CITTÀ DI MOTTOLA

PROVINCIA DI TARANTO

REGOLAMENTO PER ASSEGNAZIONE SUOLI AREA P.I.P.-ARTIGIANALE

Art. 1

In base al disposto dell'art. 27 della legge 22-10-1981 n. 865, il Comune di Mottola è autorizzato ad acquisire i terreni ricadenti nel P.I.P. (Piano Insediamenti Produttivi, adottato in via definitiva con delibera n. 154 del 15 luglio 1983 regolarmente vistata dal CO.RE.CO., da concedere in lotti agli Enti e alle imprese che intendono realizzare un insediamento produttivo di tipo artigianale.

Il P.I.P. ha efficacia per 10 anni dalla data di approvazione e si attua mediante P.P.A. ai sensi della legge regionale 12-2-1979 n. 6 e legge regionale 31-10-1979 n. 66 'Adempimenti regionali per l'attuazione della legge statale 28-1-1977 n. 10'.

Art. 2

Le aree comprese nel P.I.P. sono concesse, in ottemperanza all'art. 27, 6^ comma della legge 865/71 in proprietà.

Art. 3

L'insediamento produttivo nell'ambito del P.I.P. può essere realizzato su suoli provenienti:
- da aree acquisite o da acquisire da parte del Comune;
- da aree di proprietà di Enti e di imprese artigiane che intendono realizzare direttamente su suoli di proprietà.

L'impresa artigiana che intende realizzare l'insediamento sui lotti di proprietà deve presentare regolare istanza indirizzata al Sindaco entro 30 giorni dalla notifica del presente Regolamento.

Art. 4

La cessione di suoli ai fini produttivi da parte del Comune ha luogo in due fasi e precisamente:
- una prima provvisoria, limitata al tempo di costruzione dell'insediamento produttivo a carattere artigianale;
- una seconda fase definitiva, da stabilirsi allorquando il Comune avrà acquisito definitivamente relative aree del Piano.

La prima fase è regolata da apposita convenzione amministrativa tra il Comune e l'artigiano interessato, con la quale vengono stabilite le condizioni di assegnazione ed i tempi di realizzazione degli impianti. La convenzione è preliminare al rilascio della concessione

edilizia.

La seconda fase per l'assegnazione definitiva è perfezionata con atto pubblico di trasferimento in diritto di proprietà del suolo.

Art. 5

L'individuazione e la scelta delle specifiche localizzazioni sono di competenza esclusiva del Consiglio comunale, sentito il parere della Commissione prevista dall'art. 9, che può comunque tenere conto delle proposte dei richiedenti ed è determinata sulla base dei seguenti elementi:
-indicazioni previste dal P.P.A.;
-disponibilità di suoli e previsione di interventi espropriativi;
-disponibilità e caratteristiche delle opere di urbanizzazione esistenti e programmate;
-dimensioni e natura delle iniziative e loro incidenza sulla situazione insediativa esistente e sulle possibilità insediative future.

Art. 6

Coloro che intendono realizzare un insediamento produttivo di tipo artigianale possono richiedere l'assegnazione di un lotto.

L'esame delle istanze, da presentarsi in bollo e a firma del titolare, sarà fatta entro 60 giorni dalla presentazione. Ottenuto il parere favorevole e la relativa assegnazione provvisoria da parte del Comune, l'istante dovrà produrre progetto costruttivo secondo le vigenti norme del P.R.G., che sarà sottoposto all'approvazione dei competenti organi del Comune per il rilascio della relativa concessione.

All'atto dell'assegnazione provvisoria del lotto l'acquirente dovrà corrispondere almeno il 40% del prezzo di cessione, così come stabilito dall'art. 22.

Art. 7

La cessione delle aree avverrà sulla base della graduatoria approvata dal ***Dirigente SUAP*** e predisposta preliminarmente sulla scorta delle determinazioni della Commissione comunale di cui all'art. 9

Detta graduatoria resta valida per un anno - e comunque fino alla revisione della stessa, e per detto periodo rappresenterà l'unico termine di paragone per la formalizzazione della cessione.

Alla revisione della graduatoria si provvede ogni anno oppure secondo le determinazioni del Consiglio comunale. Il termine per presentare nuove istanze è stabilito entro e non oltre il mese di marzo di ogni anno, salvo casi di comprovata necessità.

In caso di esaurimento della graduatoria è possibile prendere in esame istanze presentate in qualsiasi momento dell'anno.

L'istanza, redatta su apposito modulo del Comune ed indirizzata al Sindaco, deve essere corredata da un progetto di massima dell'insediamento e da una relazione programmatica atta a configurare esattamente le caratteristiche e lo scopo dell'iniziativa, con particolare riguardo a:
-illustrazione completa dell'attività produttiva, con l'indicazione delle materie prime da impiegare e dei prodotti finiti;
-fasi e tempi di realizzazione, con indicazione della eventuale superficie destinata a futuri ampliamenti e relativi tempi di realizzazione;

-investimenti previsti in prima fase e nelle eventuali fasi successive;
-posti di lavoro previsti nelle diverse fasi;
-necessità di energia elettrica, espressa in kw/h di potenza installata;
-necessità di acqua per uso potabile e produttivo, espressa in mc/anno;
-eventuali previsioni di scarichi inquinanti e altre cause di molestia esistenti da adottare per la loro eliminazione;
-eventuali cause di incompatibilità localizzativi con altri generi di attività e distanze di sicurezza nel senso sia attivo che passivo;
-previsione in tonnellate/anno di merci in arrivo e di merci in partenza secondo i diversi sistemi di trasporto (stradale - ferroviario - portuale - aeroportuale ecc.).

L'istanza sarà corredata, inoltre, dei seguenti dati e certificazioni :
-dati anagrafici dei titolare e del legale rappresentante;
-ragione sociale e sede legale;
-certificato di iscrizione alla camera di Commercio;
-ricevuta dei versamento di cui all'art. 25;
-documentazione comprovante i requisiti di cui all'art. 8

Art. 8
La graduatoria di cui all'art. 7 verrà predisposta in via preliminare dalla Commissione di cui all'art. 9 e approvata successivamente con determinazione del ***Dirigente SUAP***, sulla base delle domande presentate dagli interessati e contenenti tutti i dati e i documenti necessari alla loro esatta definizione.

La graduatoria è predisposta assegnando alle domande i seguenti punteggi:

a-) situazione di licenza o sfratto esecutivo nonché inagibilità dei locali sede dell'attività a momento della domanda ..... punti 10

b-) attività svolta in locali con destinazione urbanistica secondo il P.R.G. incompatibile con l'attività medesima ..... punti 3

c-) residenza dei nucleo familiare dei richiedente da almeno cinque anni nel Comune di Mottola ..... punti 10

d-) ulteriore punteggio per svolgimento dell'attività di cui alla richiesta di assegnazione in Comune diverso da quella di Mottola il cui titolare, assieme al nucleo familiare sia residente nel Comune di Mottola da almeno cinque anni ..... punti 10

e-)attività svolta nel Comune di Mottola, prima del trasferimento della stessa in altro Comune ..... punti 5

f-) attività svolta nel Comune di Mottola da almeno cinque anni ..... punti 5

g-) attività svolta in locali condotti in locazione
..... punti 2

h-) tasso di occupazione
..... punti 2000 per addetto/mq di superficie fondiaria richiesta;

i-) attività svolta in forma associata con almeno un altro artigiano

..... punti 2

l-) attività svolta in regime di impresa familiare, per ogni familiare ex art. 230 bis codice civile, punti 2000 per addetto/mq di superficie fondiaria richiesta

m-) attività svolta da emigrante rientrato in Italia da meno di cinque anni ..... punti 10

n-)artigiano con contatto di formazione lavoro con giovani disoccupati, per ogni assunto con tale tipologia di contratto ..... punti 5

o-) artigiano con in carico giovani apprendisti che abbiano assolto l'obbligo scolastico ..... punti 5

p-) impresa artigiana con prevalenza di lavoratrici donne ..... punti 3

A parità di punteggio, si tiene conto dell'ordine di presentazione dell'istanza

Art. 9

La Commissione comunale adibita ad effettuare la relativa istruttoria delle istanze presentate e a predisporre preliminarmente la graduatoria di cui all'art. 7 è nominata con deliberazione della Giunta comunale ed è costituita da:

- ***Dirigente comunale SUAP* - Presidente**
- **Un ingegnere libero professionista esterno alla Pubblica Amministrazione;**
- **Un ragioniere o Dottore Commercialista libero professionista esterno alla Pubblica Amministrazione;**

Nessuna richiesta potrà essere presa in esame se e sino a quando la commissione non avrà a propria disposizione la documentazione prescritta e quanto altro, a sua integrazione, dovesse ritenere utile e necessario per l'istruttoria della richiesta.

La commissione stabilisce il termine massimo che non può essere superiore a giorni 90, entro il quale l'interessato deve fornire la documentazione richiesta ad integrazione della domanda.

Per l'istruttoria delle pratiche la commissione si avvale della collaborazione dell'Ufficio Tecnico Comunale. La istruttoria si conclude con la predisposizione di una relazione contenente le osservazioni, i pareri e le proposte del caso.

Le pratiche così istruite devono essere sottoposte all'esame del Consiglio comunale- per i provvedimenti di competenza - entro 30 giorni dalla data in cui è stato emesso il relativo parere.

La commissione effettua la propria istruttoria entro e non oltre 60 giorni dalla data di ricezione della domanda o della integrazione della stessa.

Ai fini dell'istruttoria la seduta della commissione è valida quando partecipa in prima convocazione la maggioranza dei componenti ed in seconda convocazione almeno due componenti stessi.

Qualora la commissione non vi provvede nel termine innanzi indicato, sarà cura ***del dirigente SUAP*** provvedere all'istruttoria e al conseguente invio delle domande al Consiglio comunale per le relative determinazioni. ***Il dirigente*** per la istruttoria delle pratiche si avvale del competente ufficio tecnico.

Art. 10

Le attività artigianali di produzione e servizio ammesse nel P.I.P. sono le seguenti
-lavorazioni metalliche e ferrose;
-lavorazione del legno in genere;
-tipografie;
-manufatti in cemento;
-lavorazione di materiale paramedico;
-elettrotecnici; elettromeccanici, autocarrozzieri; elettrauti e gommisti;
-installazione e manutenzione termo-idrico-sanitari;
-installazione e manutenzione impianti elettrici;
-lavorazione e produzione colori e vernici;
-lavorazione e produzione prodotti di marmo e lapidei.

Nel caso di attività non prevista dal vigente regolamento, il Consiglio comunale, deciderà sull'ammissibilità in sede di esame dell'istanza:

Art. 11

ABROGATO

Art. 12

ABROGATO

Art. 13

L'insediamento produttivo dovrà avere inizio entro 6 mesi dalla concessione edilizia e comunque entro un anno dalla data di ***assegnazione*** del lotto e il relativo completamento avverrà entro i successivi 2 anni.

Solo eccezionalmente, e su domanda motivata dalla ditta interessata, la Giunta comunale, sentito il parere della commissione di cui all'art. 9, può concedere una proroga massima di un anno.

Tali termini, comunque, potranno essere aumentati nel caso di non coincidenza con i termini apposti nella concessione edilizia.

Per alcuni casi particolari, il Consiglio comunale, con valutazione motivata, potrà aumentare il completamento entro un tempo massimo di tre anni.

Art. 14

Scaduti i termini della concessione di cui all'art. 13, se non è stato dato inizio ai lavori di costruzione del progettato insediamento produttivo, il **DIRIGENTE SUAP** revoca la ***assegnazione del lotto*** restituendo alla ditta interessata il 90% dell'importo anticipato in conto prezzo del suolo e delibera l'entità della sanzione di cui all'art. 26.

Il Consiglio comunale o la Giunta per casi eccezionali e su domanda motivata della ditta potrà concedere una proroga massima di ulteriori 6 mesi per l'inizio dei lavori.

Art. 15

Al termine dei lavori di costruzione, accertato dall'Ufficio tecnico Comunale, si procede alla stipula dell'atto pubblico di compravendita previo versamento da parte della ditta interessata del rimanente del prezzo stabilito.

Il Consiglio comunale, previa istanza motivata della ditta interessata, potrà concedere una rateazione per un periodo massimo di anni 2.

Art. 16

Se la ditta ha dato inizio ai lavori di costruzione dell'insediamento produttivo e non intende completarlo, il Comune può autorizzare la vendita diretta di quanto costruito a terzi, che subentrano nella concessione previo versamento dell'anticipazione di almeno il 40% del prezzo del suolo, così come stabilito dall'art. 22 dei presente regolamento. In tal caso il Comune restituisce alla ditta rinunciataria solo il 90% dell'importo da questa già anticipato.

L'autorizzazione di cui sopra è deliberata dal Consiglio comunale entro 30 giorni dalla richiesta.

Trascorsi 6 mesi dalla suddetta autorizzazione senza che siano concluse le trattative con eventuali subentranti, il Comune revoca la concessione, incamerando il 10% dell'anticipazione versata nonché le opere eseguite.
Resta salva per la ditta rinunciataria il diritto al risarcimento del valore delle opere eseguite sul terreno sempre che venissero in seguito utilizzate dal Comune o da altra impresa.

Alla valutazione del valore corrispondente alla parte utilizzata provvede un apposito collegio arbitrale composto da:
-un tecnico del Comune, un tecnico in rappresentanza della ditta rinunciataria ed un perito nominato dal competente Tribunale, con funzioni di presidente. Le spese della stima sono a carico della ditta rinunciataria o della nuova ditta assegnataria in caso di accettazione.

Di ogni autorizzazione deliberata dal Consiglio comunale ai sensi dei 1° Comma del presente articolo, il Sindaco provvede a darne comunicazione- mediante notificazione . a tutte le ditte o Enti che hanno già presentato al Comune richiesta di concessione di suolo nell'ambito P.I.P. e che sono in attesa della eventuale assegnazione, i quali provvedono a comunicare al Sindaco le proprie determinazioni entro e non oltre 60 giorni dalla data di notificazione.

Art. 17

La superficie da assegnare sarà corrispondente a quella prevista dal P.I.P. o dal progetto esecutivo anche se la realizzazione di quanto programmato avverrà in fasi successive.

La superficie destinata agli ampliamenti rimangono a disposizione delle imprese richiedenti per il tempo previsto nel programma di realizzazione delle diverse fasi. Solo in casi eccezionali, su domanda motivata da parte delle imprese, il Comune può concedere una sola deroga non superiore a 2 anni.

Art.18

L'area ceduta è sottoposta al vincolo permanente della destinazione originaria .

È consentita la trasformazione dell'attività nell'ambito dei settori ammessi dall'art. 10. La relativa istanza sarà presentata ed esaminata secondo la procedura prevista dalle norme del presente regolamento.

È consentita, altresì, la cessione o la locazione ad altro soggetto, avente i requisiti di regolamento, dell'attività insediata mediante autorizzazione deliberata dal Consiglio comunale. Il Consiglio comunale delibera la suddetta autorizzazione entro 30 giorni dalla richiesta avanzata dagli interessati.

Di norma non è consentito il trasferimento dell'alloggio separatamente dal complesso produttivo, salvo i casi di comprovata necessità e opportunità che devono essere deliberati dal Consiglio comunale previa accettazione della ditta subentrante. In tutti i casi ove necessario si procede alla stipula di nuova convenzione aggiuntiva.

Art. 19

La risoluzione del contratto può essere richiesta dall'assegnatario o suoi aventi causa per i casi di comprovata necessità e questo per:
-morte dei titolare;
-inabilità al lavoro del titolare;
-inadeguatezza della struttura alle esigenze dell'impresa;
-impossibilità economica al proseguimento dell'impresa.

In caso di risoluzione di cui al precedente comma subentra - su richiesta - l'avente causa in possesso dei requisiti richiesti dal presente regolamento e previa definizione - nel termine perentorio di 6 mesi - degli aspetti riguardanti il diritto di successione.

La cessione può essere effettuata direttamente a terzi aventi diritto in forza della graduatoria prevista dall'art. 7 del regolamento alle stesse condizioni stabilite dalla convenzione.

Art. 20

L'immobile edificato potrà essere venduto o locato solo dopo che siano decorsi 10 anni e fino al ventesimo anno dal rilascio dal certificato di agibilità, previa specifica autorizzazione rilasciata dal Comune, che potrà far valere diritto di prelazione all'acquisto dell'immobile ed alle condizioni specificate nella convenzione.

Art. 21

Prima dell'espropriazione dei comparto rientrante nel P.P.A., è consentito con assegnazione provvisoria l'insediamento esclusivamente per i richiedenti già proprietari delle aree ricadenti nella zona artigianale del vigente strumento urbanistico, che risultino titolari di attività artigianale di cui all'art. 10 e che comprovino la urgente necessità dell'insediamento per una delle seguenti ragioni:
a)situazione di sfratto;
b)situazione di inagibilità dei locali attualmente sede dell'attività;
c)situazione di necessità per trasferimento, ampliamento, ristrutturazione, necessità igienico-sanitaria;
d)eventuali attuali cause di incompatibilità localizzativi nell'ambito dei centro abitato;
e)attività incompatibile con l'attuale destinazione prevista dal vigente strumento urbanistico.

Art. 22

Il corrispettivo della cessione è misurato al costo unitario di acquisizione di tutta la superficie di piano, maggiorato del costo delle relative opere di urbanizzazione previste nel P.I.P. e il tutto stabilito con apposita delibera del Consiglio comunale.

Tale costo di urbanizzazione, determinato in via preventiva ed aggiornato ogni anno per le opere di urbanizzazione non ancora effettuate, sarà calcolato sulle effettive erogazioni a carico dei Bilancio comunale e rapportato alla superficie ceduta.

Il Comune potrà consentire che parte delle opere di urbanizzazione siano realizzate direttamente a cura e spese degli assegnatari dei lotti concessi, così come previsto dall'art. 30 della legge regionale 12-2-1979 n. 6 e successive modificazioni ed integrazioni.

ali opere saranno comunque realizzate dopo l'approvazione e sotto la sorveglianza tecnico-mministrativa del Comune. Il Consiglio comunale potrà stabilire la corresponsione di un cconto degli oneri di urbanizzazione, salvo conguaglio finale e relativa rateazione che dovrà vvenire - se possibile . entro e non oltre la data di rilascio del certificato di agibilità.

Art. 23
Le costruzioni e gli interventi relativi agli insediamenti produttivi sono regolati, oltre che dai presente regolamento, dalle norme urbanistiche del vigente P.R.G. e dalle norme statali e regionali in materia.

Art. 24
Coloro che intendono provvedere alla realizzazione di progetti di ampliamento e di varianti devono presentare l'istanza secondo quanto previsto dal presente regolamento e dalle norme di attuazione dei P.I.P. e dallo strumento urbanistico vigente.

Per tutti i casi ove necessita, la relativa istanza è esaminata secondo la procedura prevista dai presente regolamento.

Sono esclusi dalla suddetta procedura gli ampliamenti e le varianti di modesta entità

Art. 25
ABROGATO

Art. 26
Per ogni inosservanza ad una delle norme stabilite dal presente regolamento il Comune mediante delibera del Consiglio comunale e previo parere della commissione prevista dall'art 9, potrà applicare una sanzione da un minino di Euro 100,00 ad un massimo di Euro 5.000,00.

Detta sanzione non è sostitutiva delle sanzioni previste nella convenzione di vendita

Art. 27
La risoluzione della cessione in proprietà è deliberata anche nel caso di area destinata ad uso diverso da quello autorizzato.

Art. 28
Per quanto non disciplinato nel presente regolamento, valgono tutte le norme di legge vigenti in materia di sviluppo delle aree produttive.

Art. 29
L'"amministrazione può riservare interventi a sostegno di alcuni settori artigianali che rivestono particolare ruolo in relazione alla situazione socio- economica locale.

Art. 30
ABROGATO

Art. 31
In deroga a quanto disciplinato dagli articoli 7 e seguenti dei presente Regolamento, la Giunta comunale può assegnare direttamente lotti nella zona P.I,P. artigianale alle seguenti condizioni:
-richiesta di aziende già insediate nella zona P.I.P., che richiedono lotti contigui a quelli già occupati, al fine di realizzare ampliamenti produttivi che garantiscono un incremento

occupazionale, rispetto alla data della richiesta, di almeno il dieci per cento e comunque di almeno cinque unità.

DELIBERA

1) La presente costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;

2) di aggiungere all'articolo 10 del Regolamento per l'assegnazione dei suoli in zona P.I.P. artigianale, prima dell'ultimo capoverso, la seguente dicitura: "Sono altresì ammesse le seguenti ulteriori attività produttive:

a. attività commerciali e/o direzionali previa verifica degli standards urbanistici ai sensi del DM 2 aprile 1968 n. 1444, così come riportato al comma 2 dell'art. 2 della Legge 7 aprile 2014, n. 16 di modifica alla Legge regionale 33/2007;
b. attività sportive e ricreative ricomprendenti palestre sportive, attività ludiche, istituti di insegnamento delle discipline sportive.

Per le attività commerciali e/o direzionali all'interno del lotto o dei lotti adiacenti, dovrà essere

assicurata una superficie minima di 40 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, per ogni 100 mq. di superficie lorda di attività, da destinare a parcheggi alle utenze.

Si ammette, inoltre, l'insediamento della cosiddetta "Piccola impresa industriale" caratterizzata dall'avere un minimo di dipendenti inferiori a 50 unità, qualora tale circostanza sia scaturita da un ampliamento/diversificazione delle attività artigianali esistenti le quali vadano a superare il numero massimo dei dipendenti previsti per l'impresa artigianale in base alla Legge Quadro 08/08/1985 n.443."

2. di aggiungere alla fine dell'articolo 10 – Spazi Liberi -, delle Norme Tecniche di Attuazione del PIP – Artigianale, la seguente dicitura: "Per gli opifici destinati prevalentemente ad attività commerciale / direzionale, si dovrà prevedere una superficie per parcheggi da asservire a pubblico utilizzo, avente dimensione più gravosa tra il 30% della superficie lotto ed i 40 mq. di superficie per ogni 100 mq. di superficie chiusa commerciale e/o direzionale".

Tali destinazioni si ritengono ammissibili per tutti i lotti già edificati o da edificare nel Comparto, ivi compreso i lotti definiti A e B all'interno del Piano di Lottizzazione di Comparto per attività produttive P.I.P. esistente.

1. di aggiungere alla fine dell'articolo 10 – Spazi Liberi -, delle Norme Tecniche di Attuazione del PIP – Artigianale, la seguente dicitura: "Per gli opifici destinati prevalentemente ad attività commerciale / direzionale, si dovrà prevedere una superficie per parcheggi da asservire a pubblico utilizzo, avente dimensione più gravosa tra il 30% della superficie lotto ed i 40 mq. di superficie per ogni 100 mq. di superficie chiusa commerciale e/o direzionale".

3) di dare atto che per le premesse precedentemente richiamate il presente atto non comporta impegno di spesa;

4) di dare atto la pubblicazione della citata variante all'Albo pretorio comunale on line sul sito istituzionale www.comune .mottola.it