

# COMUNE DI CROPANI

PROVINCIA DI CATANZARO

**REGOLAMENTO ATTUATIVO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE COMPRESSE  
NEL PIANO DI CUI ALL'ART. 27 DELLA LEGGE N° 865/71 - PIP "CROPANI  
MARINA" .**

Approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. \_\_ del \_\_\_\_.2021

## Indice

- Art. 1 Finalità e Attività Ammesse
- Art. 2 Bando per l'assegnazione delle Aree
- Art. 3 Partecipazione alle spese di gestione
- Art. 4 Requisiti minimi di ammissione
- Art. 5 Modalità di presentazione delle domande
- Art. 6 Documentazione allegata alla domanda
- Art. 7 Procedura di assegnazione
- Art. 8 Formazione della graduatoria
- Art. 9 Criteri di preferenza
- Art. 10 Convenzione tipo
- Art. 11 Corrispettivo di cessione
- Art. 12 Modalità di pagamento
- Art. 13 Vendita e locazione degli immobili
- Art. 14 Costituzione di Consorzi o Raggruppamenti di più Ditte
- Art. 15 Interventi assistiti da contratto di locazione finanziaria "Leasing"
- Art. 16 Termini di attuazione
- Art. 17 Decadenza dell'assegnazione
- Art. 18 Risoluzione del contratto e Penali
- Art. 19 Trasferibilità dell'Area
- Art. 20 Trasferimento di Diritto
- Art. 21 Realizzazione delle opere di urbanizzazione
- Art. 22 Spese contrattuali
- Art. 23 Trascrizione del Regolamento
- Art. 24 Procedure d'urgenza
- Art. 25 Norme finali
- Art. 26 Decorrenza

**Art. 1**  
**FINALITA' e ATTIVITA' AMMESSE**

Il Comune di Cropani, allo scopo di favorire lo sviluppo delle attività artigianali, industriali ed erogatrici di beni e servizi, ha predisposto il completamento per il piano di insediamento produttivo (PIP).

Sono ammesse tutte le attività a carattere artigianale industriali ed erogatrici di beni e servizi, mediante la cessione in proprietà o diritto di superficie sui lotti del PIP. Nel caso di attività non previste dal presente regolamento, il Consiglio Comunale deciderà sull'ammissibilità dell'attività.

Il presente regolamento attuativo indica le modalità ed i tempi di assegnazione, controllo e revoca dell'assegnazione delle aree alle ditte interessate, nonché i criteri per la determinazione dei costi e delle priorità d'intervento.

Sono escluse dalle disposizioni del presente regolamento le aree per le quali i proprietari direttamente decidano di realizzare iniziative imprenditoriali previste nel piano stesso.

**ART. 2 -**  
**BANDO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE**

L'assegnazione delle aree di cui al presente regolamento, avviene attraverso una selezione delle domande pervenute a seguito dell'emanazione di un bando pubblico. La Giunta Comunale, con propria deliberazione, valutata la necessità, l'opportunità, e l'eventuale disponibilità delle aree, ma anche prima dell'aver avuto la disponibilità effettiva delle aree, al solo scopo di sondare e valutare la richiesta del mercato, da mandato al Responsabile dell'Area Urbanistica, di emanare un bando per l'assegnazione delle aree destinate alle attività artigianali e industriali, secondo i criteri di cui al presente regolamento.

Il bando deve contenere le seguenti indicazioni minime:

- elenco delle singole aree disponibili
- superficie di ogni singola area
- tipo di cessione (proprietà o diritto di superficie)
- costo presunto di ogni singola area
- modalità di presentazione delle domande e scadenza dei termini.
- Criteri per l'assegnazione delle aree.

**ART. 3**  
**PARTECIPAZIONE ALLE SPESE DI GESTIONE**

L'assegnatario è obbligato a partecipare alle quote di spesa per la gestione e la manutenzione nell'area PIP delle opere di urbanizzazione e dei servizi comuni.

**ART. 4**  
**REQUISITI MINIMI DI AMMISSIONE**

I soggetti che intendono richiedere l'assegnazione di uno o più lotti nel 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. 6 e nei termini stabiliti dal Bando di assegnazione:

1. iscrizione alla C.C.I.A.A.
2. 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
3. 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. 5 MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE**

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

L'istanza deve essere trasmessa al Comune esclusivamente a mezzo servizio postale con raccomandata A.R., in plico sigillato con la seguente indicazione: "Bando per l'assegnazione di lotti nel Piano degli Insediamenti Produttivi"

Ciascun soggetto potrà concorrere alla cessione in proprietà o concessione in diritto di superficie dei lotti compresi nel Piano, avendone i titoli ai sensi del presente Regolamento e del relativo Bando di assegnazione.

## **Art. 6 DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA DOMANDA**

La domanda di assegnazione di lotti nel Piano degli Insediamenti Produttivi deve essere redatta in conformità al modello riportato in allegato al Bando di assegnazione.

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

1. **dichiarazione sostitutiva** di atto di notorietà, con la quale il concorrente si impegna, a pena di decadenza, in caso di assegnazione di lotti, a sottoscrivere l'atto di assegnazione nei modi e tempi previsti dal presente Regolamento. Tale dichiarazione dovrà essere resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 dal titolare o legale rappresentante dell'impresa concorrente.

2. **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.

3. **certificato generale del casellario giudiziale:**

- 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.

**4. certificato antimafia**

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

I documenti di cui ai precedenti punti 2, 3 e 4 potranno essere sostituiti da dichiarazione sostitutiva ai sensi degli art. 46 e 47 del D.P.R. n 445/2000.

**6. un piano di fattibilità (Business-plan)** dell'intervento che si propone, nel quale siano indicati:

a) Relazione tecnico-economica sul programma di investimento che specifichi e valuti principalmente:

1. **fattibilità** dell'attività proposta
2. **prospettive** di mercato
3. prospettive occupazionali (con indicazione puntuale del numero di unità lavorative che saranno occupate)
4. **tempo necessario** per realizzare l'intervento
5. **eventuale presenza** e consistenza di imprenditoria giovanile
6. **eventuale descrizione** dei caratteri innovativi di prodotto e/o di processo
7. **dichiarazione documentata** del possesso di finanziamenti ai sensi di leggi regionali o nazionali o di iniziative CE;
8. **impegno a pagare** gli oneri di acquisizione relativi all'area di cui si chiede l'assegnazione

b) Piano finanziario a copertura del programma di investimento

c) Progetto di massima con valutazione di impatto ambientale con indicazione della superficie necessaria all'insediamento, il presunto fabbisogno idrico giornaliero (espresso mc/giorno), il presunto fabbisogno energetico (espresso in Kwh)

d) Lay out degli impianti e dei macchinari

e) copia dello statuto e dell'atto costitutivo

f) almeno una referenza bancaria (attestante la disponibilità di mezzi finanziari liquidi o di immediata liquidabilità adeguati nella loro consistenza a far fronte agli apporti di mezzi propri necessari alla copertura dell'investimento nei previsti tempi di realizzazione);

**7. Autocertificazione con la quale la ditta dichiara** di possedere/non possedere altri terreni o immobili, indicandone la destinazione, all'interno del territorio comunale di CROPANI, ovvero se svolge la propria attività, anche in altro comune, in locali tenuti in affitto;

**8. Elenco dell'organico della ditta** degli ultimi tre anni, suddiviso per anni, con gli occupati suddivisi per mansioni. Questo documento non è dovuto per imprese di nuova costituzione;

**9. Copia del libro matricola** o di altra documentazione atta ad attestare il numero degli addetti operanti nell'azienda dichiarati nella domanda (nel caso di incremento del numero degli addetti negli ultimi tre anni, presentare libro matricola degli ultimi tre anni);

10. **Eventuale copia del contratto d'affitto** dei locali nei quali il richiedente svolge la propria attività, alla data del bando;
11. **Versamento diritto istruttorio fissato in €. 100,00** (centoeuro euro) sul bollettino conto corrente n. 270884 intestato a Comune di Cropani, causale: "diritti di segreteria per istruzione domanda PIP";
12. **ogni altra documentazione** che l'Amministrazione riterrà opportuna.

La suddetta documentazione qualora non presentata, non è motivo di esclusione, ma sarà richiesta in sede istruttoria. In tale sede, la mancata presentazione nei tempi richiesti comporta invece l'effettiva esclusione.

Con riferimento alla documentazione di cui ai punti sopra è interesse dell'azienda richiedente produrre la documentazione in maniera quanto più esauriente ed esplicativa possibile, dato che dalla stessa saranno desunte le determinazioni circa la valutazione qualitativa del progetto proposto e l'attribuzione del punteggio.

Nel caso in cui la ditta richiedente intende avvalersi di locazione finanziaria o leasing, dovrà essere inoltrata una dichiarazione della società finanziaria, con firma autentica, nella quale la stessa si impegni ad osservare le modalità ed i termini del presente regolamento.

Le domande carenti sia di dati propri sia di documentazione a corredo saranno oggetto di richiesta di integrazione da parte dell'ufficio comunale preposto alla sua istruttoria da formalizzarsi mediante lettera raccomandata A.R. entro i 15 (quindici) giorni successivi al suo inoltro.

Entro i successivi 15 (quindici) giorni dal ricevimento della raccomandata A.R. dovranno essere forniti da parte del richiedente, mediante lettera raccomandata, sia i dati sia i documenti mancanti. Decorso i termini di cui sopra, senza che la ditta abbia ottemperato all'integrazione di documentazione richiesta, la domanda sarà definitivamente esclusa in quanto incompleta.

## **ART. 7 PROCEDURA DI ASSEGNAZIONE**

Le assegnazioni sono deliberate con atto del responsabile dell'Area Urbanistica, sulla scorta di una graduatoria predisposta da una Commissione così composta:

- Responsabile Area tributi - Servizio Attività Produttive;
- Responsabile Area Tecnica - Servizio Lavori Pubblici;
- Responsabile Area Urbanistica - Servizio Attività Produttive;

Le funzioni di segretario della Commissione sono svolte da funzionario dell'Area Urbanistica, nominato dal Responsabile dell'Area Urbanistica.

La Commissione può avvalersi di ogni altro organo dell'Amministrazione Comunale per la definizione della graduatoria.

La graduatoria approvata ha validità di anni due, a decorrere dalla data di esecutività del relativo atto dirigenziale.

Nei casi in cui non si concretizzasse il definitivo trasferimento in proprietà o concessione in diritto di superficie delle aree assegnate, nei tempi e nei modi di cui al presente regolamento ovvero in caso di formale rinuncia degli aventi diritto, l'Amministrazione Comunale è tenuta a richiedere alle ditte utilmente collocate in graduatoria - fino ad esaurimento - l'eventuale disponibilità all'acquisizione delle

aree interessate, inviando nota raccomandata con avviso di ricezione, cui dovrà essere data risposta nel termine tassativo di giorni dieci dalla ricezione.

Allo scopo di individuare i lotti da assegnare, i vari richiedenti dovranno indicare nella domanda quelli che ritengono di loro interesse ed idonei, sia per dimensioni che per destinazione d'uso, alla iniziativa imprenditoriale che propongono, secondo un ordine di preferenza.

La idoneità dei lotti indicati nella lista di preferenze alla iniziativa proposta deve essere dimostrata dal richiedente stesso.

Potrà essere indicato un numero qualsiasi di preferenze riportandole in ordine di gradimento decrescente.

In fase di assegnazione saranno rispettate le indicazioni fornite.

Ove non risultasse disponibile alcuno dei lotti indicati nella lista di preferenze, il richiedente inserito in graduatoria potrà ottenerne uno tra quelli ancora disponibili, dichiarando il proprio gradimento.

Fermi restando i criteri di preferenza sugli altri richiedenti, stabiliti al successivo art.9, i lotti sono assegnati ai soggetti presenti in graduatoria secondo l'ordine d'inserimento.

## ART. 8 FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA

La graduatoria è formulata dall'apposita Commissione, di cui al precedente art. 7, in base ai criteri previsti nel Bando di assegnazione.

La stessa sarà oggetto di approvazione da parte del Responsabile dell'Area Urbanistica.

Essa verrà predisposta attribuendo a ciascuna domanda un punteggio risultante dalla somma dei punti attribuiti a singoli requisiti, secondo le modalità appresso specificate.

Le domande verranno esaminate sotto i seguenti profili, attribuendo il seguente **punteggio**:

### In relazione ai parametri occupazionali:

a)	per ogni addetto attualmente in carico (fino ad un massimo di 10)	<b>punti 0,5</b>
b)	per ogni addetto ulteriormente da impiegare entro il primo anno decorrente dal rilascio dell'agibilità ( <b>fino a un massimo di 10 p.</b> )	<b>punti 1</b>
c)	impresa che abbia incrementato il numero dei propri addetti negli ultimi tre anni	<b>punti 0,5</b> per ogni addetto che risulti dalla differenza tra quelli attualmente in carico e quelli di tre anni prima (fino ad un max di 5)

I suddetti punteggi sono cumulabili tra di loro.

**In relazione ai parametri dell'attività:**

d)	attività produttive, ditte artigianali o piccole e medie imprese che operano nella trasformazione di materie prime in prodotto finito o, comunque, attività che richiedono impiego di mano d'opera in tutto il ciclo di lavorazione complessivo del prodotto finito. Il presente punteggio non si applica per quelle aziende che hanno come prodotto finito semilavorati o che svolgono come attività la trasformazione dei semilavorati in prodotti finiti.	<b>punti 10</b>
e)	attività artigianali nel settore della lavorazione del legno, ferro, marmo, tessile	<b>punti 5</b>
f)	Depositi	<b>punti 3</b>
g)	Stoccaggio di prodotti all'aperto	<b>punti 1</b>
h)	Trasferimento di attività esistenti nel territorio comunale che necessitano di ampliamento o ristrutturazione o che si trovino in aree del centro urbano densamente antropizzate	<b>punti 2</b>
i)	Settori che qualificano e diversificano l'assetto produttivo locale; (s'intende particolari attività che aprono nuovi fronti produttivi rispetto ai tradizionali settori dell'artigianato locale) quali ad esempio produzione di prototipi, macchine utensili, macchinari sperimentali ed innovativi da utilizzare per qualunque settore:	<b>punti 7</b>
l)	iniziative imprenditoriali messe in atto da aziende di nuova costituzione ed il cui legale rappresentante abbia meno di 28 anni:	<b>punti 4</b>
m)	Industrie farmaceutiche, centri di diagnostica, purchè compatibili con le norme vigenti in materia nazionale e regionale.	<b>punti 6</b>
n)	disponibilità a finanziare annualmente iniziative e/o attività culturali, sportive, scolastiche e di promozione del territorio organizzate dall'Amministrazione comunale di Cropani.	L'attribuzione del punteggio avverrà nel modo che segue: - euro 1.000 annui: <b>punti 0,25</b> - euro 2.000 annui: <b>punti 0.50</b> - euro 3.000 annui: <b>punti 0.75</b> - euro 4.000 annui: <b>punti 1</b> - euro 5.000 annui: <b>punti 1.5</b> - euro 10.000 annui: <b>punti 3</b>

I suddetti punteggi sono cumulabili.

Il mancato rispetto di quanto dichiarato relativamente ai punti b) e n) nonché di tutti gli altri punti che attribuiscono punteggi, comporterà la decadenza dell'assegnazione.

La Commissione assegnerà a ciascuna domanda un punteggio unico complessivo dato dalla somma dei singoli punteggi attribuiti con i criteri di cui sopra.



La Commissione potrà sulla scorta della valutazione dei requisiti di cui innanzi, procedere, anche, all'espressione di giudizio negativo per l'assegnazione e ciò mediante deposito agli atti di una idonea e dettagliata relazione motivata.

La graduatoria sarà formulata entro 30 (trenta) giorni dalla data di scadenza del termine fissato dal bando per la presentazione delle domande e pubblicata all'Albo pretorio del Comune, allegata alla determina dirigenziale di approvazione.

Di essa viene data comunicazione ai singoli partecipanti al bando.

Può essere opposto ricorso alla determinazione dirigenziale entro dieci giorni dalla data di affissione all'Albo a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevuta, indirizzata al Responsabile dell'Area Urbanistica.

Nei successivi dieci giorni la Commissione, come sopra indicato, esamina i ricorsi ed eventualmente riformula la graduatoria, nei modi di cui al presente articolo.

Durante tale periodo (dalla data di ricezione del ricorso fino a quella di notifica delle valutazioni formulate dalla Commissione) i termini per il ricorso agli Organi di giustizia amministrativa si intendono sospesi.

La graduatoria sarà valida per i DUE anni successivi alla data del provvedimento di approvazione della stessa, e potrà essere utilizzata anche per l'assegnazione delle aree di altri Comparti. Nei casi in cui non si concretizzasse il definitivo trasferimento del diritto di proprietà o diritto di superficie delle aree assegnate, nei tempi e nei modi di cui al presente regolamento ovvero in caso di formale rinuncia degli aventi diritto, l'Amministrazione Comunale è tenuta a richiedere alle ditte utilmente collocate in graduatoria - fino ad esaurimento - l'eventuale disponibilità all'acquisizione delle aree interessate, inviando nota raccomandata con avviso di ricezione, cui dovrà essere data risposta nel termine tassativo di giorni dieci dalla ricezione (farà fede il timbro postale di spedizione). La graduatoria sarà affissa all'Albo Pretorio e pubblicata sul sito internet del Comune di Cropani.

Il servizio comunale di riferimento è L'Ufficio Urbanistica, al quale sono indirizzate le varie domande ed inoltrate le pratiche relative.

## ART. 9 CRITERI DI PREFERENZA

Tra più istanze concorrenti è data preferenza a quelle presentate da **enti pubblici ed aziende a partecipazione statale** nell'ambito dei programmi già approvati dal CIPE o dei contratti d'area, ai sensi dell' art. 27, comma 6, della L. 865/71.

Nell'assegnazione dei lotti, dovranno privilegiarsi le aziende costrette a **delocalizzarsi** dai centri abitati per ragioni ambientali o di sicurezza.

In caso di **parità di punteggio** si ricorre al sorteggio pubblico quale criterio residuale, ex art. 77 ultimo comma del R.D. n. 827/1924.

## ART. 10 CONVENZIONE TIPO

Lo schema di convenzione deve in ogni caso prevedere:

- a) il corrispettivo della cessione o della concessione in diritto di superficie e le modalità del relativo versamento;
- b) le caratteristiche costruttive e tipologiche dei manufatti da realizzare;
- c) i termini di inizio e di ultimazione dei lavori di costruzione dei manufatti;
- d) la clausola espressa di decadenza dall'assegnazione e di risoluzione della convenzione, nel caso di mancato completamento dei lavori entro ventiquattro mesi continui dalla data della assegnazione; tale termine può essere prorogato una sola volta, per ulteriori 12 mesi, su istanza di parte, per documentate ragioni di forza maggiore;
- e) l'obbligo dell'assegnatario di rispettare le condizioni previste dal bando relative al trasferimento di diritti reali sull'area in assegnazione;
- f) l'obbligo dell'assegnatario di accollarsi le quote di spesa per la gestione e la manutenzione delle opere di urbanizzazione e dei servizi comuni.

## ART. 11 CORRISPETTIVO DI CESSIONE

Il prezzo di cessione delle aree, sarà determinato tenendo conto dei costi d'esproprio o d'acquisizione del terreno, dei costi di urbanizzazione primaria previsti dal progetto del PIP, nonché d'ogni altro onere tecnicoamministrativo e finanziario sostenuto dall'Ente per l'attuazione del P.I.P. o dell'eventuale comparto funzionale. Tale onere complessivo sarà ripartito per l'intera superficie vendibile.

Il prezzo sarà stabilito, ogni anno, mediante Delibera di Consiglio Comunale ai sensi delle leggi 18.04.1962, n. 167, 22.10.1971, n.865 e 5.08.1978, n.457.

Saranno distinti i prezzi di cessione in proprietà dei lotti in proprietà da quelli di cessione del diritto di superficie. Quest'ultimo dovrà essere inferiore del 20% rispetto alla cessione dei lotti in proprietà.

## ART. 12 MODALITA' DI PAGAMENTO

Il Servizio Urbanistica **comunica** al beneficiario, non oltre **15 giorni** dalla esecutività della determinazione di assegnazione, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevuta, **gli esiti della predetta assegnazione**, oltre ai dati tecnici relativi alla individuazione del lotto, del costo complessivo, delle forme di pagamento e delle garanzie fidejussorie necessarie, con l'invito a presentarsi per la stipula del contratto preliminare o definitivo.

La mancata presentazione per la stipula del contratto Preliminare o Definitivo, comporta la decadenza definitiva dall'assegnazione del lotto.

Nei successivi dieci giorni dalla stipula del contratto Preliminare o Definitivo, l'area in oggetto è consegnata in possesso al beneficiario previo verbale di ricognizione redatto alla presenza del beneficiario stesso e dal Responsabile del Servizio Urbanistica o suo delegato.

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

- **5%** a titolo di caparra confirmatoria ed in acconto, contestualmente alla firma del Preliminare di

concessione del lotto o del Definitivo ed insieme alla presentazione di una **fidejussione** stipulata con primaria compagnia bancaria/assicurativa per il rimanente **95%**.

Detta fidejussione rimane in validità fino alla corresponsione di quanto ulteriormente dovuto;

· **95%** contestualmente alla firma dell'atto definitivo di vendita, che deve aver luogo, comunque, entro 30 (trenta) giorni dalla data della firma dell'accettazione, (n.d.r. nel caso in cui quest'ultimo non sia preceduto dal Preliminare = 100%) in **unica soluzione** oppure mediante **rateizzazione, con obbligo di fideiussione**, con maggiorazione del tasso legale di interesse, come segue:

**35%** entro un anno;

**35%** entro due anni;

**30%** entro tre anni.<sup>1</sup>

Le suddette scadenze decorrono dalla data di versamento della caparra.

In caso di mancato pagamento alle scadenze previste, si procede a rivalersi sulla fideiussione presentata (che dovrà garantire capitale + interessi).

### ART. 13

#### Vendita e locazione degli immobili

Gli immobili edificati nelle aree non potranno essere alienate o locati nei primi dieci anni dall'assegnazione dell'area, salvo autorizzazione del Comune ove sussistano gravi, sopravvenuti e documentati motivi, ai sensi dell'art. 20, 1° comma della Legge 179/92 così come modificato dall'art. 3 della Legge 85/94 che si applica ai P.I.P. in forza dell'art. 27, 4° comma della Legge 865/71.

Trascorsi dieci anni dalla data di conseguimento dell'agibilità dell'immobile edificato, la vendita o locazione è consentita, previa comunicazione scritta al Comune. Il Responsabile dell'Area Tecnica Tecnico verifica che l'acquirente o conduttore vi svolga una attività compatibile con le norme vigenti e con il presente Regolamento, proponendone la presa d'atto alla Giunta Comunale.

I contratti stipulati in difformità o senza il rispetto delle procedure di cui ai commi che precedono, sono considerati nulli di diritto.

Il prezzo di alienazione non potrà essere superiore al corrispettivo dell'area come determinato ai sensi dell'art. 5 del presente regolamento e del costo di realizzazione dell'immobile e/o dell'opificio ivi insediato.

Il canone di locazione o di affitto non potrà essere superiore al 3% del valore dell'immobile determinato dal Comune o accertato mediante idonea documentazione fiscale dei costi sostenuti per la realizzazione dell'immobile.

Il proprietario dell'area potrà richiedere la rimozione dei vincoli di cui ai precedenti articoli, mediante richiesta di calcolo, con spese a suo esclusivo carico, del corrispettivo ancora dovuto al Comune, in relazione alle risorse pubbliche impiegate nell'intervento convenzionato e le vigenti disposizioni di legge, e procedere alla vendita e l'alienazione secondo libero mercato, solo successivamente alla determinazione e all'effettivo versamento della somme dovute a titolo di rimozione dei vincoli alla Tesoreria comunale.

Ogni eventuale inadempienza in ordine a quanto prescritto nel presente articolo, oltre ai casi di nullità come sopra specificati e di diritto alla riduzione del prezzo o del canone locativo, comporterà altresì l'applicazione di una sanzione pecuniaria da €100,00 a €1.000,00.

<sup>1</sup> Comma così modificato dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 29.09.2011

## **ART. 14 COSTITUZIONE DI CONSORZI o RAGGRUPPAMENTI DI PIU' DITTE**

L'Amministrazione comunale, al fine di economizzare il costo degli interventi e sfruttare al massimo la potenzialità edificatoria del Piano, favorirà la costituzione di Consorzi o raggruppamenti fra ditte richiedenti l'assegnazione di un'area, che si dichiarino disponibili ad accorparsi in un unico programma costruttivo.

In questi casi i punteggi per la formazione della graduatoria di cui all'art.8, saranno determinati sommando le situazioni di tutte le aziende riunitesi in consorzio o raggruppamento, ed individuando così un unico punteggio complessivo.

Le domande di assegnazione avanzate da consorzi di imprese o raggruppamenti dovranno essere inoltrate su un unico modello ma sottoscritte da tutte le singole ditte illustrando ciascuna il proprio programma produttivo ipotizzandolo all'interno di un lotto autonomo e dichiarando formalmente la propria disponibilità a costituirsi in consorzio tra di loro.

Nel caso in cui, successivamente all'assegnazione, una o più ditte dovessero uscire dal programma costruttivo del consorzio o del raggruppamento, il subentro di altra ditta dovrà avvenire con le modalità previste dal successivo Art. 18

## **ART. 15 INTERVENTI ASSISTITI DA CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA "LEASING"**

Nel caso in cui gli immobili siano acquistati o costruiti attraverso un finanziamento in leasing la società Finanziaria che in ogni caso dovrà essere legata ad un istituto di credito bancario, s'impegna:

- a cedere, alla fine della locazione, l'immobile ed il terreno assegnato all'azienda artigiana, industriale, assegnataria, che intenda esercitare il diritto di riscatto;
- qualora, invece, l'azienda produttiva assegnataria intenda restituire l'edificio produttivo ed il relativo lotto di terreno, alla società Finanziaria (addivenendo in tal caso all'anticipata risoluzione del contratto), quest'ultima (la società Finanziaria) s'impegna a chiedere al Comune di Sersale l'autorizzazione a vendere, o cedere in locazione, l'immobile ad altre ditte aventi i requisiti.

In caso di vendita a nuovo assegnatario il prezzo e le modalità saranno stabilite dal Comune di Sersale secondo il criterio della priorità acquisita nella graduatoria delle ditte approvate dall'Amministrazione Comunale e successivamente da ditta produttiva proposta dalla stessa società di leasing.

Se la risoluzione del contratto con il primo assegnatario dovesse produrre sopravvenienze attive o passive, queste saranno regolate fra la società Finanziaria ed il medesimo primo intestatario.

## **ART. 16 TERMINI DI ATTUAZIONE**

La richiesta del permesso di costruire deve essere presentata entro tre mesi dalla firma dell'atto pubblico amministrativo di trasferimento (Preliminare o Definitivo) e deve essere esaminata dall'Ufficio Urbanistica.

Ai sensi dell'art. 15 del T.U. n. 380/2001 il termine per l'inizio dei lavori è di mesi dodici (12) dalla data del rilascio del permesso di costruire, rilascio che deve avvenire tramite notifica all'interessato.

Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, è di mesi trentasei (36) dalla data di inizio dei lavori.

Entrambi i termini suddetti possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso.

Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta e rilasciata una proroga secondo quanto stabilito dal citato art. 15.

L'inizio e la fine dei lavori dovranno essere oggetto di specifica comunicazione da parte dell'Impresa assegnataria, per consentire all'Amministrazione Comunale di accertarne la veridicità.

L'accertamento della corrispondenza tra quanto programmato in sede di domanda e quanto effettivamente attuato, avverrà mediante verifica da effettuarsi presso l'impianto costruito, alla presenza del titolare della ditta e del responsabile del servizio urbanistica.

Da tale sopralluogo dovrà essere redatto apposito verbale che attesti il completamento del programma produttivo o dello stralcio funzionale programmato.

Nell'eventualità che la ditta assegnataria debba apportare delle modifiche al proprio programma edificatorio durante l'esecuzione dei relativi lavori e per i quali risulti necessario un ulteriore esame urbanistico, quest'ultimo dovrà essere proceduto da apposita istruttoria del responsabile del servizio urbanistica al fine di verificare la corrispondenza tra l'originario programma produttivo proposto e le variazioni apportate.

La ditta assegnataria dovrà pervenire in possesso del certificato di agibilità e darne comunicazione all'ufficio urbanistica, entro il termine massimo di 90 (novanta) giorni dalla data di ultimazione dei lavori, salvo diverso termine previsto dalle procedure dello sportello unico dell'edilizia.

#### **ART. 17 DECADENZA DELL'ASSEGNAZIONE**

La mancata presentazione per la stipula del contratto preliminare o definitivo comporta l'immediata decadenza dell'assegnazione del lotto

#### **ART. 18 RISOLUZIONE DEL CONTRATTO E PENALI**

Sono cause di risoluzione del contratto:

- la non diretta utilizzazione del lotto da parte dell'assegnatario o da società da questi partecipata in misura superiore al 50% del capitale sociale;
- il rifiuto immotivato di partecipare alle quote di spesa per la gestione e manutenzione delle opere di urbanizzazione e dei servizi comuni previsti nell'area PIP;
- la mancata presentazione entro il termine previsto dall'art. 15 per la presa in consegna del lotto assegnato;
- la mancata presentazione della richiesta del permesso di costruire entro il termine di mesi tre dalla data di sottoscrizione dell'atto pubblico di trasferimento (preliminare o definitivo);
- l'utilizzo del manufatto realizzato per attività diversa da quella prevista nell'atto pubblico di trasferimento (preliminare o definitivo);
- l'utilizzo del manufatto per uso edilizio diverso da quello previsto nel permesso di costruire e dall'art. 1 del presente Regolamento;
- il mancato completamento dei lavori secondo quanto stabilito dal suddetto art. 15;
- la non osservanza di una qualsiasi norma prevista dal presente Regolamento.

Qualora da parte del concessionario/cessionario non fossero rispettati, in tutto o in parte, gli obblighi di cui ai precedenti articoli, l'Amministrazione Comunale, dopo aver accertato tali inadempienze e concesso un termine massimo di mesi 6 (sei) per il rispetto degli obblighi predetti, provvederà alla revoca dell'assegnazione del lotto ed alla retrocessione dell'area.

Decorso il termine di proroga, che non potrà essere superiore a sei mesi, il Comune potrà richiedere la risoluzione del contratto senza necessità di alcun preavviso.

Il contratto sarà comunque risolto qualora il permesso a costruire decada in seguito al suo mancato ritiro.

L'eventuale edificazione di alloggi di abitazione non potrà precedere la costruzione del capannone.

Nell'ipotesi che il comune dichiari risolto il contratto, lo stesso provvederà alla restituzione di una somma pari a quella incassata a titolo di prezzo di alienazione, rivalutata degli interessi legali e detratte le spese sostenute per la successiva vendita, anch'esse rivalutate.

Alla somma da restituire, determinata come al comma precedente, sarà detratto un importo, a titolo di penale in conformità al precedente Art.12, pari al 20% (venti per cento) dell'importo da restituire.

Le costruzioni eventualmente realizzate saranno indennizzate su base di una stima peritale redatta da tre tecnici (uno nominato dal comune di Sersale, uno dalla parte acquirente inadempiente ed il terzo d'accordo fra costoro o, in difetto, dal Presidente del Tribunale di Catanzaro il quale provvederà a nominare il tecnico anche per la parte che non vi avesse provveduto).

Le spese per la stima saranno detratte dall'importo da restituire. Ove i manufatti eventualmente realizzati non avessero le caratteristiche delle costruzioni previste dalla normativa urbanistica ed edilizia vigente al momento della stima, sarà facoltà del comune di Sersale di non acquistarli, ordinandone la demolizione a cura e spese dell'assegnatario.

## **ART. 19 TRASFERIBILITA' DELL'AREA**

E' vietata la cessione a terzi anche in locazione del terreno assegnato, non ancora edificato a meno che la cessione e/o il trasferimento e/o la locazione non avvenga all'interno del nucleo familiare (coniuge e/o figli) del titolare e, comunque, previa comunicazione all'ente comunale da acquisire al protocollo comunale.<sup>2</sup>

L'assegnatario potrà cedere anche in locazione a favore di terzi il complesso produttivo, realizzato sul terreno assegnato, solo dopo il terzo anno a decorrere dalla data di rilascio del certificato d'agibilità previsto dall'ultimo comma del precedente articolo 15 e comunque non prima che sia stata completata l'edificazione del lotto secondo il programma approvato dalla Amministrazione Comunale, fermo restando il termine suddetto. Nel caso che l'intervento preveda più stralci funzionali di realizzazione, la cessione del complesso produttivo potrà avvenire solo dopo il terzo anno a decorrere dal certificato d'agibilità riferito allo stralcio attuato.

Successivamente, la ditta assegnataria potrà affittare o cedere l'intero complesso produttivo solo dopo che, mediante lettera raccomandata A.R., abbia comunicato all'ente comunale la propria intenzione alla cessione od alla locazione dei propri diritti in favore di terzi sul complesso produttivo realizzato e, comunque, non prima di aver ricevuto formale autorizzazione alla cessione da parte della Giunta Municipale.

La comunicazione con la quale la ditta assegnataria comunica la propria volontà di cedere o locare a terzi l'intero complesso produttivo o una porzione di esso funzionalmente utilizzabile, dovrà contenere, oltre al prezzo pattuito fra le parti, anche le modalità di pagamento e tutti gli elementi e/o le notizie utili all'Amministrazione Comunale per la valutazione della convenienza o meno dell'esercizio del diritto di prelazione da parte del Comune.

Entro il termine massimo di 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della comunicazione, l'Amministrazione Comunale dovrà comunicare alla ditta cedente i contenuti dell'apposito atto deliberativo di Giunta Municipale con il quale si stabilisce l'esercizio o meno del diritto di prelazione sull'acquisto o sulla locazione del complesso produttivo.

---

<sup>2</sup> Comma così modificato dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 07.10.2014

Nel caso di rinuncia dell'esercizio del diritto di prelazione, l'Amministrazione Comunale porterà a conoscenza delle ditte in attesa di assegnazione, inserite nella graduatoria di cui all'art.8 e rispettandone l'ordine di priorità, le condizioni proposte dalla ditta cedente al fine di individuare la ditta subentrante la quale dovrà dare il proprio assenso entro il termine massimo di 20 (venti) giorni dalla data di ricevimento della comunicazione.

Qualora tutte le ditte in attesa di assegnazione inserite nella graduatoria di cui all'art.8 non ritenessero valida la specifica offerta proposta dall'Amministrazione Comunale, la ditta cedente avrà la facoltà di individuare la ditta subentrante, per la quale tuttavia risulterà necessario l'esame favorevole del proprio programma produttivo da parte dell'Amministrazione Comunale.

## **ART. 20 TRASFERIMENTO DI DIRITTO**

Eventuali atti di trasferimento in violazione di quanto disposto dal precedente Art. 19 saranno affetti da nullità assoluta senza che l'originario assegnatario o suoi eventuali aventi causa possano comunque vantare alcun diritto e/o risarcimento nei confronti dell'ente.

In deroga a quanto sopra stabilito, potranno subentrare nella proprietà dell'area e/o dell'impianto produttivo ancora non ultimato, solo gli eredi per "mortis causa" o i subentranti per formale assegnazione del Tribunale in ipotesi di procedure fallimentari.

Ricorrendo tali fattispecie i subentranti nella proprietà dovranno dare comunicazione entro giorni 90 (novanta) dall'evento (morte dell'assegnatario o assegnazione del Tribunale Fallimentare) formalizzando l'intenzione o meno di subentrare negli obblighi precedentemente assunti all'originario assegnatario nei confronti del Comune di Sersale; ciò costituirà titolo, senza altra formalità, previa sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere, a completare il programma produttivo di cui all'originaria convenzione.

Ove gli interessati non volessero e/o non potessero completare il programma produttivo originario o nel caso che eventuali proposte di modifica non fossero autorizzate dalla Giunta Municipale, troverà applicazione quanto disposto al precedente Art. 19 relativamente all'esercizio del diritto di prelazione ed a quant'altro disposto per l'assegnazione.

## **ART. 21 SPESE CONTRATTUALI**

Le spese contrattuali e consequenziali relative ai contratti di cessione (ed eventualmente di retrocessione) sono a carico dei beneficiari.

## **ART. 22 TRASCRIZIONE REGOLAMENTO**

Nei contratti di cessione o concessione in diritto di superficie delle aree deve essere trascritto o allegato il presente regolamento, per formarne parte integrante e sostanziale, in modo che tutte le norme in esso contenute siano opponibili a terzi.

## **ART. 23 PROCEDURE D'URGENZA**

- a) Per motivi d'urgenza connessi a richieste di finanziamenti o partecipazione a bandi per finanziamenti regionali, statali o comunitari, le imprese interessate possono chiedere al Comune, previa presentazione di documentata istanza, di avere in assegnazione provvisoria aree site nel PIP "Cropani Marina", in deroga alla procedura prevista dal vigente Regolamento.
- b) All'assegnazione provvisoria provvederà la Giunta Comunale con propria deliberazione da comunicare al Consiglio Comunale nella prima seduta utile.
- c) Nel termine di sei mesi dalla data di comunicazione dell'assegnazione provvisoria dovrà essere richiesta l'assegnazione definitiva che sarà disposta dal Dirigente del Servizio previa adozione di atto di indirizzo della Giunta Comunale. In assenza di tale richiesta l'assegnazione provvisoria si intenderà decaduta.
- d) Per la stipula della convenzione si applicano gli art. 10 e seguenti del Regolamento vigente.

#### **ART. 24 NORME FINALI**

Per quanto non previsto si fa riferimento alla Legge n. 865/1971 e alla Legge n. 167/1962 e regolamenti regionali, oltre alle norme del Codice Civile per quanto di competenza.

#### **ART. 25**

#### **DECORRENZA**

Il presente regolamento entrerà in vigore dalla data di esecutività della delibera di approvazione.