



COMUNE DI AVETRANA
(Provincia di Taranto)

REGOLAMENTO
PER LA ASSEGNAZIONE DI AREE
NEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Art.1

Il Comune di Avetrana è dotato del Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi approvato con deliberazione del Consiglio Comunale N. 31 del 31.05.96 presa atto del Co.Re.Co. n.4899 del 21.06.96.

Le aree comprese nel P.I.P. , secondo la suddivisione in lotti prevista nel primo stralcio funzionale, sono espropriate dal Comune e da questo concesse agli aventi diritto.

Ciascun lotto è assegnato per la totalità in diritto di proprietà giusto quanto previsto dall'art.49 comma 17 legge 449 del 27/12/97.

Le aree sono concesse per consentire insediamenti di carattere piccolo industriale e artigianale.

Art.2

Destinatari dei lotti all'interno del P.I.P. sono le imprese artigiane di cui alla legge 8.8.1985 n. 443 e le PMI industriali di cui al D.M. 319 del 31.07.97.

Le domande degli iscritti all'albo provinciale degli artigiani di cui alla legge n. 443/85 o al registro delle imprese ex art.8 della legge 29.12.1995 n. 581, aventi un'attività già avviata sono esaminate con priorità rispetto alle altre domande.

Ai fini di cui al precedente comma la graduazione delle priorità nell'assegnazione del 65% delle aree è la seguente:

1. Artigiani iscritti all'albo delle imprese della provincia di Taranto o piccole/medie imprese industriali iscritte nel registro delle imprese della provincia di Taranto che già svolgono, alla data di presentazione della domanda, la propria attività nel territorio del Comune di Avetrana;
2. Soggetti di cui sub 1 già operanti in altra parte delle provincie di Taranto - Brindisi - Lecce che intendano trasferire o avviare l'attività in Avetrana;
3. Soggetti di cui sub 1 di altre provincie che intendano avviare o trasferire un'attività in Avetrana.

Fermo restando l'ordine di priorità descritto nel precedente comma per l'assegnazione dei lotti in caso di una pluralità di aspiranti, la graduatoria sarà stilata attribuendo i seguenti punteggi:

a) Per ogni unità lavorativa già impiegata o da assumere a seguito della operatività dell'impianto produttivo il cui totale verrà calcolato mediando il numero del personale impiegato negli ultimi tre anni precedenti la domanda di concessione del lotto e il numero dei nuovi assunti:

Punti 1 per dipendente.

b) Per il reddito d'impresa calcolato mediando il reddito relativo all'ultimo triennio;

Punti 3 per reddito da 6 a 13 ML

Punti 5 per reddito da 13 a 25 ML

Punti 6 per reddito superiore a 25 ML

c) Per richieste provenienti da Cooperative e loro consorzi regolarmente costituiti da almeno due anni (punti 3).

d) Per volume d'affari fino a 100 ML (punti 2).

Per ogni 50 ML eccedenti i 100 ML (punti 0,5).

Il restante 35% delle aree seguirà la graduatoria risultante dai punti a) - b) - c) - d) con priorità alle nuove imprese a carattere industriale o artigianale nonché a quelle che si creeranno ai sensi della Legge 95/95 (ex legge 44/85), Legge 215/91 e Legge 236/92.

Art.3

Per ottenere la concessione gli interessati devono presentare istanza al Sindaco, secondo lo schema tipo allegato al presente regolamento con le lettere a) - b) - c) allegando ad essa la seguente documentazione:

- a) Certificato d'iscrizione all'albo delle imprese Artigiane di cui all'art.5 della legge n. 443/85 ovvero certificato d'iscrizione nel registro delle imprese di cui alla legge n. 580/83 e relativo regolamento di esecuzione approvato con D.P.R. N. 581/95;
 - b) Relazione illustrativa sull'attività svolta e su quella che si intende realizzare, con specificazione del numero degli addetti già impiegati e di quello che si prevede d'impiegare con l'entrata a regime del nuovo insediamento;
 - c) dichiarazione attestante il numero medio dei dipendenti negli ultimi tre con allegati gli ultimi due 01/M ed ultimo DM/10
 - d) dichiarazione attestante il reddito medio degli ultimi tre anni, il volume d'affari dell'anno precedente e quello dell'anno in corso, allegando la relativa documentazione fiscale-contabile;
 - e) Ogni altro elemento che il richiedente dovesse ritenere utile allegare.
- E' facoltà della Commissione di cui al successivo art.5 di richiedere, in qualsiasi momento prima dell'assegnazione del lotto, elementi e/o documenti integrativi a corredo dell'istanza.

Art.4

La concessione delle aree del P.I.P. avviene previa pubblicazione, da parte dell'amministrazione comunale, di apposito bando per il numero di lotti disponibili, nel primo stralcio esecutivo, secondo lo schema tipo allegato al presente regolamento con la lettera d).

L'assegnazione dei lotti è disposta dalla Giunta Comunale che si avvale, per l'esame della documentazione e per la predisposizione della proposta di graduatoria, di apposita Commissione formata a norma dei successivi commi.

La graduatoria, unitamente alla deliberazione di Giunta che l'approva, è affissa all'Albo pretorio comunale per la durata di giorni 30 durante i quali gli interessati potranno presentare ricorso, ad omissioni riscontrate. Trascorsi i trenta giorni la graduatoria si intende approvata definitivamente.

In caso di rinuncia al lotto assegnato, o quando dovessero rendersi disponibili per qualsiasi causa lotti singoli, gli stessi sono assegnati a soggetti inclusi nella graduatoria a condizione che gli stessi abbiano conservato, al momento dell'assegnazione del lotto, lo status di impresa artigiane o piccolo industriale.

Art.5

Ogni azienda partecipante, in virtù delle dimensioni attuali e di quelle prospettiche, potrà richiedere la concessione di uno o più lotti; altresì un lotto è possibile suddividerlo tra due o più richiedenti ove questi contestualmente ne facessero esplicita richiesta assumendosene in solido tutte le responsabilità inerenti all'assegnazione del lotto.

Nell'approvazione della graduatoria finale, la Giunta comunale in relazione alle dimensioni aziendali assegnerà i lotti in modo realizzare il più organico raggruppamento possibile degli impianti aziendali in base ai criteri generali previsti dal P.I.P. di Avetrana.

Art.6

La commissione preposta all'esame delle domande, della documentazione ed alla formulazione di una graduatoria provvisoria, dovrà essere composta dai seguenti soggetti:

1. Sindaco o suo delegato che la presiede;
2. Due consiglieri di cui uno di minoranza;
3. Un rappresentante dell'imprenditoria locale iscritto all'albo provinciale degli artigiani o al registro delle imprese con lo status di piccola industria nominati all'interno della consulta Comunale delle attività produttive;
4. Il responsabile dell'area tecnica del Comune o suo delegato.

Funge da segretario un dipendente comunale, dell'ufficio di segreteria, di qualifica non inferiore alla VI^a nominato con deliberazione di giunta municipale.

Le designazioni richieste ai vari soggetti devono pervenire al Comune di Avetrana entro 15 giorni dal ricevimento della richiesta. Il Comune di Avetrana deve formulare la richiesta di designazione tramite notifica del messo Comunale.

La Commissione è validamente costituita quando siano presenti almeno tre componenti.

I Commissari che si assentino senza giustificato motivo a più di due sedute della commissione sono dichiarati decaduti con deliberazione della Giunta e da questa sostituiti.

I commissari di elezione politica durano in carica fino alla scadenza del mandato di consigliere comunale e restano in carica fino alla loro sostituzione che deve avvenire non oltre la seconda seduta del Consiglio comunale neoeletto; gli altri rappresentanti durano in carica tre anni.

Art.7

L'assegnazione dei lotti all'interno del PIP si perfeziona con la sottoscrizione della convenzione di concessione del lotto secondo lo schema allegato al presente regolamento con la lettera e).

La convenzione è registrata e trascritta nei pubblici registri immobiliari a spese del concessionario.

Il concessionario è tenuto a sottoscrivere la convenzione, a pena di decadenza dalla concessione, entro il termine massimo di sei mesi dalla comunicazione di assegnazione del lotto. Potrà essere concessa dalla Giunta comunale una congrua proroga sul termine suddetto soltanto in presenza di gravi motivi, da valutarsi caso per caso, quali ritardo del Comune nell'acquisire il possesso delle aree da concedere agli aventi diritto; sospensione dell'efficacia di atti amministrativi decisa dal TAR con riguardo ad atti incidenti sul procedimento di assegnazione delle aree del PIP, altri gravi motivi. La concessione della proroga da parte della Giunta comunale deve da questa essere congruamente motivata.

Condizioni essenziali per la stipulazione notarile dell'atto di compravendita del lotto sono il versamento dell'intero prezzo della concessione come determinato ai sensi del successivo art8; il rilascio della concessione edilizia da parte del responsabile dell'ufficio tecnico dovrà avvenire entro 60 giorni dalla data di presentazione del progetto previa sottoscrizione della convenzione di assegnazione dei lotti.

Art.8

Il prezzo della concessione dei lotti è determinato dal Consiglio comunale sulla base del costo di acquisizione delle aree stesse, e del costo delle urbanizzazioni primarie e secondarie.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono realizzate esclusivamente dal Comune; mentre gli allacciamenti dei lotti ai pubblici servizi devono avvenire a cura e spese dei concessionari.

Nella determinazione del prezzo il Consiglio comunale deve tenere conto degli eventuali contributi o finanziamenti pubblici, in conto capitale, concessi o attivati per l'urbanizzazione delle aree del PIP.

Il prezzo della concessione dovrà essere versato al Comune nel seguente modo:

- 30% successivamente all'approvazione della graduatoria definitiva da parte della Giunta ed entro venti giorni dalla richiesta all'interessato;
- 60% entro i successivi 12 mesi;
- Il restante 10% alla stipulazione dell'atto notarile di compravendita.

Il mancato pagamento di una sola rata comporta la decadenza dal diritto alla concessione del lotto con la restituzione da parte del Comune delle somme versate senza interessi e rivalutazione monetaria.

Art.9

Sulle aree ottenute in concessione potranno essere realizzate esclusivamente opere aventi caratteristiche tipologiche e costruttive e destinazioni d'uso previste e consentite dal PIP approvato ed in vigore.

Ogni variante alla destinazione dell'area dovrà essere sempre sottoposta al preventivo vaglio dal Comune e potrà essere realizzata ove espressamente autorizzata ed autorizzabile.

Art.10

L'insediamento produttivo dovrà essere compiuto ed attivato improrogabilmente entro tre anni dal rilascio della concessione edilizia, fatta salva eventuale proroga da concedersi tramite delibera di giunta comunale per giustificati e documentati motivi.

Ove nel termine suddetto l'insediamento produttivo non dovesse essere stato completato ed attivato, la giunta comunale, previa diffida da inviare all'interessato sei mesi prima della scadenza del termine, dichiara la decadenza della concessione con la conseguente risoluzione della convenzione di assegnazione del lotto.

Il Comune riacquista l'area assegnata, escludendo ogni indennizzo per le opere sopra realizzate, al prezzo pagato dal rinunciatario, decurtato del 20% quale penale senza interessi e rivalutazione monetaria.

Resta inteso, in prima istanza, che la riassegnazione dell'area revocata, con le relative opere, sarà effettuata seguendo l'ordine di graduatoria dei non assegnatari.

In seconda istanza sarà assegnata ad imprese non inserite tramite nuova graduatoria.

La stima delle opere sarà effettuata dall'U.T.C. di comune accordo con le parti.

In caso di divergenza di valutazione da un collegio arbitrale composto da un tecnico nominato dal tribunale o altro organo, presidente, e da rappresentanti dei privati.

Le spese del collegio saranno ripartite equamente tra le parti.

Art.11

X E' vietata l'alienazione e/o la costituzione di diritti reali sui lotti del PIP concessa in diritto di proprietà per almeno 15 anni.

E' vietata la stipulazione di contratti di locazione sulle aree e sugli immobili su loro costruiti.

E' consentita in ogni tempo la costituzione di ipoteca sulle aree concesse in proprietà a favore di istituti di credito pubblici e privati che abbiano tra i loro fini istituzionali la concessione di mutui ipotecari per edilizia economica ed in favore dell'artigianato e delle medie e piccole industrie.

E' consentita, previa autorizzazione da concedersi volta per volta dalla Giunta comunale, l'alienazione dei diritti di proprietà e della proprietà degli immobili su di loro realizzati, nei seguenti casi:

- A favore del coniuge superstite, degli ascendenti e dei discendenti entro il terzo grado del concessionario purché aventi i requisiti per essere soggetti concessionari di lotti nel PIP;
- A favore di terzi che ne abbiano i requisiti nel caso di decesso del titolare di attività già avviata ed in assenza di eredi che subentrino nell'azienda.
- Nel caso di concessionario titolare di impresa individuale che deceda durante l'edificazione del lotto, in assenza di eredi aventi i requisiti necessari per subentrare nei diritti del concessionario, salva la facoltà per il Comune di optare per la retrocessione del lotto con il rimborso agli aventi diritto delle effettive spese sostenute, determinate dall'U.T.C., può essere autorizzata la alienazione in favore di terzi aventi i requisiti necessari, previsti dall'art.2 del regolamento, per la concessione.

Nel caso di concessionario titolare di impresa individuale che deceda prima dell'inizio dell'edificazione del lotto, in assenza di eredi i requisiti necessari per subentrare nei diritti del concessionario, l'area concessa ritorna nella disponibilità del Comune che la riassegna ad altro soggetto in possesso dei requisiti richiesti dall'art.2 del regolamento. In tale ultima ipotesi la retrocessione comporta il rimborso da parte del Comune agli aventi diritto delle spese effettivamente sostenute e determinate dall'U.T.C.

Il Concessionario è tenuto a comunicare al Comune ogni trasformazione della ragione sociale dell'azienda e, qualora essa sia costituita in forma societaria, qualsiasi mutamento negli assetti societari.

Le cessioni d'azienda e gli atti di trasformazione, fusione e scissione, successivi comunque all'avvio dell'attività sull'area ottenuta in concessione prima dei 15 anni, hanno singolarmente effetto verso il Comune di Avetrana solo dopo che questo abbia autorizzato le predette variazioni e solo dopo che sia stato documentato il possesso dei requisiti necessari da parte del cessionario ovvero del soggetto risultante dall'avvenuta trasformazione, fusione o scissione.

L'accertamento di inadempienze riguardo alle modifiche, fusioni e conferimenti d'aziende, è causa di pronuncia di decadenza dalla concessione e conseguente risoluzione della convenzione da deliberarsi dalla Giunta comunale.

E' consentito al concessionario che abbia edificato l'intero lotto ed abbia effettivamente esercitato l'attività per quindici anni, trasferire a terzi che ne abbiano i requisiti, previsti dall'art.2 del regolamento, le aree concesse in diritto di proprietà con i manufatti su di loro esistenti.

Gli atti compiuti in violazione delle disposizioni di cui al presente regolamento sono efficaci nei confronti del Comune di Avetrana e ad esso opponibili. La inefficacia può essere fatta valere dal comune o da chiunque vi abbia interesse.

E' consentito il frazionamento del lotto tra concessionario ed eredi iscritti all'albo delle imprese artigiane o nel registro delle imprese, nel rispetto degli indici urbanistici fissati sul lotto originario.

Il lotto frazionato non potrà avere superficie inferiore a mq. 3000 (tremila).

Anche il frazionamento del lotto è soggetto ad autorizzazione preventiva da parte della Giunta comunale.

Le variazioni planovolumetriche che potranno o dovranno rendersi necessarie per l'attuazione del Piano devono essere presentate al Comune entro novanta giorni dalla data di assegnazione dell'area.

La distanza dei confini fissata in ml. 12 deve intendersi quale distanza minima. Pur tuttavia, fermo restando la previsione dell'art.14 delle norme di attuazione del Piano (norme per la variazione planovolumetrica).

I concessionari di due lotti contigui possono concordare l'edificazione in aderenza con l'osservanza di tutte le altre norme del Piano. Le domande di concessione edilizia, in tal caso, dovranno essere presentate contestualmente, unitamente ad un progetto di coordinamento nel quale siano specificati i particolari costruttivi relativi alle parti comuni o in aderenza con particolare riferimento alle fondazioni ed agli appoggi delle travature, necessari per la realizzazione della massima superficie utile consentita.

Art.13

Le norme del presente regolamento si applicano alle concessioni di lotti disponibili ricompresi nel PIP approvato con deliberazione del Consiglio comunale nonché alle concessioni di lotti che si dovessero rendere disponibili a seguito di eventuali pronunzie comunali di decadenza delle concessioni precedentemente assentite dal Comune.

* * * * *