

REGOLAMENTO UNICO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE DESTINATE A INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (PIP D6 – D2 – D5)

ART. 1

Il Piano delle aree destinate ad insediamenti produttivi (PIP) è attuato a norma dell'art. 27 della legge n. 865/71 e s.m.i.

ART. 2

Le aree comprese nel Piano, con esclusione di quelle destinate alle Urbanizzazioni Secondarie e di quelle individuate e perimetrate dal P.I.P. sono concesse in diritto di superficie/proprietà.

ART. 3

La concessione del diritto di superficie/proprietà avverrà dopo che il Comune avrà acquisito le aree del Piano di cui all'art. 2, meglio rappresentate nei grafici di progetto di ciascun PIP.

ART. 4

La zona **PIP D6** è destinata all'insediamento di:

- attività artigianali operanti in più stretto rapporto con la residenza;
- attività artigianali operanti in più stretto rapporto con la residenza per la trasformazione, con eventuale commercializzazione al dettaglio e all'ingrosso, lo stoccaggio ed il deposito dei prodotti relativi;
- aziende commerciali al dettaglio e all'ingrosso.

La zona **PIP D2** è destinata all'insediamento di:

- attività a servizio per la produzione agricola;
- attività per l'artigianato di produzione;
- attività per il deposito;
- attività per l'ingrosso;
- attività annonarie (commercio);
- attività di distribuzione del prodotto agricolo e simili;
- medie attività di interscambio modale (autoporto);
- manufatti annessi per le esigenze dei lavoratori (quali mense, attrezzature ricreative, sportive, assistenziali e sanitarie, sedi sindacali ed associazioni di categoria, uffici, abitazioni di custodia e di direzione).

La zona **PIP D5** è destinata all'insediamento di:

- attività produttive manifatturiere e industriali di tipo non nocivo;
- attività commerciali, anche di grande distribuzione e simili;
- medie e grandi attività di interscambio modale;
- insediamento di strutture destinate alla ricerca ed allo sviluppo tecnologico, alla produzione di tecnologie avanzate, nonché alla realizzazione dei relativi annessi per le esigenze dei lavoratori (quali mense, attrezzature ricreative, sportive, assistenziali e sanitarie, sedi sindacali ed associazioni di categorie, uffici, abitazioni di custodia e di direzione).

Gli interventi in tali zone sono subordinati alla esecuzione e adeguamento delle opere che garantiscono il regime non inquinante degli scarichi di qualsiasi genere in base alle prescrizioni della vigente normativa ed in particolare del D.Lgs. n. 152/2006 e della L.R. 22.1.1999 n.7, s. m. i, nonché la rispondenza delle condizioni di lavoro e dei servizi alle norme legislative vigenti in materia di sicurezza del lavoro e di assistenza ai lavoratori.

ART. 5

Possono partecipare all'assegnazione delle aree nelle zone PIP i seguenti soggetti:

PIP D6:

1. Enti pubblici e aziende a partecipazione statale che richiedono l'area al fine di realizzare programmi già approvati dal C.I.P.E.
2. Imprese artigiane iscritte all'Albo e relativi consorzi;
3. Piccole imprese artigiane, secondo la definizione comunitaria di cui alla raccomandazione 2003/361/C. E, quale che sia la forma giuridica rivestita (ditta individuale, società di persone, società di capitali, ecc.) che esercitino una delle attività previste all'art. 4 del Regolamento per l'assegnazione delle aree;
4. Imprese commerciali.

PIP D2:

1. Enti pubblici e aziende a partecipazione statale che richiedono l'area al fine di realizzare programmi già approvati dal C.I.P.E.;
2. Consorzi comunque costituiti (cooperative, cooperative e imprese, imprese) esercenti attività di commercio, artigianato ed attività a servizio dell'agricoltura ed, in particolare, attività: per l'artigianato di produzione, di deposito, di ingrosso, annonarie, di distribuzione del prodotto agricolo e simili, ed attività medie di interscambio modale (autoporto);
3. Imprese o cooperative singole esercenti attività di commercio, artigianato ed attività a servizio dell'agricoltura ed, in particolare, attività: per l'artigianato di produzione, di deposito, di ingrosso, annonarie, di distribuzione del prodotto agricolo e simili, ed attività medie di interscambio modale (autoporto).

PIP D5

- 1) Enti pubblici e aziende a partecipazione statale che richiedono l'area al fine di realizzare programmi già approvati dal C.I.P.E.;
- 2) Imprese artigiane o industriali già aderenti al P.R.U.S.S.T. - Nord Barese Ofantino relativo alle zone produttive D5;
- 3) Consorzi di Imprese artigiane e/o industriali;
- 4) Imprese artigiane, industriali o commerciali.

I predetti soggetti possono fare richiesta di assegnazione di un'area presentando una istanza, secondo le modalità e i termini stabiliti da apposito Avviso Pubblico, indicando l'attività che intendono svolgere e la espressa superficie richiesta, corredata da:

- certificato comprovante la titolarità dell'impresa industriale, artigianale o commerciale;
- dichiarazione (sostitutiva di notorietà) della volontà di realizzare e/o trasferire gli impianti relativi all'impresa con l'eventuale ampliamento della stessa;
- una relazione tecnico-finanziaria di massima indicante il numero medio di occupati presso l'impresa, gli obiettivi di impresa che si intendono raggiungere, la occupazione e l'ammontare dei nuovi investimenti previsti per l'esercizio "a regime";
- scheda tecnica illustrativa della tipologia di intervento richiesta che contenga le specificazioni delle superfici e della loro vocazione d'uso (superficie coperta, superficie scoperta, area lavorazioni, laboratori, uffici, residenza, ecc.), nonché di eventuali attività connesse con la salvaguardia e/o il recupero dell'ambiente, ovvero con programmi di innovazione tecnologica;
- bilanci o estratti dei bilanci dell'impresa depositati con riferimento all'anno precedente;
- certificazione di qualità, qualora in possesso;
- ogni altra allegazione tecnica-finanziaria e dei requisiti soggettivi richiesta dall'apposito Avviso.

Per tutte le zone PIP

5. Altre categorie di soggetti attuatori che possano partecipare all'assegnazione dei lotti, attraverso la realizzazione dei manufatti e la successiva cessione degli stessi, in uno con il diritto di superficie/proprietà, a singole realtà produttive esistenti o in formazione, che abbiano i requisiti di cui all'apposito Avviso.

Questi soggetti devono sottoscrivere, contestualmente alla stipula del contratto di assegnazione dell'area, apposita convenzione con l'Amministrazione comunale.

La cessione in proprietà o in locazione sarà effettuata previa verifica dei requisiti e autorizzazione da parte del dirigente competente. In caso di cessione in proprietà occorre procedere alla stipula di convenzione con il subentrante.

Ai fini della valutazione delle domande di ammissione le ditte devono corredare la istanza con:

- ⇒ proposta di realizzazione delle urbanizzazioni da realizzarsi anche in regime di convenzione con l'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art 32 comma 1, D.Lgs.n. 163/2006 e smi ;
- ⇒ numero degli interventi similari realizzati dal soggetto attuatore;
- ⇒ fatturato medio dell'ultimo triennio;
- ⇒ tempo massimo di realizzazione degli interventi;
- ⇒ possesso del certificato SOA, per categoria ed importo adeguato all'intervento proposto;
- ⇒ possesso del certificato di qualità, qualora detenuto;
- ⇒ ogni altra allegazione tecnica-finanziaria e dei requisiti soggettivi richiesta dall'apposito Avviso.

Relativamente ai soggetti quali: consorzi comunque costituiti (cooperative, cooperative e imprese, imprese) gli stessi dovranno risultare formalmente istituiti in data antecedente alla presentazione della domanda.

Relativamente ai soggetti quali: imprese o cooperative singole, altre imprese o cooperative singole, le imprese artigiane e le piccole imprese artigiane di cui alla raccomandazione 2003/361/C.E., indipendentemente dalla forma giuridica rivestita (ditta individuale, società di persone, società di capitali, ecc.), devono essere iscritte all'albo in data antecedente alla presentazione della domanda.

Relativamente ai soggetti quali: - altre categorie di soggetti attuatori - devono essere formalmente costituiti in data antecedente alla presentazione della domanda.

Per l'assegnazione e gestione dei lotti destinati alla realizzazione dei manufatti a servizi (mense, attrezzature ricreative, sportive, assistenziali e sanitarie, sedi sindacali ed associazioni di categoria, uffici e di direzione) nelle zone PIP ove previsti, possono partecipare tutti i soggetti indicati nel presente articolo, nonché imprese che svolgono attività attinenti ai servizi che si andranno a realizzare nei predetti lotti.

I soggetti proprietari di terreni insistenti nelle zone PIP ed esercenti attività compatibili con le aree, per le quali si fa richiesta di assegnazione, possono fare domanda di assegnazione; ugualmente varrà per il proprietario che abbia la qualità di socio di una impresa costituita in forma societaria.

ART. 6

Con l'entrata in vigore del presente Regolamento, sono fatte salve le assegnazioni provvisorie delle aree e le graduatorie stilate seguendo i criteri di priorità, eccetto le graduatorie per ciascuna categoria di soggetti e gli oneri consequenziali, a causa del numero esiguo dei richiedenti e quindi del venir meno del valore selettivo.

Pertanto, a far data dalla entrata in vigore del presente Regolamento, che sostituisce i precedenti Regolamenti (PIP D2, D5, D6), si procederà all'assegnazione dei lotti residui ancora liberi con il sistema c.d. "a sportello" ossia svincolato da termini perentori di presentazione delle domande, fermo restando che l'assegnazione avverrà in ossequio ai requisiti di seguito elencati nonché di quelli previsti dal presente Regolamento:

- a) rispetto dell'art. 5 del presente regolamento;
- b) compatibilità dell'attività produttiva delle ditte istanti con le finalità insediative proprie delle Zone PIP per le quale il richiedente inoltra istanza;

- c) rispetto dell'Avviso pubblico;
- d) ordine cronologico di ricezione al protocollo generale del Comune dell'istanza.

ART. 7

Per quelle iniziative artigiane e/o industriali e/o commerciali che richiedono una superficie inferiore al lotto minimo previsto dal Piano di riferimento, sarà consentita l'assegnazione di un lotto a più richiedenti, i quali nomineranno tra loro un procuratore speciale ai fini della gestione del rapporto intercorrente con il Comune.

Nei limiti del possibile, si provvederà ad assegnare lotti contigui, nei seguenti casi, elencati in ordine prioritario:

- a) a tutti i soggetti di cui all'art. 5 che si obblighino a realizzare in forma associata servizi o opere comuni fra i diversi lotti assegnati;
- b) a tutti i soggetti di cui all'art. 5 che, appartenenti ad una medesima classificazione merceologica, richiedano l'accorpamento al fine di realizzare evidenti economie di scala o di agglomerazione per opere e servizi di interesse comune, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie.

ART. 8

Il Dirigente comunale responsabile della procedura di assegnazione delle aree, previa verifica dei requisiti di ammissibilità delle istanze, avvalendosi eventualmente di competenze professionali all'interno dell'Ente, provvederà all'assegnazione delle aree con determinazione dirigenziale.

ART. 9

Entro 30 giorni dal momento del possesso legittimo dell'area da parte del Comune, sarà stipulata apposita convenzione, il cui schema riformulato dal presente Regolamento sarà approvato con deliberazione di Giunta comunale, con l'assegnatario. Scaduto tale termine per causa imputabile all'assegnatario, lo stesso sarà ritenuto rinunciatario. Entro i successivi 30 giorni, a far data dalla stipula dell'atto di concessione, l'assegnatario dovrà presentare il progetto esecutivo. Ottenuto il Permesso di Costruire, entro un anno dalla data di rilascio, dovranno essere iniziati i lavori di costruzione, da ultimarsi entro i successivi tre anni.

Nel caso di mancato rispetto del termine per l'inizio dei lavori (così come previsto per legge), l'assegnatario si intenderà rinunciatario e l'assegnazione decadrà di diritto.

Nel caso in cui i lavori non vengano ultimati entro tre anni dalla data di inizio degli stessi l'assegnatario, salvo documentata impossibilità alla conclusione dei lavori, si intenderà rinunciatario e l'assegnazione decadrà di diritto.

Lo stesso effetto si avrà nel caso in cui l'assegnatario abbia chiesto, prima della scadenza del termine triennale per l'ultimazione dei lavori, una proroga dello stesso per motivate e documentate ragioni e non provveda entro sessanta giorni dall'accoglimento, al ritiro del nuovo Permesso di Costruire per le opere non ultimate.

La proroga per la ultimazione dei lavori potrà essere chiesta una sola volta.

In tutte le ipotesi di decadenza si applicherà quanto previsto nel successivo art. 14.

ART. 10

L'area concessa è sottoposta a vincolo permanente di destinazione prevista per le zone produttive del PRG.

È consentita esclusivamente la trasformazione dell'attività nell'ambito di quelle ammesse ovvero ammissibili di cui all'art. 4 e all'art. 74 delle NTA del PRG, previa autorizzazione comunale.

È ammessa la cessione e/o locazione del fabbricato, o parte di esso, compreso il suolo, decorsi cinque anni dalla data di sottoscrizione della convenzione, previa autorizzazione del Comune.

A tale scopo il cedente e/o locatore e il cessionario sono tenuti a formulare apposita istanza. Entro 60 giorni dalla data di presentazione della istanza il Comune rilascerà la propria autorizzazione o comunicherà il proprio diniego.

In deroga al comma 3 del presente articolo, la Giunta comunale previa verifica dei requisiti di cui all'apposito Avviso autorizza la cessione o la locazione del fabbricato o parte di esso, compreso il suolo, in caso di:

- ⇒ trasformazione della forma giuridica dell'impresa, compreso il trasferimento dell'intero complesso aziendale in società, a condizione che permanga il vincolo di destinazione produttiva dell'immobile;
- ⇒ nel caso di scissione di società consentendo la divisione del complesso produttivo in non più di due parti;
- ⇒ in caso di decesso dell'assegnatario originario, con conseguente trasferimento in termini di successione;
- ⇒ in caso di fusione tra due o più società;
- ⇒ in caso di soggetto attuatore di cui all'art. 5, punto 5 per il quale soggetto si applica quanto ivi previsto.

Non è invece consentita la cessione e/o locazione dell'alloggio separatamente dal complesso produttivo.

Esclusivamente per la cessione deve essere stipulata nuova convenzione tra Comune e subentrante.

ART. 11

Il corrispettivo della cessione del suolo è commisurato al costo unitario definitivo di acquisizione di tutta la superficie del Piano, con esclusione delle aree interessate dalle attività esistenti individuate dal Piano, ivi compreso il costo delle aree destinate alle urbanizzazioni primarie (U.P.) e secondarie (U.S.), maggiorato del costo delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria e precisamente delle seguenti opere:

- strade e sistemazioni connesse (verde di corredo e alberature stradali)
- rete idrica e fognante (pluviale e nera)
- parcheggi pubblici, verde pubblico
- impianto di sollevamento reflui
- illuminazione pubblica, rete di distribuzione elettrica, rete del gas, linee telefoniche, banda larga e quanto altro previsto dal piano e connesso all'arredo urbano.

Per quanto riguarda il costo delle aree si precisa che allo stesso concorrono le quote relative alla superficie fondiaria di tutti i lotti assegnabili e le quote relative alla superficie destinata alle U.P. e U.S.

ART. 12

Il costo afferente le urbanizzazioni primarie e secondarie, determinato in via preventiva dal progetto urbanistico, sarà puntualizzato in sede di progetto esecutivo e definitivamente quantificato con l'esecuzione delle opere. Ciascun assegnatario dovrà pagare la quota parte del costo delle U.S. e realizzare direttamente le U.P. (sulla base di apposito progetto esecutivo da approvarsi da parte del Comune) e secondo quanto previsto dall'art. 5, punto 5, pagando solo il costo di quelle opere non eseguite. Le opere di urbanizzazione interne ai confini saranno eseguite a cura e spese degli assegnatari. Con il ritiro della concessione ad edificare verrà corrisposta dagli assegnatari, a titolo di anticipazione, la quota di competenza relativa alle U.P. e U.S., ricavata sulla base dei criteri innanzi detti, incrementata dalla quota proporzionale del costo che il Comune dovrà sopportare per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie di carattere generale, così come individuate nel Piano. La quota definitiva a conguaglio, che sarà calcolata sul valore effettivo di costo delle U.P. (con esclusione delle opere realizzate direttamente dal concessionario) e delle U.S., dovrà corrispondersi a richiesta del Comune e comunque prima del rilascio del certificato di agibilità.

ART. 13

Il costo finale del lotto assegnato costituito, dalla quota parte del costo definitivo di acquisizione delle aree e dal pagamento della quota parte del costo delle opere di urbanizzazione primaria (con i criteri fissati nell'articolo precedente) e secondaria dovrà essere determinato considerando sia l'estensione della superficie assegnata, che i volumi massimi realizzabili sulla stessa, ai sensi delle N.T.A. del P.I.P., tenendo conto altresì che le parti di piano terra, aperte su tre lati, saranno computate come volume in ragione del 50%.

Le costruzioni relative agli insediamenti produttivi sono regolate dalle Norme Tecniche di Esecuzione del Piano (P.I.P.).

ART. 14

In caso di inosservanza del presente Regolamento, il Comune potrà applicare una sanzione da un minimo di Euro 100,00 ad un massimo di Euro 10.000,00 salvo i risarcimenti di eventuali maggiori danni. Nel caso l'area assegnata e/o il relativo fabbricato siano destinati ad uso diverso da quello autorizzato o nel caso di mancata realizzazione dell'insediamento produttivo, si verificherà la decadenza di diritto di superficie/proprietà ed alla restituzione dell'area assegnata.

All'intervenuta dichiarazione di decadenza, in tutti i casi previsti dal regolamento, seguirà il potere dello stesso Comune di assegnare il bene ad altri operatori in possesso dei prescritti titoli, facendo obbligo a quest'ultimo di corrispondere al decaduto assegnatario i costi vivi di acquisizione dell'area di realizzo del fabbricato, come ricavabili dalla convezione che si andrà a sottoscrivere.