

COMUNE DI ROSOLINI
LIBERO CONSORZIO DEI COMUNI DI SIRACUSA

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE E CESSIONE DI AREE
P.I.P.

- PRIMO STRALCIO -

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 30/07/2008
e successive modificazioni e integrazioni
da D.C.C. nn. 6 - 38 - 52 / 2016

Art. 1
FINALITA'

Il Comune di Rosolini, allo scopo di favorire lo Sviluppo delle attività artigianali (P. I. P.), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/71, ha predisposto il piano di insediamento produttivo, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 74 del 30/11/2000 esecutiva.

Art. 2
ATTIVITA' AMMESSE

Nelle *Unità Urbanistiche* da realizzare ricadenti nel primo stralcio funzionale, sono ammessi impianti produttivi di carattere artigianale comma 6 dell'art. 27 della legge n. 865/71.

Art. 3
UNITA' URBANISTICHE E MACROAREE

Si prevedono Unità Urbanistiche da mq 1.100 a mq 1.600 circa, con area edificabile come indicata nella tavola - planimetria - allegata al progetto urbanistico approvato con delibera consiliare n. 74/2005 e successive modificazioni e integrazioni da D.C.C. n. 6 del 25/01/2016.

Art. 4
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. 5
MODALITA' DI CESSIONE DELLE AREE

Il responsabile del competente servizio comunale con proprio provvedimento approva e successivamente pubblica un bando di selezione per la cessione delle aree ricadenti nel Piano. Il bando deve indicare:

- elenco *delle unità urbanistiche* disponibili;
- superficie di ogni *unità urbanistica*;
- indici e parametri edilizi, di parcheggio, di aree a verde etc...;
- tipo di cessione: proprietà o altro;
- costo di ogni *singola unità urbanistica*;
- termini e modalità di pagamento e garanzie fidejussorie;
- tempi e criteri di utilizzazione, prescrizioni e vincoli (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);

- modalità di presentazione delle domande e documentazione da allegare;
- priorità nell'assegnazione delle aree ed eventuali punteggi;
- scadenza del bando;
- diritto di prelazione ditte artigiane proprietaria previa convenzione.

Il bando è predisposto congiuntamente dal *Responsabile del IX Settore Sviluppo Economico e del V Settore OO.PP.* ed è, comunque sottoscritto dal *Responsabile del Servizio Sviluppo Economico* e deve essere conforme alla normativa urbanistica generale ed esecutiva vigente.

La domanda per l'assegnazione *delle unità urbanistiche* deve essere prodotta nei termini e nei modi previsti e definiti dal bando e deve contenere l'indicazione del numero identificativo *delle Macroaree prescelte*.

La domanda deve essere sottoscritta, per esteso, dal titolare o legale rappresentante della ditta.

Art.6

MODALITA' DI ASSEGNAZIONE DELLE AREE

Le assegnazioni sono attuate con provvedimento del *Responsabile del Settore Sviluppo Economico* sulla scorta di una graduatoria predisposta da una Commissione così formata (*come da emendamento D.C.C.*):

A) dal *Responsabile del settore Sviluppo Economico*;

B) dal *Responsabile del Servizio LL.PP.*;

C) dal *Responsabile del Servizio Urbanistica*;

D) da n. 2 componenti nominati dal Sindaco su segnalazioni delle associazioni di categoria degli artigiani operanti sul territorio comunale con proprie autonome sedi; il rappresentante delle associazioni di categoria degli artigiani dovrà essere designato a seguito di richiesta-avviso del Sindaco che sarà pubblicato all'Albo Pretorio del Comune per la durata di giorni quindici;

E) svolge le funzioni di segretario un dipendente nominato dal Sindaco.

La Commissione potrà chiedere all'amministrazione Comunale di avvalersi di esperti tecnici esterni per la definizione della graduatoria.

La graduatoria così predisposta viene approvata dalla Giunta Municipale ed è pubblicata all'Albo Pretorio Comunale; il *Responsabile del Servizio Sviluppo Economico*, provvede a comunicare, a mezzo di raccomandata A/R, agli interessati la posizione nella graduatoria, e l'eventuale rigetto dell'istanza opportunamente motivato.

La graduatoria approvata decorre dalla data di esecutività del relativo provvedimento di Giunta Municipale.

Può essere opposto ricorso alla deliberazione di G.M. entro giorni dieci dalla data di affissione all'Albo Pretorio a mezzo lettera raccomandata A/R, indirizzata al *Responsabile del Servizio Sviluppo Economico*.

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, la Giunta Municipale con proprio atto approva la graduatoria definitiva.

Il Servizio Comunale di riferimento è il *Servizio dello Sviluppo Economico*, al quale sono indirizzate le varie domande ed inoltrate le pratiche relative. Il *Responsabile del suddetto Servizio* è competente all'assegnazione e vi provvede con propria determinazione nel rispetto della graduatoria approvata dalla Giunta Municipale entro 30 giorni dall'affissione all'Albo Pretorio della stessa.

Art. 7

CRITERI DI PRIORITA' PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE

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

L'ordine di priorità è il seguente:

1. Domande presentate da Enti Pubblici ed Aziende a partecipazione statale nell'ambito di programmi già approvati del C.I.P.E.;
2. Diritto di prelazione di ditte artigiane proprietarie dell'area, *che alla data di presentazione della richiesta di assegnazione, risultino regolarmente iscritte all'Albo Provinciale delle imprese artigiane*;
3. *Imprese artigiane che esercitano attività di produzione*;

4. Trasferimento di attività esistente, ubicata nel centro urbano in contrasto con la normativa urbanistica o ambientale vigente;
5. *Imprese che realizzano un incremento dei posti di lavoro rispetto alla media degli occupati negli 12 mesi precedenti la pubblicazione del bando; a parità di incrementi occupazionali sarà data ulteriore priorità alle imprese che assumono:*
 - a) *soggetti svantaggiati soggetti al collocamento obbligatorio ai sensi della legge n. 68/1999 e successive modifiche ed integrazioni.*
 - b) *giovani disoccupati di lunga durata (almeno 24 mesi) e/o lavoratori di sesso femminile di età inferiore a 29 anni;*
 - c) *lavoratori licenziati da ditte in crisi o che abbiano cessato l'attività lavorativa;*
 - d) *lavoratori che non superino il reddito annuo di € 7.500,00;*
6. Impresa artigiana il cui titolare sia residente nel comune ed eserciti la propria attività in un altro Comune, che intenda trasferire la propria attività in questo Comune;
7. Imprese artigiane destinatarie di agevolazioni pubbliche, a qualunque titolo concesse , per la realizzazione di progetti d'investimenti finalizzati alla nuova realizzazione o all'ampliamento dell'attività;
8. Appartenenza all'imprenditoria giovanile;
9. Utilizzo fonti energetiche alternative;
10. Ditte locali costituite in filiera prima dell'approvazione del presente regolamento.

Art. 8

ELEMENTI ESSENZIALI PER LE CONVENZIONI

Elementi essenziali da inserire nelle Convenzioni da stipulare:

- divieto di nuova cessione dell'area ceduta (*acquistata*);
- termini di inizio e fine lavori da far coincidere con quelli della Concessione Edilizia;
- prezzo di cessione del suolo e relative modalità di pagamento;
- casi di rescissione della convenzione;
- modalità per la eventuale vendita e/o locazione dei fabbricati realizzati;
- sanzioni in caso di inosservanza degli obblighi;
- modalità per la definizione extra giudiziale di eventuali controversie, ai sensi degli artt. 810 e segg. del C.P.C.;
- risparmio energetico;
- applicazione di tutte le norme contenute nel presente regolamento e successive modificazioni ed integrazioni, e sua conoscenza ed applicazione in eventuali futuri passaggi di proprietà.

La Convenzione deve essere stipulata entro sessanta (60) giorni, salvo proroga su richiesta motivata, da ricevimento della comunicazione di assegnazione dell'area (emendamento D.C.C.).

L'inosservanza di detto termine, per ragioni imputabili all'assegnatario, comporterà la perdita del diritto di assegnazione, nonché l'applicazione della sanzione prevista dal successivo art. 11.

Art.9

MODALITA' DI PAGAMENTO

Il Servizio *Sviluppo Economico* comunica al beneficiario, non oltre dieci gg dalla esecutività della determinazione di assegnazione, a mezzo lettera raccomandata A/R, gli esiti della predetta assegnazione, oltre ai dati tecnici relativi all'individuazione dell'*Unità Urbanistica*, del costo complessivo, delle forme di pagamento e delle garanzie fidejussorie necessarie, già indicate nel bando.

Entro dieci (10) gg 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 escluso dalla graduatoria.

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

- *10% contestualmente alla firma dell'accettazione dell'Unità Urbanistica;*
- *Il restante 90% contestualmente alla firma della Convenzione (atto pubblico di trasferimento), in rate trimestrali per un periodo massimo di sessanta (60) mesi, dietro presentazione di polizza fideiussoria o bancaria. Detta fidejussione rimane in validità fino alla corresponsione di quanto ulteriormente dovuto.*

La richiesta della concessione edilizia è presentata entro 90 gg dalla firma dell'atto pubblico di trasferimento e deve essere esaminata dal competente Ufficio Comunale entro trenta (30) gg dalla data di presentazione. La concessione edilizia deve essere ritirata a cura del richiedente entro trenta (30) gg dalla data di

comunicazione da parte del preposto Ufficio Comunale.

I lavori devono essere iniziati entro un (1) anno dalla data di rilascio della concessione edilizia e dovranno concludersi nei tre (3) anni successivi.

Art. 10 **RISOLUZIONE DEL CONTRATTO EX ART. 1456 C.C.**

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

- qualora l'assegnatario non presenti il progetto entro novanta (90) gg dalla stipula dell'atto pubblico (*della Convenzione*);
- qualora il destinatario adibisca il fabbricato ad un uso diverso da quello previsto dal presente regolamento *e successive modificazioni ed integrazioni*;
- in caso di revoca dell'assegnazione;
- qualora il destinatario non osservi una qualsiasi delle norme e condizioni contenute nel presente regolamento, *e successive modificazione ed integrazioni*, e nella Convenzione;
- qualora il destinatario dichiari di non essere più in condizioni di affrontare l'investimento.

Art. 11 **PENALI**

Nel caso che la ditta assegnataria non si presenti per la firma dell'atto pubblico di cessione (*Convenzione*) nei termini previsti dal presente regolamento e successive modificazione ed integrazioni, l'assegnazione è revocata e la somma versata (pari al 10%) verrà incamerata dall'Amministrazione Comunale.

Art. 12 **CESSIONE DEGLI IMMOBILI**

Nel caso in cui non si concretizzasse il definitivo trasferimento *e/o l'uso* delle aree assegnate nei tempi e nei modi di cui al presente regolamento *e successive modificazioni ed integrazioni* ovvero in caso di formale rinuncia degli aventi diritto o altre evenienze, il Responsabile del Settore *Sviluppo Economico* è tenuto a richiedere alle ditte utilmente collocate in graduatoria - fino ad esaurimento - l'eventuale disponibilità all'acquisizione delle aree interessate inviando nota con raccomandata A/R cui dovrà essere data risposta nel termine perentorio di gg trenta (30) dalla ricezione (fa fede il timbro postale di spedizione).

Art. 13 **OPERE NON ULTIMATE**

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

Art. 13 BIS **PARTECIPAZIONE ALLE SPESE DI GESTIONE DELLE AREE E COSTITUZIONE DI CONSORZI OBBLIGATORI**

L'assegnatario è obbligato, per se e gli aventi causa, a partecipare alle quote per la gestione e manutenzione nell'area P.I.P. delle opere di urbanizzazione e dei servizi comuni.

E' obbligatoria la formazione di un Consorzio di tutte le imprese assegnatarie delle unità urbanistiche quando risulti conferito almeno il sessanta per cento (60%) della superficie utile.

A tale scopo le imprese assegnatarie delle unità urbanistiche dovranno obbligatoriamente costituire un Consorzio, con la partecipazione di un tecnico all'uopo nominato dalla Giunta Municipale che presterà la

propria opera a titolo gratuito, per la gestione delle opere di urbanizzazione e dei servizi comunali dell'area P.I.P. relativamente alle infrastrutture e ai servizi.

Il Consorzio deve essere costituito entro novanta (90) giorni dalla data di assegnazione del 60% delle unità urbanistiche. Lo Statuto del Consorzio, proposto dall'Amministrazione, è portato al vaglio degli assegnatari e successivamente soggetto al parere vincolante e obbligatorio della Giunta Comunale, nonché del Consiglio Comunale.

La ripartizione delle spese tra i consorziati avverrà in maniera proporzionale a ciascun insediamento, tenuto conto la dimensione dell'unità urbanistica assegnata (tabelle millesimali).

Ai Consorzi partecipa obbligatoriamente il Comune per una quota non superiore ad 1/3 del capitale sociale.

Il Consorzio assume la gestione delle aree P.I.P., delle opere di manutenzione e dei servizi comuni senza alcun onere per l'amministrazione comunale, ancorchè sia aderente al consorzio stesso.

L'Amministrazione Comunale , cui compete la vigilanza sul Consorzio, potrà in ogni caso e nell'ipotesi di mancata attuazione delle disposizioni del presente articolo, provvedere direttamente alla manutenzione e gestione addebitandone gli oneri agli assegnatari.

Art. 14

SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese contrattuali e consequenziali, ivi comprese quelli 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, e successive modificazioni ed integrazioni, dovrà essere trascritto o allegato, per formare parte integrante e sostanziale, nell'atto di cessione dell'area e ogni eventuale successivo atto di trasferimento.

NORME TRANSITORIE

Art. 16

NORME FINALI

Per quanto non previsto si fa riferimento alla legge n. 865/1971 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. 17

ENTRATA IN VIGORE

Il presente regolamento entrerà in vigore il quindicesimo giorno successivo alla pubblicazione all'Albo Pretorio.