



COMUNE DI CASTRONOVO DI SICILIA

Provincia Palermo

ASSESSORATO ATTIVITA' PRODUTTIVE E SVILUPPO ECONOMICO

SETTORE ATTIVITA' PRODUTTIVE

**REGOLAMENTO COMUNALE
PER L'ASSEGNAZIONE
LOTTI URBANIZZATI**

**NELL'AREA PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI "D1"
ARTIGIANALE-COMMERCIALE ALL'INGROSSO-PICCOLA INDUSTRIA**

Approvato con Delibera di C.C. n. 03 del 07-04-2008

ART. 1 - Oggetto e finalità

Il presente regolamento disciplina l'assegnazione di lotti ricadenti in area destinata all'insediamento di impianti artigianali e piccola industria e all'insediamento di attività commerciali all'ingrosso denominata "D1" e definisce:

- a) i criteri ed i corrispettivi per la vendita dei lotti;
- b) i requisiti, i diritti e gli obblighi degli acquirenti;
- c) le modalità di gestione delle aree attrezzate per insediamenti produttivi.

ART. 2 - Attività produttive incompatibili

L'insediamento delle seguenti attività produttive è ritenuto non compatibile:

- Attività industriali a rischio di incidenti rilevanti, soggette a notifica e dichiarazione ai sensi del D.P.R. 175/1988 e successive modifiche ed integrazioni (D. Lgs. 17 settembre 1999 n.334);
 - Impianti di produzione di fitosanitari e biocidi;
 - Impianti produttivi di gas tossici che richiedono autorizzazione (R.D. n. 147/1927 e seguenti);
 - Impianti industriali di produzione e trattamento di materiale a rischio biologico (art. 78 D. Lgs. n. 626/1994 ed allegato XI);
 - Impianti di trattamento, arricchimento e stoccaggio di materiali e residui nucleari;
 - Concerie;
 - Impianti di produzione, confezionamento, recupero di esplosivi e polveri esplodenti;
 - Impianti di prima fusione per la produzione di ghise e acciai;
 - Attività estrattive;
 - Discariche;
- Sono comunque escluse tutte le attività che immettono nell'ambiente circostante composti solidi, liquidi o aeriformi, che siano tossici, stabili e bioaccumulabili.

ART. 3 – Attività produttive compatibili ma soggette a procedure di verifica

L'insediamento delle attività produttive soggette, nei termini di legge, a procedure di valutazione di impatto ambientale è ritenuto ammissibile previo espletamento delle relative procedure. La cessione del diritto reale sui terreni all'impresa richiedente è comunque condizionata preventivamente all'espressione del parere favorevole da parte della G. M..

L'eventuale parere sfavorevole deve essere adeguatamente motivato.

ART. 4 – Tipi di istanze

Le istanze avanzate dalle imprese sono finalizzate:

- 1) Alla vendita dei lotti urbanizzati;

I lotti in vendita sono quelli individuati nella planimetria allegata al presente regolamento con i numeri dall'uno al trentotto, senza la facoltà per l'Amministrazione Comunale di poterli frazionare. Al fine di consentire la concreta edificabilità dei lotti e l'ottimizzazione del costo delle opere di urbanizzazione primaria, si fa presente che i lotti possono essere accorpati, fino ad un massimo di tre.

Gli stessi possono essere assegnati ad un'unica Impresa.

ART. 5 – Bando per assegnazione area

La Giunta Comunale approva il bando per l'assegnazione delle aree destinate all'insediamento di impianti artigianali e piccola industria e all'insediamento di attività commerciali all'ingrosso.

Successivamente il bando dovrà essere pubblicato con le seguenti modalità:

- a) la pubblicazione di un avviso da affiggere tramite manifesto per le vie del paese;
- b) l'esposizione per almeno trenta giorni all'albo pretorio del Comune;
- c) l'invio a tutte le associazioni imprenditoriali di categoria;
- d) pubblicazione sul sito internet del Comune di Castronovo di Sicilia;

Il bando deve contenere le seguenti indicazioni di massima:

- elenco e modalità di assegnazione dei lotti disponibili;
- superficie di ogni singolo lotto e la relativa capacità edificatoria (indicata nella planimetria allegata);
- le attività produttive escluse o sottoposte a procedure di verifica;
- prezzo di cessione al mq;
- canone manutentivo al mq.;
- modalità di presentazione delle domande e scadenza dei termini;
- criteri di determinazione del canone manutentivo;
- tempi e criteri di utilizzazione, prescrizioni e vincoli dell'intervento, ammissibilità della vendita, termini e modalità di controllo della cessione in vendita.

ART. 6 – Modalità di presentazione delle istanze

I soggetti interessati all'assegnazione dei lotti possono presentare istanza al Sindaco entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data di pubblicazione del Bando all'Albo Pretorio del Comune.

L'istanza deve essere trasmessa al Comune a mezzo servizio postale raccomandata A.R., o consegnata a mano, in plico sigillato con la seguente dichiarazione: "*Bando per l'assegnazione di lotti nell'Area, per gli insediamenti produttivi, "DI" del Comune di Castronovo di Sicilia*".

ART. 7 – Documentazione da allegare

Alla domanda di assegnazione di lotti nel Piano degli Insediamenti Produttivi, presentata dal titolare, o dal legale rappresentante dell'Impresa dovrà essere allegata, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

- a) dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, con la quale il concorrente si impegna, in caso di assegnazione di lotti, a sottoscrivere l'atto di assegnazione nei modi e tempi previsti all'art. 16 del presente Regolamento. Tale dichiarazione dovrà essere resa ai sensi del D.P.R. n° 445/2000 dal titolare e/o legale rappresentante dell'impresa concorrente;
- b) Certificato di iscrizione alla Camera di Commercio di data non inferiore a tre mesi, con vigenza e annotazione antimafia;
- c) Certificato del casellario giudiziale e dei carichi pendenti del titolare dell'impresa e degli amministratori o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà;
- d) Dichiarazione attestante la completa conoscenza delle disposizioni del presente Regolamento;
- e) Un piano di fattibilità o business plan dell'intervento che si propone nel quale siano indicati:

- Tipologia produttiva (dettagliando e specificando l'oggetto della produzione);
- Dimensionamento dell'attività, sia del lotto che dell'edificio;
- Servizi necessari alle attività che si vogliono insediare;
- Eventuali altre informazioni ritenute utili.

ART. 8 – Istruttoria delle domande - Criteri e modalità di assegnazione delle aree

Il Responsabile del Settore Produttivo valuta l'ammissibilità di ogni singola richiesta di concessione attraverso l'esame della documentazione presentata.

Qualora si rendesse necessario procedere alla formazione della graduatoria, viene attribuito ai requisiti posseduti dall'impresa il seguente punteggio:

1. Titolare di impresa richiedente già proprietario di aree espropriate per la realizzazione dell'area attrezzata per insediamenti produttivi- **punti 2**;
2. Trasferimenti, nell'area artigianale, di strutture e/o impianti già ricadenti nel centro urbano- **punti 4**;
3. Capacità di sviluppo delle potenzialità produttive e dei livelli occupazionali rispetto alle attività preesistenti (costituiscono elementi di valutazione l'avvio di nuove e concrete iniziative, l'assunzione di nuovo personale a tempo indeterminato) - **punti 6**;
4. Grado di inquinamento (costituisce elemento preferenziale l'impatto negativo che l'attività da trasferire esercita sul centro abitato), esempio esplicativo e non esaustivo (rumorosità, molestia contaminazione ambientale, tossicità o altro (L.R. n. 2/86 GURS n. 31/86) - **punti 6**;
5. Essere imprenditore artigiano (i requisiti di imprenditore artigiano e di impresa artigiana sono quelli enunciati nella legge regionale 18 febbraio 1986 n. 3 e che si intendono richiamati - **punti 2**;

Il Responsabile Settore, in sede di esame delle domande, potrà chiedere documenti integrativi e nuovi elementi di analisi allorché quelli presentati non siano sufficienti ai fini di una corretta ed obiettiva valutazione.

Curata l'istruttoria delle domande stesse, e verificata la completezza della documentazione rispetto a quanto prescritto nel bando di assegnazione e sulla base dello stesso si provvede a redigere una graduatoria completa anche delle richieste non ammesse per carenza di documentazione o per altri motivi.

La graduatoria degli ammessi è pubblicizzata con le stesse modalità previste per il bando di cui al precedente art. 5.

La presentazione di nuove istanze per l'accesso alla graduatoria, da presentare secondo quanto stabilito all'art. 6, per quanto compatibili, risulta sempre possibile.

Le istanze presentate oltre i termini di cui all'art. 6, e qualunque nuova istanza, una volta ordinate per priorità e punteggio, andranno inserite in coda alla graduatoria già esistente, che verrà così aggiornata.

In caso di esaurimento della graduatoria esistente quando siano disponibili aree, saranno attivate le procedure di cui all'art. 5 per la redazione di una nuova graduatoria.

ART. 9 – Titoli priorità assoluta a prescindere dal punteggio

Costituiscono titolo per la priorità assoluta a prescindere dal punteggio nell'assegnazione delle aree i seguenti elementi nell'ordine:

- a) Imprese costituite in ATI o che hanno creato un "cluster";

- b) Documentata necessità di ampliamento, ristrutturazione, trasferimento e simili delle imprese locali;
- c) Iniziativa esaminata favorevolmente ai fini dell'ammissione a provvidenze pubbliche (CEE, Stato, Regione, ecc.) od ammesse a dette provvidenze;
- d) Antecedenza temporale della domanda (fa fede il timbro dell'ufficio protocollo, solo a parità di punteggio e delle altre priorità);
- e) Condizione di piccola "cooperativa di produzione e lavoro";

ART. 10 – Determina di assegnazione

Trascorsi trenta giorni dalla pubblicazione della graduatoria senza che siano pervenute istanze di riesame e/o ricorsi, il responsabile del settore dispone, con determina dirigenziale, l'assegnazione dei lotti, tenendo conto di quanto richiesto, delle dimensioni, caratteristiche e potenzialità produttive del nuovo impianto.

Il Responsabile del Settore Attività Produttive, comunica al beneficiario oltre l'assegnazione, i dati tecnici relativi al lotto, il costo presuntivo del lotto, le forme di pagamento dei canoni e le garanzie fidejussorie eventualmente necessarie, indicando altresì la data per la firma nell'apposito verbale di accettazione. La ditta assegnataria provvede al pagamento di quanto dovuto nei seguenti modi e tempi:

- Alla firma dell'accettazione, a titolo di caparra e acconto, sarà versata una somma pari al 25% (venticinque per cento) dell'importo indicato nel bando di assegnazione. Il mancato pagamento di tale acconto comporta l'automatica decadenza dall'assegnazione e l'esclusione dalla graduatoria;
- Il resto di quanto dovuto, determinato in via definitiva a seguito perfezionamento del frazionamento, sarà versato alla stipula della formale concessione con atto pubblico di trasferimento, che deve aver luogo entro 120 giorni dalla data di accettazione del lotto. Della data per la stipula dell'atto è data opportuna informazione, all'assegnatario.

Nel caso in cui il beneficiario non sottoscriva entro 20 giorni dalla comunicazione il verbale di accettazione, o qualora non si perfezionino la cessione delle aree assegnate o dei diritti da trasferire, per espressa rinuncia degli eventi diritto o mancanza di completamento dell'iter di cui sopra o per mancanza del progetto esecutivo delle opere da realizzare nei tempi e modi stabiliti dal presente regolamento, fermo restando il diritto per l'amministrazione di applicare le penali di cui al presente regolamento, si farà ricorso alla graduatoria, con successiva richiesta alle ditte utilmente collocate dopo la rinunciataria o soggetta a revoca di assegnazione, sia quelle assegnatarie di altro lotto che vogliono trasferirsi, sia quelle non assegnatarie, sino ad esaurimento della stessa già formulata.

La convocazione per l'eventuale ri-assegnazione delle aree rimaste libere sarà inviata contestualmente alle ditte poste in graduatoria già assegnatarie dopo la ditta rinunciataria o soggetta a revoca dell'assegnazione, che vogliono trasferirsi ed alle prime cinque ditte non assegnatarie, tramite lettera raccomandata AR, cui dovrà essere data risposta entro 10 giorni dalla sua ricezione pena automatica rinuncia. La nuova assegnazione avverrà, fra le ditte che avranno manifestato la propria disponibilità, rispettando l'ordine della graduatoria come sopra specificate.

ART. 11 – Criteri di determinazione del Prezzo di vendita

Il prezzo di vendita dei terreni viene determinato così come previsto con decreto dell'Assessore per l'Industria della Regione Siciliana.

Attualmente il prezzo di cessione dell'area, è quantificato in €/mq. 5,12, come previsto dal Decreto dell'Assessorato dell'Industria del 19.03.2001, rivalutato in base alla variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo dal 1° gennaio 2000 alla data di acquisto dell'area da parte degli assegnatari.

ART. 12 – Opere di urbanizzazione primarie e secondarie

Le opere di urbanizzazione primarie e secondarie previste nell'area per l'insediamento delle attività produttive sono realizzate dalla Amministrazione Comunale.

Soltanto in casi eccezionali, sotto il controllo e secondo gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale, l'impresa, non assegnataria di lotto urbanizzato, ma collocata utilmente in graduatoria, potrà chiedere di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, queste ultime se occorrenti, previa presentazione di un progetto da sottoporre preventivamente all'approvazione del Ufficio Tecnico comunale, nonché presentazione di idonee garanzie fidejussorie, da concretizzarsi all'atto della stipula del contratto di vendita. A tal fine, a scapito dei lavori da eseguire, il prezzo di vendita, sarà ridotto del 20% rispetto al prezzo stabilito per i lotti urbanizzati. Il progetto di che trattasi dovrà tenere conto ed armonizzarsi con le opere di urbanizzazione esistenti.

ART. 13 – Criteri di determinazione del canone di manutenzione

La concessione del diritto di proprietà è subordinata al pagamento di un canone annuo manutentivo che sarà fissato dal Comune con apposita delibera di giunta comunale, sulla base della spesa preventivata per la manutenzione ordinaria e straordinaria e successivamente stimata sulla base dei costi effettivamente sostenuti nel biennio precedente concernenti la manutenzione ordinaria e straordinaria:

- A. Delle opere infrastrutturali;
- B. Delle opere di urbanizzazione primaria compresi gli impianti elettrici (esempio semplificato e non esaustivo: gruppi di continuità, lampade, pali, cavi, illuminazione pubblica), impianti fognari, (esempio semplificato e non esaustivo: pompe di mandata, pozzetti di ispezione, trasporto del refluo-rifiuto), ecc.;
- C. Degli impianti di smaltimento dei reflui di tipo speciale
- D. Degli opifici comuni all'intera zona;

Tale ripartizione sarà effettuata in base a delle tabelle millesimali proporzionati alla superficie, allegate all'atto deliberativo di cui sopra.

ART. 14 – Modalità di pagamento relativa alla vendita

L'importo dovuto per l'acquisto in proprietà dovrà essere effettuato come segue:

- versamento pari al 25% dell'importo totale al momento dell'accettazione dell'assegnazione;
- versamento pari al 75% dell'importo totale al momento della stipula dell'atto di vendita .

ART. 15 – Modalità di pagamento del canone di manutenzione

Il canone di cui al precedente articolo 12 è versato presso la Tesoreria Comunale in quote semestrali anticipate entro trenta giorni dalla stipula della convenzione di cui all'art. 16 sotto riportato.

Tale canone è soggetto all'aggiornamento quinquennale secondo il criterio assunto a base per la determinazione del canone iniziale, seguendo le variazioni intervenute nel periodo sugli elementi che lo compongono.

Il versamento delle rate semestrali anticipate deve essere effettuato, in un'unica soluzione, improrogabilmente, entro il primo mese di ogni semestre dell'anno di riferimento.

ART. 16 – Ritardato pagamento del canone di manutenzione

Nel caso di ritardato pagamento della rata di canone, il concessionario è tenuto a pagare, oltre alla rata stessa, anche un'indennità di mora così calcolata:

- cinque per cento della rata semestrale per il primo mese di ritardo,
- dieci per cento della rata semestrale per il secondo mese di ritardo,
- quindici per cento della rata semestrale per il terzo mese di ritardo,
- quindici per cento della rata semestrale per il quarto mese di ritardo,
- quindici per cento della rata semestrale per il quinto mese di ritardo.

Le indennità di mora relative ai vari mesi di ritardo vanno cumulate.

Ove il ritardo superi il quinto mese oltre la scadenza stabilita per il pagamento della rate semestrale, il Comune procederà al recupero delle somme secondo la normativa vigente.

ART. 17 – Contenuti del contratto di vendita

La vendita dei lotti è subordinata alla stipula di un contratto in forma pubblica rogato dal Segretario dell'Ente, da stipularsi entro 120 giorni dalla data di accettazione del lotto, le cui spese contrattuali e consequenziali, sono a carico dell'assegnatario, nonché il suddetto contratto è subordinato ai seguenti obblighi:

- la ditta acquirente non potrà a qualsiasi titolo, alienare o permutare anche in minima parte il terreno acquistato, dovendo rimanere l'intera superficie sempre asservita alla realizzazione del programma industriale;
- l'impresa non potrà cedere a terzi lo stabilimento o parti di esso ed il terreno acquistato senza la preventiva, formale autorizzazione del Comune, il quale dovrà tenere conto che i nuovi soggetti dovranno possedere i requisiti previsti dal presente regolamento;
- diritto di prelazione da parte del Comune nei trasferimenti successivi all'assegnazione (comma 3 dell'art.57 l.r. n.32/2000);
- impegno da parte dell'impresa a presentare il progetto esecutivo delle opere da realizzare entro mesi 6 (sei) dalla stipula del contratto di vendita e ad iniziare i lavori entro anni 1 (uno) dalla

data di rilascio della concessione edilizia, fatti salvi gli impedimenti estranei alla volontà dell'acquirente;

- ultimare l'investimento entro la data prevista dal proprio programma di investimento e comunque entro il periodo massimo di 48 mesi dalla data di inizio dei lavori; la proroga è consentita per una sola volta e per un periodo non superiore a 12 mesi per motivi eccezionali adeguatamente, documentati;
- impegno della ditta acquirente a compartecipare in quote millesimali alla manutenzione dell'area e dei servizi comuni, mediante il versamento del canone annuo di cui all'art. 12 del presente regolamento;
- Immodificabilità della destinazione d'uso, delle finalità e tipologie produttive dell'impresa assegnataria incompatibili con la destinazione della Z.T.O. "D1";
- Obbligo di realizzazione di eventuali impianti di smaltimento speciale o di pre-trattamento reflui per rendere gli stessi idonei all'immissione nell'impianto fognario che refluisce nell'impianto comunale

Il mancato rispetto della destinazione originaria nonché il mancato rispetto degli obblighi che precedono, comporterà la risoluzione di diritto del contratto di vendita, in qualunque tempo.

Con delibera di giunta municipale sarà disposta la revoca della vendita e la restituzione di una somma, comprensiva di eventuali interessi, pari al 75% della somma versata dall'impresa e quindi, il lotto ritorna nella piena disponibilità del Comune nello stato in cui si trova comprese le opere eventualmente costruite sul suolo ceduto, il cui valore residuo non può essere richiesto e vantato dall'impresa nei confronti del comune.

ART. 18 – Tipologie costruttive e destinazioni

Nei lotti assegnati è consentita, da parte dell'impresa concessionaria, la costruzione di edifici o installazione di capannoni destinati per l'attività artigianale, commerciale all'ingrosso e piccola industria in conformità alle norme di attuazioni vigenti e allegate al PRG e alle prescrizioni esecutive delle zone artigianali.

E' fatto obbligo, inoltre rispettare le vigenti norme igienico sanitarie e le leggi in materia di tutela ambientale, sicurezza ecc..

ART. 19 – Immodificabilità delle strutture

Le opere realizzate a qualunque titolo nei lotti non potranno subire modifiche di alcun genere se non quelle regolarmente approvate dagli organi competenti.

Il Comune si riserva il diritto di fare eseguire, in qualunque momento, a cura del proprio personale all' uopo incaricato, controlli e verifiche, e di ordinare eventuali modifiche che si rendessero necessarie.

Qualora, in corso d'opera, venissero accertate difformità rispetto al progetto approvato, la sospensione dei lavori, a seguito di ordinanza sindacale, non interrompe il decorso dei termini stabiliti per la loro ultimazione.

La verifica di conformità al progetto approvato delle opere realizzate avverrà con il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità, da richiedersi entro 60 giorni dalla data di ultimazione dei lavori.

Nel caso di difformità rispetto al progetto approvato, siano esse accertate in corso d'opera o a fine lavori, il responsabile del settore ordina la immediata sospensione dei lavori o la demolizione delle opere difformi e il concessionario dovrà provvedere alle necessarie modifiche entro il termine perentorio che gli verrà assegnato, nel caso non ottemperi si procederà come previsto dalla normativa vigente in materia .

Ai fini del rilascio del certificato di agibilità/abitabilità e dell'autorizzazione allo scarico, l'acquirente dovrà presentare la documentazione di rito prevista dalla normativa vigente. Il certificato di agibilità/abitabilità e l'autorizzazione allo scarico verranno rilasciati fatti salvi gli accertamenti e le verifiche da parte degli Uffici ed Enti competenti.

- INDICE -

<i>ART. 1 - Oggetto e finalità.....</i>	<i>2</i>
<i>ART. 2 - Attività produttive incompatibili.....</i>	<i>2</i>
<i>ART. 3 – Attività produttive compatibili ma soggette a procedure di verifica.....</i>	<i>2</i>
<i>ART. 4 – Tipi di istanze.....</i>	<i>2</i>
<i>ART. 5 – Bando per assegnazione area.....</i>	<i>3</i>
<i>ART. 6 – Modalità di presentazione delle istanze.....</i>	<i>3</i>
<i>ART. 7 – Documentazione da allegare.....</i>	<i>3</i>
<i>ART. 8 – Istruttoria delle domande - Criteri e modalità di assegnazione delle aree.....</i>	<i>4</i>
<i>ART. 9 – Titoli priorità assoluta a prescindere dal punteggio.....</i>	<i>4</i>
<i>ART. 10 – Determina di assegnazione.....</i>	<i>5</i>
<i>ART. 11 – Criteri di determinazione del Prezzo di vendita.....</i>	<i>5</i>
<i>ART. 12 - Opere di urbanizzazione primarie e secondarie.....</i>	<i>6</i>
<i>ART. 13 – Criteri di determinazione del canone di manutenzione.....</i>	<i>6</i>
<i>ART. 14 – Modalità di pagamento relativa alla vendita.....</i>	<i>6</i>
<i>ART. 15 – Modalità di pagamento del canone di manutenzione.....</i>	<i>7</i>
<i>ART. 16 – Ritardato pagamento del canone di manutenzione.....</i>	<i>7</i>
<i>ART. 17 – Contenuti del contratto di vendita.....</i>	<i>7</i>
<i>ART. 18 – Tipologie costruttive e destinazioni.....</i>	<i>8</i>
<i>ART. 19 – Immodificabilità delle strutture.....</i>	<i>8</i>