, nei successivi 60 (sessanta) giorni, l’elenco definitivo degli assegnatari diffidati e inadempienti, ivi compreso le situazioni di eventuale “subentro”. Il predetto elenco dovrà essere quindi sottoposto alla presa d’atto del Consiglio Comunale entro i successivi 30 (trenta) giorni che, nella stessa seduta, dovrà esprimersi sull’accettazione o meno degli eventuali “subentri”. Divenuta esecutiva la predetta deliberazione, entro il termine massimo di 60 (sessanta) giorni, il Responsabile dell’Area Tecnica e Tributi avvierà il procedimento di “revoca della assegnazione del lotto senza diritto, per l’assegnatario inadempiente, di richiedere alcuna restituzione di somme e/o risarcimenti”, secondo quanto già espressamente stabilito al comma 2 dell’articolo 11 del regolamento, esteso anche alle situazioni per le quali non c’è stata l’accettazione del subentro. Nello stesso predetto termine di 60 (sessanta) giorni, dovrà essere data comunicazione agli interessati dell’eventuale accettazione al subentro, con invito a formalizzare l’istanza di assegnazione del lotto interessato, come previsto all’articolo 5 del regolamento, entro il termine

massimo di giorni 30 (trenta) dalla ricezione della comunicazione. La domanda dovrà essere corredata da formale impegno, a valle della formale assegnazione, a rispettare i tempi espressamente previsti dagli articolo 10 e 11 del regolamento;

A conclusione dei procedimenti innanzi specificati, il Responsabile dell'Area Tecnica e Tributi dovrà redigere un quadro riepilogativo dei lotti risultati regolarmente assegnati ivi compreso i "subentri" nonché quelli risultati "revocati", al fine di sottoporli al Consiglio Comunale per il piano di assegnazione consequenziale.

In "corsivo" le modifiche introdotte con deliberazione di consiglio Comunale n° 26 del 21-11-1998.

In "corsivo-grassetto" le integrazioni introdotte con deliberazione di Consiglio Comunale n° 19 dell'11-08-2015.

ARTICOLO 12

La Concessione del diritto di superficie avrà la durata di novantanove anni.

Alla scadenza, sussistendo l'insediamento, potrà essere prorogata, secondo il giudizio insindacabile dell'Amministrazione comunale.

Per la realizzazione degli impianti e servizi pubblici la concessione in diritto di superficie agli Enti Pubblici sarà a tempo indeterminato.

In ogni caso, esaurito il rapporto, il lotto assegnato con diritto di superficie, tornerà nella piena disponibilità del Comune, ivi comprese le costruzioni e/o le installazioni in esso incorporate senza alcun corrispettivo o indennità da parte dello stesso.

ARTICOLO 13

Le aree cedute o concesse sono sottoposte al vincolo permanente della destinazione originaria.

E' consentita esclusivamente la trasformazione della attività nell'ambito dei settori ammessi ovvero assimilabili in virtù dell'art. 7 del presente Regolamento e previo nulla osta comunale e ~~sentita la Commissione di Piano~~ **"sentito il responsabile dell'Area Tecnica e Tributi"**.

E' ammessa la cessione e/o locazione dell'immobile ad altro soggetto avente i requisiti stabiliti dal presente Regolamento, previo nulla osta del ~~Comune che potrà essere concesso dopo cinque anni dalla ultimazione dei lavori di costruzione certificata ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale 29.11.1982, n° 40 Consiglio comunale, non prima dell'avvenuto decorso di 3 (tre) anni dal rilascio del "certificato di agibilità" ex Titolo III, Capo I, del D.P.R. 6-06-2001, n° 380.~~

In tal caso sarà stipulata nuova convenzione aggiuntiva.

Le parti ~~depenate~~ per effetto della modifica all'articolo 5 introdotta con deliberazione di Consiglio Comunale n° 26 del 21-11-1998. In "corsivo-grassetto" e le parti ~~"depenate in corsivo"~~ le integrazioni introdotte con deliberazione di Consiglio Comunale n° 19 dell'11-08-2015.

ARTICOLO 14

Il corrispettivo della cessione o della concessione è commisurato al costo unitario d'acquisizione delle aree dell'intero Piano, maggiorato dal costo delle opere d'urbanizzazione secondaria (Deposito VV.FF., Pronto soccorso, Sala riunione sindacale, ecc.).

I prezzi di cessione o di concessione delle aree saranno aggiornati almeno ogni biennio.

L'Amministrazione comunale potrà consentire che parte delle opere di urbanizzazione siano realizzate direttamente dagli assegnatari delle aree dietro formale richiesta.

Tali opere potranno essere realizzate dopo l'approvazione e sotto la sorveglianza tecnico-amministrativa del Comune.

ARTICOLO 15

Per le aree del Piano non ancora completamente urbanizzate o le cui opere sono in corso di realizzazione, si potrà procedere all'assegnazione dei lotti ai richiedenti dietro pagamento di una somma, a titolo di acconto, da stabilire in convenzione, salvo conguaglio finale secondo quanto previsto dalla legislazione nazionale e regionale (Legge 28.1.1977, n° 10, Legge Regionale 6.7.1978, n° 28).

ARTICOLO 16

Prima dell'espropriazione delle aree di tutto il Piano è consentito, con assegnazione provvisoria, l'insediamento esclusivamente per i richiedenti già proprietari di lotti alla data di adozione del Piano, e che risultino titolari d'aziende dei settori previsti dal Piano.

L'assegnazione provvisoria avverrà previa dichiarazione d'impegno da parte del richiedente ad attuare l'insediamento entro un anno e dare inizio entro TRE mesi dal nulla osta del comune.

L'assegnazione diverrà definitiva dopo l'espropriazione totale delle aree, pertanto, l'assegnazione provvisoria costituirà titolo preferenziale per ottenere quella definitiva.

L'assegnazione provvisoria avverrà dietro versamento da parte del richiedente di una somma da stabilire in Convenzione a titolo di acconto ed il conguaglio avverrà ad assegnazione definitiva.

ARTICOLO 17

Le costruzioni relative agli insediamenti produttivi sono regolate oltre che dal presente Regolamento, dalle norme d'Attuazione del Piano approvato con D.P.G.R. del 23.2.1989, n° 246 nonché dal Regolamento Edilizio comunale.

ARTICOLO 18

Nei confronti dell'eventuale Istituto Finanziatore dell'iniziativa produttiva, nonché nei confronti degli eventuali acquirenti in sede giudiziaria, non avranno efficacia le clausole contenute nella Convenzione e connesse all'eventuale annullamento o risoluzione della stessa, salvo quella di cui all'art. 11 del presente Regolamento (destinazione d'uso).

Il predetto Istituto Finanziatore dell'iniziativa innanzi indicato potrà scrivere ipoteche e privilegi sul diritto di superficie oggetto della Convenzione, nonché ovviamente sul complesso che sarà realizzato a garanzia dei capitali mutuati e di ogni accessori.

Si consente che tale clausola, a richiesta delle ditte assegnatarie, potrà essere inserita nella Convenzione.

ARTICOLO 19

Nel caso di area destinata ad uso diverso da quello autorizzato si farà luogo alla decadenza del diritto di superficie o alla risoluzione della cessione in proprietà.

ARTICOLO 20

L'inosservanza del presente Regolamento da parte degli assegnatari delle aree incluse nel Piano potrà dar luogo da parte del Comune all'applicazione di una sanzione pecuniaria da un minimo di £. 500.000 ad un massimo di £. 20.000.000 da aggiornarsi in base alla svalutazione della lira maturata nel periodo compreso tra la data di avvenuta esecutività del presente atto e la data di comunicazione della sanzione stessa.