

# Comune di Parenti

## (Provincia di Cosenza)

### Piano per gli Insedimenti Produttivi

#### P.I.P.

#### REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE DEL PIANO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

##### Indice degli argomenti

- Art. 1. Definizione e finalità del P.I.P.
- Art. 2. Assegnazione dei lotti
- Art. 3 - Le domande di assegnazione
- Art. 4. Le Procedure interne
- Art. 5. Le valutazioni ai fini della formazione delle graduatorie
- Art. 6. L'esame preliminare delle domande e la loro ammissione
- Art. 7. Determinazione del prezzo di cessione
- Art. 8. Stipula della convenzione, assegnazione e inizio dei lavori
- Art. 9. Alloggio di servizio
- Art. 10 - Vincolo di destinazione degli immobili
- Art. 11 - Vendita o locazione degli immobili
- Art. 12. Risoluzione del contratto
- Art. 13. Trascrizione degli atti di concessione delle aree
- Art. 14. Norme di rinvio e finali

##### Art. 1

##### (Definizione e finalità al P.I.P.)

1. Ai fini del presente regolamento per Piano degli insediamenti Produttivi di seguito denominato semplicemente P.I.P. si intende l'area di proprietà comunale posta nella frazione "Ceraselle" in località Bocca di Piazza individuata sulla planimetria allegata al presente regolamento.
2. La localizzazione e dimensionamento sono determinati sulla scorta del vigente strumento urbanistico ed in relazione alle previsioni sul fabbisogno dell'area da destinare ad attività produttive connesse con l'agricoltura nonché alle concrete prospettive di utilizzazione del Piano stesso con riferimento ai finanziamenti assentiti.
3. L'area da utilizzare come superficie fondiaria per i singoli lotti è di mq 66.095 di cui 15.000 mq è già oggetto di insediamento produttivo. I nuovi lotti previsti nell'area sono sette di dimensione variabile tra i 6.000 e gli 8.000 mq.
4. Tra i servizi sono da intendere sia le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sia gli immobili realizzati o da realizzare e dichiarati non direttamente funzionali ad attività produttive.
5. L'uso degli immobili realizzati o da realizzare nel P.I.P. saranno gestiti dall'Ufficio Tecnico comunale.
6. I lotti minimi sono di 6.000 mq circa.
7. In sede di assegnazione i lotti possono essere accorpati in modo funzionale a seconda delle esigenze illustrate dai richiedenti in termini di spazi (interni ed esterni) e quindi con probabile ubicazione e dimensionamento degli immobili.  
Le attività di modeste dimensioni interessate alla costruzione di un unico edificio e che abbiano preventivamente sottoscritto apposito accordo stipulato per atto pubblico o per scrittura privata con sottoscrizione autenticata, possono inoltrare richiesta per l'assegnazione dello stesso lotto.
8. Ogni lotto del P.I.P. ha gli indici di edificazione e le caratteristiche di cui alle norme tecniche di attuazione che costituiscono allegato del presente Regolamento.
9. Il P.I.P. fermo restando il rispetto da parte delle imprese di tutte le condizioni e modalità del regolamento di assegnazione delle aree, considera prioritari i seguenti obiettivi:

- a) Stimolazione dell'imprenditorialità finalizzato all'incremento dell'occupazione;
- b) Promozione dell'attività di trasformazione della produzione locale agricola.

10. Si precisa che avranno precedenza nell'assegnazione le attività industriali e/o artigianali connesse con l'agricoltura, e che solo in caso di carenza di tali richieste saranno prese in considerazione le richieste riguardanti le attività industriali, artigianali e commerciali.

## **Art.2** **(Assegnazione dei lotti)**

Le aree comprese nel piano saranno assegnate, in proprietà, sulla base di appositi elenchi o, se necessario, in presenza di istanze numericamente concorrenti, di apposite graduatorie e fino alla concorrenza dei lotti disponibili, a chiunque intenda realizzare un insediamento produttivo connesso con l'agricoltura a carattere artigianale o della piccola e media impresa.

## **Art.3** **(Le domande di assegnazione)**

I soggetti interessati alla realizzazione degli investimenti produttivi di cui in precedenza dovranno produrre idonea domanda, come da allegato al presente regolamento, indirizzata al Sindaco del Comune di Parenti a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno.

Alla domanda dovrà essere allegata la seguente documentazione:

- a) Certificato CCIAA con vigenza e dicitura antimafia art.10 della Legge 31 .05.1965 n° 575 non anteriore a tre mesi;
- b) Atto costitutivo e statuto omologato (solo per le società);
- c) Relazione, sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante, dell'impresa sull'attività svolta nell'ultimo biennio e su quella che si intende svolgere nel nuovo insediamento; in particolare, dovranno essere fornite indicazioni sulla: sintesi dell'iniziativa proposta (caratteristiche salienti dell'iniziativa imprenditoriale, presupposti e motivazioni che ne sono all'origine, obiettivi produttivi e di redditività perseguiti), descrizione del prodotto e/o del servizio che si intende realizzare, il mercato di sbocco e la concorrenza, l'organizzazione dei fattori produttivi ed il ciclo di produzione (caratteristiche dei principali macchinari che si intendono utilizzare), l'organizzazione del lavoro e la consistenza numerica della manodopera già impiegata e di quella che si presume di impiegare, le prestazioni ambientali (in termini di produzione di rifiuti speciali e/o pericolosi), risorse finanziarie, strategie commerciali;
- d) Dichiarazione che l'iniziativa proposta è ambientalmente compatibile;
- e) Planimetria generale, in adeguata scala, dalla quale risultino la dimensione e la configurazione delle superfici coperte e di quelle destinate a viabilità interna, a verde ecc. debitamente firmati dal legale rappresentante e dal tecnico iscritto al relativo albo professionale;
- f) Scheda tecnica allegata al presente regolamento.

Le domande dovranno essere presentate entro il termine tassativo indicato nel bando pubblico di prima assegnazione.

Quelle pervenute successivamente saranno esaminate individualmente ma al di fuori del piano di prima assegnazione e sempre che esistano aree ancora disponibili.

Si considerano disponibili anche le aree alle quali eventuali ditte concessionarie abbiano rinunciato irrevocabilmente o disponibili a seguito di revoca.

**Art.4**  
**(Le procedure interne)**

L'assegnazione dei lotti in proprietà è subordinata all'acquisizione del parere espresso dal Responsabile del Servizio che valuta l'ammissibilità di ogni singola richiesta di concessione attraverso l'esame della documentazione presentata.

Tutte le istanze successive al bando saranno comunque esaminate secondo l'ordine temporale di arrivo al protocollo dell'Ente e l'assegnazione delle aree richieste potrà avvenire a condizione dell'esistenza di lotti disponibili.

**Art.5**  
**(Le valutazioni ai fini della formazione delle graduatorie)**

La Giunta Comunale procederà alla formazione di apposita graduatoria permanente attribuendo ad ogni domanda pervenuta e munita del parere di cui all'art. 4 un punteggio da 0 a 10 da calcolare nel rispetto di criteri e principi che la stessa predeterminerà, tenendo, tra l'altro, conto dei seguenti parametri:

- a) Trasferimento delle aziende che siano determinate da decisioni e/o ordinanze emanate dalla amministrazione pubblica centrale o locale anche in riferimento a piani di riassetto produttivo e urbanistico e viario; trasferimento delle imprese del suddetto comprensorio che dimostrino la impossibilità tecnico funzionale all'adeguamento degli immobili di proprietà, quale sede dell'unità produttiva, alle disposizioni comunitarie, nazionali o regionali in materia di sicurezza ambientale, del lavoro o che, per tali ragioni, abbiano avuto disposto la sospensione dell'attività
- b) Capacità di sviluppo delle potenzialità produttive e dei livelli occupazionali (costituiscono elementi di valutazione il potenziamento delle attività preesistenti, l'avvio di nuove e concrete iniziative, l'assunzione di nuovo personale);
- c) Sicurezza dell'ambiente di lavoro e grado di inquinamento.

La Giunta Comunale può richiedere agli interessati tutti i documenti integrativi che ritenesse utili ai fini della formazione della graduatoria, e terrà conto di ogni altro elemento obiettivo che i richiedenti l'assegnazione delle aree ritenessero opportuno produrre.

L'Amministrazione Comunale si riserva direttamente o tramite il Responsabile del Servizio la facoltà di verificare la rispondenza reale tra il programma presentato a corredo della domanda di sviluppo aziendale e la effettiva realizzazione dell'intervento sull'area assegnata anche se eseguito a stralci. In caso di riscontrata palese difformità tra il programma presentato e gli interventi realizzati, l'Amministrazione Comunale adotterà i provvedimenti sanzionatori conseguenti nel rispetto dei principi contenuti nel presente Regolamento, non esclusa la revoca.

**Art.6**  
**(L'esame preliminare delle domande e la loro ammissione)**

Prima della formazione della graduatoria permanente, il Responsabile del Servizio procederà ad esaminare tutte le domande al fine di verificare la sussistenza dei requisiti di ammissibilità, sia formali che sostanziali dell'istanza e degli allegati obbligatori.

I requisiti di ammissibilità sono i seguenti:

- a) presenza di tutta la documentazione indicata nel bando e delle dichiarazioni ed istanze richieste;
- b) fattibilità dell'iniziativa;
- c) solidità economica dell'azienda;
- d) compatibilità ambientale.

**Art. 7**  
**(Determinazione del prezzo di cessione)**

Il corrispettivo della cessione del diritto di proprietà è stabilito in € 6,00 per mq, giusta delibera di Giunta n. 19 del 3/3/2003.

Il relativo importo dovrà essere corrisposto con le seguenti modalità:

- Il 30% (trentapercento) del costo da pagarsi alla stipula della convenzione a mezzo tesoreria comunale;
- Il 30% (trentapercento) al rilascio della concessione edilizia;
- il restante 40% (quarantapercento) entro tre anni dal rilascio della concessione edilizia, e comunque ad ultimazione dell'opera.

In caso di ritardo sono dovuti dall'assegnatario gli interessi legali per ogni giorno oltre alla penale del 5% della somma dovuta se il pagamento è effettuato nel primo mese, del 10% della somma dovuta se il pagamento effettuato oltre il primo mese e fino ad un anno.

Tutti gli oneri connessi alla stipula della convenzione, nessuna esclusa, restano a totale carico del concessionario.

**Art.8**  
**(Stipula della convenzione, assegnazione e inizio dei lavori)**

L'atto pubblico di cessione delle aree di cui all'ultimo comma dell'art.27 della Legge 865/1971, dovrà essere stipulato entro e non oltre trenta (30) giorni dalla data di esecutività della deliberazione di assegnazione, e comunque entro il termine indicato nella formale lettera di invito alla stipula dell'atto. L'inosservanza di tali termini da parte del concessionario comporterà l'automatica decadenza dell'assegnazione.

Entro il termine di 120 dalla sottoscrizione della convenzione di cessione dell'area l'assegnatario dovrà presentare il progetto esecutivo dell'insediamento per il rilascio della concessione edilizia. L'inosservanza di tali termini comporterà automatica revoca della assegnazione.

Il termine massimo assegnato per l'iter è di 120 giorni decorrenti dalla rimessa del progetto, decorso tale termine il progetto si intende approvato. L'inizio dei lavori dovrà avvenire entro un anno dal rilascio della concessione edilizia pena la revoca dell'assegnazione.

Dalla data di inizio lavori decorrono i termini, fissati in due anni, per l'ultimazione dei lavori salvo proroga da concedersi in presenza di obiettive ragioni.

Il ciclo produttivo dovrà iniziare entro sei mesi dall'ultimazione dei lavori.

L'inosservanza dei termini di cui ai precedenti commi comporta la decadenza dell'assegnazione e la risoluzione del contratto con le conseguenze previste dalla convenzione.

**Art. 9**  
**(Alloggio di servizio)**

L'alloggio di servizio, quale corredo necessario della attività produttiva, non potrà subire destinazione diversa da quella per cui è stato autorizzato e potrà essere alienato o locato, nei casi consentiti dal presente regolamento, unicamente insieme all'opificio. Eventuali mutamenti di destinazione dell'alloggio comporteranno o l'acquisizione del bene al patrimonio dell'ente o l'abbattimento con spese a carico del contravventore. Ambedue le fattispecie saranno comunque precedute da diffida scritta.

**Art. 10**  
**(Vincolo di destinazione degli immobili)**

~~Gli immobili costruiti sulle aree concesse in diritto di proprietà, sono vincolati alla destinazione loro propria quale risulta dagli atti di concessione delle stesse e dalle correlate concessioni edilizie rilasciate a norma della vigente legislazione urbanistica.~~

Nel caso in cui gli immobili vengano adibiti ad attività non compatibili con la previsione del P I P e salvo quanto disposto al precedente art. 9, l'Amministrazione Comunale, con provvedimento della Giunta Comunale e previa diffida ex art. 1454 del Codice Civile, dispone la revoca degli atti di concessione delle aree e conseguentemente dichiara la decadenza del diritto di proprietà e la

risoluzione della convenzione per inadempimento.

Modifiche alla originaria destinazione d'uso, sempre se compatibili con le finalità del P.I.P. e delle norme contenute nel presente Regolamento, potranno essere autorizzate con deliberazione della Giunta Comunale.

**Art. 11**  
**(Vendita o locazione degli immobili)**

La vendita o locazione degli immobili realizzati sulle aree cedute è vietata in mancanza di attestato di agibilità, e comunque entro i primi 5 anni dalla data di ultimazione del manufatto, eccettuati i casi di morte con conseguente cessazione dell'attività aziendale, i casi di procedura concorsuale o esecutiva od altri casi particolari ed eccezionali e comunque valutati dall'Amministrazione Comunale. L'Amministrazione Comunale si riserva, comunque, di esercitare il diritto di prelazione sugli immobili; in tal caso, la stima dell'immobile posto in vendita sarà determinata da un tecnico iscritto all'albo. Trascorsi i primi 5 anni dalla data di ultimazione dell'opera e purché sia stata attestata l'agibilità dell'immobile, la vendita o locazione è consentita, previa comunicazione al Sindaco, a condizione che l'acquirente o conduttore vi svolga un'attività compatibile con le norme vigenti; la comunicazione si intenderà accolta qualora il Comune non si pronunci diversamente entro 30 giorni dal ricevimento della stessa.

I contratti stipulati in difformità' o senza il rispetto delle procedure di cui sopra sono considerati nulli di diritto.

**Art. 12**  
**(Risoluzione del contratto)**

Nel caso di risoluzione del contratto per inadempienze dell'assegnatario, l'area oggetto dell'originaria concessione e le opere su di essa realizzate sono acquisite al patrimonio del Comune che le utilizza ai fini pubblici compresi quelli di attuazione delle finalità del Piano degli insediamenti produttivi. Nel caso che gli immobili acquisiti risultino liberi da ipoteche, vincoli e gravami di ogni natura il Comune riconoscerà a favore dell'assegnatario il pagamento di una somma non superiore al 50% (cinquantapercento) del valore venale dell'immobile al netto dei contributi pubblici ottenuti, determinato dalla Giunta Comunale, sentita la Commissione paritetica composta da tre tecnici nominati rispettivamente dal Comune, dall'assegnatario e dal Presidente del Tribunale di Cosenza, che svolge le funzioni di Presidente della Commissione.

Negli altri casi nessun indennizzo è riconosciuto all'assegnatario inadempiente; in tal caso l'Amministrazione Comunale si accollerà le quote residue dell'eventuale importo di mutuo imposto sull'immobile.

**Art. 13**  
**(Trascrizione degli atti di concessione delle aree)**

Ai fini della trascrizione ex art.2643 e seguenti del Codice Civile, ai contratti originari di cessione delle aree, come ai successivi atti di trasferimento autorizzati, dovrà essere allegata copia del presente regolamento in modo che tutte le norme in esso contenute siano opponibili a terzi. Gli atti stipulati in contrasto o comunque fatti contrari alle predette norme sono nulli

**Art. 14**  
**(Norme di rinvio e finali)**

Per quanto non previsto nel presente regolamento e in quanto compatibili si applicano le disposizioni contenute nel Codice Civile e nella legislazione comunale e provinciale vigente nonché nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed attuativi.

Le sanzioni previste a carico degli assegnatari per l'inosservanza alle norme contenute nel presente regolamento, non assorbono i provvedimenti repressivi derivanti dall'applicazione delle sanzioni amministrative e penali disciplinate dalle vigenti norme in materia urbanistica.