

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE DESTINATE A INSEDIAMENTI PRODUTTIVI INDUSTRIALI, COMMERCIALI E DI INTERSCAMBIO MODALE NELLA ZONA OMOGENEA "D5" DEL VIGENTE P.R.G. CONTRADA COLAVECCHIA

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 perimetrare dal P.I.P. sono concesse in diritto di superficie.

ART. 3

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

ART. 4

Chi intende realizzare insediamenti per:

- 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, nonché 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 e associazioni di categorie, uffici, abitazioni di custodia e di direzione), può richiedere l'assegnazione di un'area con la esatta indicazione dell'attività che intende svolgere. L'istanza deve essere presentata nei modi e nei termini stabiliti dal bando di concorso, deve contenere la espressa indicazione della superficie richiesta e deve essere 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;
 - dichiarazione (sostitutiva di notorietà) e documentazione attestante il possesso dei requisiti, di cui il successivo art. 6 che danno titolo alla priorità per l'assegnazione;
 - una relazione tecnico-finanziaria di massima (business-plan) indicante gli obiettivi di impresa che si intendono raggiungere, la occupazione prevista, esistente ed eventualmente aggiuntiva, secondo lo schema allegato al bando;
 - una 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.) secondo lo schema allegato al bando.

Gli interventi in tale zona 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. 11.5.1999 n. 152 e della L.R. 22.1.1999 n.7 e successive modifiche e integrazioni, 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

L'Amministrazione comunale su proposta del Sindaco o dell'Assessore delegato nominerà con proprio atto deliberativo una Commissione di Valutazione composta da Dirigenti dell'Ente in modo tale da assicurare la presenza di professionalità tecnico-ingegneristiche, amministrativo-legali, economico-finanziarie.

La Commissione di valutazione propone al Dirigente incaricato, una graduatoria dei richiedenti, compilata secondo i criteri di cui ai successivi artt. 6-7-8-9-10.

L'assegnazione delle aree avverrà con determinazione Dirigenziale sulla base della graduatoria proposta dalla Commissione di valutazione.

ART. 6

La graduatoria sarà compilata tenendo presenti i seguenti criteri di priorità:

- 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, che esercitano il diritto di preferenza;
- 3) Consorzi di Imprese artigiane e/o industriali;
- 4) Imprese artigiane o industriali che comprovino la necessità di trasferimento per conformare l'esercizio dell'attività produttiva alle disposizioni della P.A. in materia di ambiente e/o sicurezza sul lavoro;
- 5) Altre imprese artigiane, industriali o commerciali;
- 6) Altre categorie di soggetti attuatori che possano partecipare all'assegnazione dei lotti, da individuare con procedure di evidenza pubblica, aventi come fine - imposto dal loro statuto - la promozione e lo sviluppo delle attività produttive nella zona omogenea di che trattasi, attraverso la realizzazione e la successiva vendita o affitto a singole realtà produttive esistenti o in formazione, che abbiano i requisiti di cui all'apposito bando, delle strutture edilizie necessarie all'avviamento di impresa.

Nell'ambito di ciascuna categoria di cui ai precedenti punti da 1 a 5 la graduatoria dovrà tener conto dei seguenti parametri secondo l'ordine di priorità:

- a) numero medio di occupati presso l'impresa nell'esercizio precedente la presentazione della domanda;
- b) aumento occupazionale previsto per l'esercizio "a regime";
- c) ammontare dei nuovi investimenti previsti fino all'esercizio "a regime".

A parità di posizione in graduatoria, ulteriori titoli di preferenzialità saranno dati a imprese artigiane che dimostrino nell'ordine:

- maggiore anzianità di iscrizione alla CCIAA;
- maggiore indotto occupazionale dimostrato nel business plan;
- dimostrazione di attività connesse con la salvaguardia e/o il recupero dell'ambiente, ovvero con programmi di innovazione tecnologica;
- possesso di certificazione di qualità.

Relativamente al punto 6) – altre categorie di soggetti attuatori - la graduatoria dovrà tener conto dei seguenti parametri secondo l'ordine di priorità:

- ⇒ proposta di realizzazione delle urbanizzazioni da realizzarsi anche in regime di convenzione con l'Amministrazione comunale;
- ⇒ 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.

Il soggetto attuatore dovrà, inoltre, impegnarsi, contestualmente alla stipula del contratto di assegnazione dell'area, a cedere in proprietà o in locazione la realizzata struttura a singole realtà produttive esistenti o in formazione, in possesso dei requisiti di cui ai precedenti punti a), b), c), previa autorizzazione da parte della Giunta comunale.

La Giunta comunale provvederà prima della pubblicazione del "Bando", sulla base dei criteri di cui ai punti precedenti, a definire i pesi e i punteggi da attribuire alle situazioni di cui ai precedenti commi, fermo restando l'ordine di priorità ivi stabilito nonché a stabilire le opportune garanzie che i soggetti richiedenti di cui al presente articolo dovranno presentare in sede di gara.

ART. 7

Per quelle iniziative artigiane e/o industriali e/o commerciali come espressamente richiamate all'art. 4 che richiedono una superficie inferiore al lotto minimo previsto dal Piano, 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. In casi eccezionali, per dar corso al trasferimento di aziende affidate dal Comune a proseguire l'attività nell'attuale sede o per la realizzazione di insediamenti che abbiano già ottenuto un decreto di finanziamento per il quale il possesso dell'area è dirimente, il Dirigente incaricato, può direttamente procedere all'assegnazione dell'area, indipendentemente dalla graduatoria di cui all'art. 5, previo parere della Commissione di Valutazione.

ART. 8

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

- a) consorzi di imprese artigiane e/o industriali e/o commerciali che si obblighino a realizzare servizi o opere comuni, fra diversi lotti assegnati, in forma associata;
- b) a imprese artigiane o industriali e/o commerciali 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. 9

Sono ammesse a partecipare all'assegnazione:

- le imprese artigiane, industriali o commerciali iscritte all'Albo e relativi consorzi;
- le piccole imprese, secondo la definizione comunitaria di cui alla raccomandazione 2003/361/C.E. quale che sia la forma giuridica rivestita (ditta individuale, società di persone, soc. di capitali ecc.) che esercitino una delle attività previste all'art. 4 del presente regolamento;
- gli altri soggetti indicati nell'art. 6 e 7.

Le aree da assegnare, con esclusione di quelle eventualmente concesse ai soggetti di cui al punto 1) e 2) dell'art. 6, potranno essere concesse a Consorzi di imprese artigiane e/o industriali e/o commerciali come espressamente richiamate all'art. 4, per una percentuale non superiore al 70% delle superfici disponibili e le restanti aree saranno assegnate in parti uguali tra singole imprese artigiane e aziende commerciali. Si precisa che ciascun Consorzio non potrà ottenere l'assegnazione di un'area superiore al 50% rispetto all'intera superficie a disposizione dei Consorzi stessi.

ART. 10

Entro 30 giorni dal momento del possesso legittimo dell'area da parte del Comune, sarà stipulata apposita convenzione 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 con atto unilaterale dell'Amministrazione Comunale l'assegnazione sarà revocata. Nel caso in cui i lavori non vengano ultimati entro tre anni dalla data di inizio degli stessi, l'organo o il soggetto competente, potrà dichiarare decaduto l'assegnatario dal 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.

ART. 11

L'area concessa è sottoposta a vincolo permanente di destinazione prevista per le zone produttive D5 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 vietata la cessione del lotto assegnato senza autorizzazione del Comune.

È ammessa la cessione e/o locazione del fabbricato, o parte di esso, compreso il suolo, decorsi cinque anni dalla ultimazione dei lavori, previa autorizzazione del Comune ed esclusivamente ai soggetti di cui all'art. 4 e per le attività previste dall'art. 74 delle NTA del PRG. 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 ai commi 3 e 4 del presente articolo, l'organo o il soggetto competente può autorizzare 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. 6 comma 1 punto 5.

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. 12

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 da fabbricati ed attività esistenti, ivi compreso il costo delle aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie, maggiorato del costo delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria e quanto altro previsto dal Piano ed anche 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. 13

Il costo afferente le urbanizzazioni primarie (U.P.) e secondarie (U.S.), 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) 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. 14

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' art.13) 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. 15

Nei confronti dell'eventuale Istituto di Credito finanziatore dell'iniziativa nonché nei confronti degli eventuali acquirenti in sede giudiziaria, non avranno efficacia le clausole contenute nella convenzione e connesse all'eventuale annullamento o risoluzione della stessa, ad eccezione di quelle di cui all'art. 12 del presente Regolamento, salvo la novazione della convenzione con nuovo acquirente. Il predetto Istituto di Credito finanziatore della iniziativa innanzi indicata potrà quindi iscrivere ipoteca e privilegi sul complesso industriale che sarà realizzato, a garanzia dei capitali mutuati e di ogni accessorio. Si consente che tale clausola, a richiesta delle ditte assegnatarie, potrà essere inserita nella convenzione a suo tempo sottoscritta, redigendo nuova condizione aggiuntiva.

ART. 16

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 farà luogo alla revoca della concessione del diritto di superficie 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

possesto 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 dall'art. 8 della convezione.

ART. 17

Il presente regolamento ha validità anche per le rimanenti zone D5 del P.R.G. vigente.