
COMUNE DI SCALEA

(COSENZA)

REGOLAMENTO

per l'assegnazione delle Aree degli Insediamenti Produttivi (PIP)

*(approvato con delibera del Consiglio Comunale n°59 del 17.11.2001
e modificato con delibera del Consiglio Comunale n°3 del 21.01.2002)*

Sommario

<i>Art.1 (DEFINIZIONE E FINALITÀ DEL P.I.P.)</i>	3
<i>Art.2 (SOGGETTI BENEFICIARI)</i>	4
<i>Art.3 (LOCALIZZAZIONE E NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE)</i>	4
<i>Art.4 (PRELIMINARI DI INTERESSE)</i>	4
<i>Art.5 (DIRITTO DI SUPERFICIE)</i>	4
<i>Art.6 (MODALITA' DI ASSEGNAZIONE DELLE AREE)</i>	5
<i>Art.7 (SOTTOSCRIZIONE CONCESSIONE)</i>	6
<i>Art.8 (CANONE)</i>	6
<i>Art.9 (MODALITA' DI PAGAMENTO)</i>	6
<i>Art.10 (OPERE DI URBANIZZAZIONE)</i>	7
<i>Art.11 (RISOLUZIONE DEI CONTRATTI)</i>	7
<i>Art.12 (PENALI)</i>	7
<i>Art.13 (CESSIONE DI IMMOBILE)</i>	8
<i>Art.14 (OPERE NON ULTIMATE)</i>	8
<i>Art.15 (SPESE CONTRATTUALI)</i>	8
<i>Art.16 (TRASCRIZIONE REGOLAMENTO)</i>	9
<i>Art.17 (FACOLTA' DI DEROGA)</i>	9
<u><i>Art.18 (AGEVOLAZIONI FISCALI)</i></u>	9

N.B. Le parti sottolineate del regolamento sono state modificate dal Consiglio Comunale con delibera n°59 del 17.11.2001.

la parte sottolineata dell'art.8 è stata modificata con la delibera del Consiglio Comunale n°3 del 21.01.2002.

ART.1
(DEFINIZIONE E FINALITÀ DEL P.I.P.)

Il Comune di Scalea in provincia di Cosenza, allo scopo di favorire lo sviluppo delle attività *artigianali e industriali* ha adottato il Piano degli Insediamenti Produttivi di seguito semplicemente denominato P.I.P. Il Piano degli Insediamenti è predisposto nelle zone a tal fine individuate nel Piano Regolatore Generale approvato con D.P.G.R. n°.701 del 28.10.1997. Con riferimento alle tipologie di attività insediabili si specifica che le stesse includono anche le attività di *logistica* e quelle di *servizi* solo se strettamente inerenti e connesse alle attività di cui sopra.

In attuazione dei predetti piani di insediamento il Comune di Scalea procede all'acquisizione delle aree necessarie, mediante atti espropriativi che saranno successivamente adottati con apposite delibere dell'Ente. Tali aree saranno successivamente cedute ai concessionari, secondo le modalità e procedure di cui al presente regolamento, per la realizzazione di edifici destinati esclusivamente alle attività produttive come sopra individuate.

Il Piano degli Insediamenti Produttivi è finalizzato al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- ❖ Attrazione, promozione, sviluppo e insediamento delle attività di trasformazione tipiche della produzione manifatturiera, con particolare riferimento a quelle imprese o sistemi di imprese locali, regionali, nazionali e comunitarie capaci di generare processi di **filiera** e di creazione di **distretti industriali** nell'area geografica di riferimento, anche mediante la formazione e l'addestramento delle maestranze locali.
- ❖ Attrazione, promozione, sviluppo e insediamento delle attività di trasformazione tipiche della produzione manifatturiera svolta con i parametri e le caratteristiche dell'impresa artigiana, con particolare riferimento a quelle capaci di valorizzare **i prodotti tipici** intesi quale insieme di contenuti unici di tecnologia, di immagine, di tradizione e di cultura che possono essere in maniera univoca ad uno specifico territorio.
- ❖ Attrazione, promozione, sviluppo e insediamento delle attività operanti nel settore della **logistica produttiva e distributiva integrata** a livello territoriale.
- ❖ Salvaguardia delle professionalità imprenditoriali e conservazione del lavoro subordinato per le imprese del comprensorio che dimostrino la impossibilità tecnico funzionale all'adeguamento degli immobili di proprietà, in uso continuato quale sede produttiva della azienda, alle disposizioni comunitarie, nazionali o regionali in materia di sicurezza ambientale, di sicurezza sul lavoro, o che abbiano avuto disposto la sospensione per tali ragioni.
- ❖ Attrazione, promozione, sviluppo e insediamento delle attività imprenditoriali nei settori di intervento produttivo assenti nell'area geografica di riferimento.
- ❖ Attrazione, promozione, sviluppo e insediamento delle imprese costituite in prevalenza da giovani e/o donne e finanziate attraverso l'uso di risorse regionali, nazionali comunitarie.

ART.2
(SOGGETTI BENEFICIARI)

I Soggetti beneficiari della presente iniziativa sono le piccole e medie imprese in possesso dei requisiti dimensionali fissati dalla UE con la Raccomandazione della Commissione del 3 aprile 1996 relativa alla definizione delle piccole e medie imprese pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale delle Comunità Europee del 30 aprile 1996 n. L107/4 e recepita con Decreto del Ministero dell'Industria, Commercio ed Artigianato del 18 settembre 1997, pubblicato in G.U. n.229 del 1 ottobre 1997. e appartenenti ai settori di cui all'ART.1 del presente regolamento. In ogni caso si procederà a valutazioni specifiche nel caso in cui il perseguimento degli obiettivi di cui all'art.1 implichi l'insediamento di imprese aventi dimensioni maggiori.

Le imprese che effettuano lavorazioni e producono rifiuti pericolosi, tossici o nocivi saranno sottoposte ad apposita valutazione da parte della commissione.

ART.3
(LOCALIZZAZIONE E NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE)

Il Comune di Scalea ha individuato quale zona di localizzazione del P.I.P l'area posta in *Località Menestalla - La Bruca* nel Comune di Scalea (Cosenza).

L'area interessata dall'intervento ha una estensione complessiva di mq 345.120, dei quali un primo lotto funzionale urbanizzato per un'area complessiva di mq.74.385, sarà immediatamente predisposto per gli insediamenti previsti dal P.I.P, completo di tutte le infrastrutture e servizi necessari.

Per le specifiche tecniche d'attuazione si rimanda alle "Norme Tecniche d'attuazione".

ART.4
(PRELIMINARI DI INTERESSE)

La Giunta Comunale, con proprio atto, promuove una "manifestazione di interesse" allo scopo di diffondere le iniziative del piano, informarne le imprese interessate, valutare le esigenze di insediamento produttivo e raccogliarne i preliminari consensi. Tale richiesta di manifestazione di interesse è pubblicata all'Albo Pretorio, su due quotidiani di rilievo locale, su un quotidiano economico a carattere nazionale ed inviata alle associazioni industriali e artigianali.

Le istanze presentate a seguito della manifestazione d'interesse saranno finalizzate alla predisposizione della graduatoria di assegnazione dei lotti.

ART.5
(DIRITTO DI SUPERFICIE)

Le richieste avanzate dalle imprese sono finalizzate alla concessione, con diritto di superficie, dei lotti urbanizzati a carico del Comune di Scalea. E' consentito l'accorpamento di più lotti e l'assegnazione degli

stessi ad un'unica impresa, ovvero il frazionamento di uno o più di essi in funzione delle comprovate esigenze delle imprese richiedenti.

La concessione del diritto di superficie ha la durata di anni novantanove e può essere rinnovata per ulteriori anni novantanove, purché ne venga fatta richiesta dallo avente titolo almeno un anno prima della scadenza.

Il diritto di superficie è esteso:

- ❖ all'utilizzazione del sottosuolo nei limiti necessari all'esecuzione delle opere previste nella concessione edilizia;
- ❖ alla realizzazione di un capannone con eventuali annessi secondo il progetto approvato dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- ❖ al mantenimento e godimento delle costruzioni e delle relative aree di pertinenza, in favore del concessionario e dei suoi aventi causa, nei limiti e con le modalità fissate nella convenzione e fino alla durata della concessione.

ART.6

(MODALITA' DI ASSEGNAZIONE DELLE AREE)

Sulla scorta delle informazioni acquisite attraverso la valutazione delle manifestazioni d'interesse di cui all'art 4, la Giunta Comunale provvede all'assegnazione delle aree del P.I.P.

Le assegnazioni sono deliberate con atto della Giunta Comunale sulla scorta di una graduatoria predisposta da una *Commissione* e approvata dalla Giunta stessa.

La *Commissione* è formata:

- ❖ dal Sindaco del Comune di Scalea - *Presidente*;
- ❖ dal responsabile Servizio Urbanistica - *Componente*;
- ❖ dal responsabile Servizio Attività Produttive - *Componente*.

Svolge le funzioni di segretario un elemento del Servizio Attività Produttive.

La Commissione si avvale di esperti tecnici esterni e di ogni altro organo dell'Amministrazione Comunale per la definizione della graduatoria.

La Commissione delibera sui punteggi da attribuire alle singole istanze con l'intervento della maggioranza dei membri che la compongono. Le deliberazioni sono adottate a maggioranza dei voti dei presenti.

Le sedute della commissione, possono essere pubbliche.

La graduatoria approvata ha validità di anni due, a decorrere dalla data di esecutività del relativo atto di approvazione da parte della Giunta Comunale. Nei casi in cui non si concretizzasse il definitivo trasferimento 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 10 gg (dieci giorni) dalla ricezione. La graduatoria è affissa all'Albo Pretorio e viene data pubblica informazione con la pubblicazione su almeno due giornali locali e uno nazionale.

Può essere opposto ricorso alla graduatoria entro 10 gg (dieci giorni) dalla pubblicazione a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevuta, indirizzata al Sindaco del Comune di Scalea.

Nei successivi 10 gg (dieci giorni) la commissione, come sopra indicato, esamina i ricorsi ed eventualmente riformula la graduatoria, nei modi di cui al presente articolo. Questa graduatoria definitiva non può essere oggetto di nuovo ricorso amministrativo.

ART.7 (SOTTOSCRIZIONE CONCESSIONE)

La formale concessione è subordinata alla stipula di apposita convenzione tra il Comune e l'impresa concessionaria.

ART.8 (CANONE)

La concessione con diritto di superficie dei lotti urbanizzati è subordinata al pagamento di un canone fissato dal comune ai sensi degli articoli 27 e 35 della legge 22.10.1971 n.865, tenendo conto di quanto stabilito da ultimo dall'art. 16 del D.L.22.12.1981 n.786 convertito in legge con modificazioni, dalla legge 26.02.1982, n.51. Il corrispettivo per la concessione del diritto di superficie, viene fissato in € 14,32 (pari a £.27.720) al mq. Tale corrispettivo potrà essere pagato in un'unica soluzione al momento della stipula della concessione oppure in dieci rate annuali ciascuna pari ad un decimo del totale con la maggiorazione degli interessi legali. *(modificato con delibera del Consiglio Comunale n°3 del 21.01.2002).*

La convenzione di cui al precedente art.7 dovrà in ogni caso prevedere riduzioni del canone annuale e conseguentemente dell'intero importo dovuto, in relazione all'ottenimento da parte del Comune per lo sviluppo locale dell'area, di risorse comunitarie, nazionali, regionali e di tutte le altre fonti di finanziamento ricomprese sotto la voce di "programmazione negoziata".

ART.9 (MODALITA' DI PAGAMENTO)

Il Servizio Attività Produttive comunica al beneficiario, non oltre 30 gg (trenta 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. Entro 30 gg (trenta giorni) dalla ricezione della nota di cui sopra, il beneficiario formula il proprio assenso nelle forme di legge. Nei successivi 10 gg (dieci giorni) 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 Attività Produttive.

La ditta assegnataria deve provvedere al pagamento nei modi e nei tempi seguenti: 25% del canone annuale a titolo di caparra ed in acconto, contestualmente alla firma dell'accettazione del lotto; 50% del canone annuale contestualmente alla firma dell'atto pubblico di trasferimento, che deve aver luogo entro 90 gg (novanta giorni) dalla data della firma dell'accettazione, insieme alla presentazione di una fidejussione, stipulata con primaria compagnia per il rimanente 25%. Detta fidejussione rimane in validità fino alla corresponsione di quanto ulteriormente dovuto. La richiesta della concessione edilizia è presentata entro 90 gg (novanta giorni) dalla firma dell'atto pubblico di trasferimento e deve essere esaminata dalla competente Commissione Edilizia entro 30 gg (trenta giorni) dalla data di presentazione. Per i ritardi nei pagamenti si adottano le norme previste per gli oneri di urbanizzazione: entro 30 gg (trenta giorni) dalla data di rilascio della concessione edilizia: corresponsione degli interessi legali; entro 60 gg (sessanta giorni): corresponsione del doppio degli interessi legali; dopo il sessantunesimo giorno: aumento di un terzo del contributo dovuto.

I lavori devono essere iniziati entro un anno dalla data di stipula dell'atto pubblico di trasferimento dell'area.

ART.10 **(OPERE DI URBANIZZAZIONE)**

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nelle aree P.I.P. sono realizzate dalla Amministrazione Comunale attraverso i piani di attuazione. Soltanto in casi eccezionali, sotto il controllo e secondo gli indirizzi della Amministrazione Comunale, l'assegnatario, a scomputo parziale o totale della quota dovuta, si obbliga a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, previa presentazione di un progetto da sottoporre preventivamente all'approvazione della Giunta Comunale.

ART.11 **(RISOLUZIONE DEI CONTRATTI)**

Il contratto di cessione delle aree in diritto di superficie è risolto senza necessità per il Comune di preavviso, nei seguenti casi: qualora l'acquirente non provveda a prendere in consegna l'area nei termini stabiliti dal presente regolamento; qualora l'assegnatario non presenti il progetto entro tre mesi dalla stipula dell'atto pubblico; qualora il destinatario adibisca il fabbricato ad un uso diverso da quello previsto dal presente regolamento; qualora il destinatario non osservi una qualsiasi delle norme e condizioni contenute nel presente regolamento; per cause di forza maggiore; per il mancato pagamento anche di una sola rata di cui agli artt.8 e 9 fissati dall'Amministrazione. La risoluzione del contratto va deliberata dalla Giunta Comunale.

ART.12 **(PENALI)**

Sia nel caso che la ditta assegnataria non si presenti per la firma dell'atto pubblico di cessione nei termini previsti dal presente regolamento sia nel caso che non presenti il progetto entro tre mesi dalla stipula

dell'atto pubblico di cessione, l'assegnazione è revocata e la caparra versata al momento dell'accettazione verrà incamerata dall'Amministrazione Comunale. Negli altri casi di risoluzione del contratto di cessione, la quota per l'acquisizione dell'area già versata, e restituita con al riduzione del 40% (quaranta per cento) e le spese del nuovo trasferimento di proprietà alla Amministrazione Comunale graveranno sull'inadempiente. In tutti i casi di rescissione del contratto, il beneficiario è tenuto a presentarsi in data da concordare, e comunque non oltre 30 gg (trenta giorni) dalla richiesta di presentazione, per la stipula dell'atto di retrocessione a cura e spese del medesimo. Trascorso tale termine, il contratto deve intendersi decaduto e l'atto di decadenza può essere utilizzato per la retrocessione al patrimonio del lotto assegnato. L'applicazione della penale va deliberata dalla Giunta Comunale.

ART.13

(CESSIONE DI IMMOBILE)

L'immobile deve essere utilizzato esclusivamente dal concessionario salvi i casi espressamente previsti nella convenzione. E' tassativamente vietato il reale trasferimento a terzi del diritto di superficie, anche se riferito in tutto o in parte alle aree rimaste inedificate.

In caso di accertata violazione degli obblighi di cui al precedente comma, la convenzione si intende immediatamente decaduta per colpa e in danno del concessionario.

ART.14

(OPERE NON ULTIMATE)

L'Amministrazione Comunale, laddove l'assegnatario si trovi nell'impossibilità di ultimare l'edificio oggetto della concessione edilizia, può, con deliberazione adottata dalla Giunta Comunale, motivata per la presenza di un pubblico interesse, attivare specifico provvedimento per il ritorno in possesso dell'area e dell'immobile in oggetto. Con la medesima deliberazione è definito il prezzo del riscatto sulla base di una relazione tecnica predisposta dal Servizio Urbanistica. La deliberazione in oggetto è notificata all'assegnatario, il quale può ricorrere al Sindaco entro i successivi 30 gg (trenta giorni). Trascorso tale termine, senza che siano giunte osservazioni, l'atto deliberativo diviene titolo per il ritorno in possesso al patrimonio dell'area assegnata e dell'immobile.

ART.15

(SPESE CONTRATTUALI)

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

ART.16

(TRASCRIZIONE REGOLAMENTO)

Nei contratti di cessione 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.17

(FACOLTA' DI DEROGA)

In deroga a quanto prescritto dall'art. 3, la Giunta Comunale, nei casi di particolare rilevanza economica, sociale e ambientale, può prevedere norme e criteri di assegnazione degli insediamenti in aree P.I.P. diverse da quelle indicate agli articoli precedenti.

ART.18

(AGEVOLAZIONI FISCALI)

Alle imprese che si insedieranno nel Piano Insediamenti Produttivi per i primi tre anni sarà applicata una riduzione dell'I.C.I. nella misura del 50%.