

Allargato sostanziale alla
deliberazione C.C. / ~~1998~~

N° 28 del 18/3/98

CITTA' DI MOTTOLA

(Prov. di Taranto)

PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI LOCALITA' S. BASILIO - MOTTOLA -

REGOLAMENTO PER ASSEGNAZIONE LOTTI

ART. 1 - Il comune di Mottola è autorizzato ad acquisire, ai sensi dello art. 27 della Legge 865 del 22/10/1971, i terreni ricadenti nel P.I.P. - località S. Basilio -, adottato con delibera C.C. n° 57 del 05/08/1995 e approvato in via definitiva con delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 28/02/1996, da concedere in lotti a soggetti che intendono realizzare un insediamento produttivo. Il P.I.P. ha efficacia per 10 anni dalla data di approvazione e si attua ai sensi della Legge Regionale n. 6 del 12/02/1979 e n. 66 del 31/10/1979.

La zona interessata dal Piano è destinata ad insediamenti per attività industriali e relativi servizi amministrativi e tecnici, ad interventi direzionali e commerciali, depositi e magazzini.

Potranno accedere al concorso per l'assegnazione dei lotti: Imprese individuali, Società di persone e di capitali, Cooperative e Consorzi di Imprese.

ART. 2 - Le aree suddivise in lotti edificabili, comprese nel P.I.P., sono concesse in ottemperanza dell'art 27, 6° comma primo periodo della Legge 865/71, come sostituito dall'art. 49, comma 17, della n. 449/97, con diritto di superficie o cedute in proprietà nella percentuale del 50% dell'estensione complessiva.

ART. 3 - Le cessioni in diritto di superficie o in diritto di proprietà sono regolate da apposita convenzione amministrativa stipulata tra il Comune ed il soggetto richiedente. La convenzione stabilisce le condizioni di assegnazione, i tempi di realizzazione degli impianti, il costo delle aree e gli oneri assunti dalle parti. Essa è atto preliminare al rilascio della concessione edilizia, viene registrata e trascritta al registro immobiliare a cura del Comune ed a spese del concessionario.

ART. 4 - L'insediamento produttivo del soggetto assegnatario - nell'ambito del P.I.P. - può essere realizzato su suoli provenienti:

- da acquisizione diretta da parte del soggetto assegnatario attraverso atto pubblico di compravendita con i privati proprietari, purchè questi ultimi abbiano già ceduto gratuitamente - sempre con atto pubblico - le aree necessarie alle urbanizzazioni di competenza della pubblica amministrazione;
- da acquisizione indiretta da parte del soggetto assegnatario attraverso procedure espropriative attivate dalla pubblica amministrazione ai sensi di legge e successiva cessione o concessione allo stesso;
- dal patrimonio di soggetti che, in possesso dei requisiti di cui appresso, intendano realizzare insediamenti produttivi sul suolo già di loro proprietà alla data di adozione del piano urbanistico.

In nessun caso, per il soggetto assegnatario, il costo complessivo di acquisizione del terreno (valutato come non urbanizzato) può superare il valore massimo ammissibile

dalla disciplina vigente più favorevole alla proprietà privata sugli espropri per fini di pubblica utilità.

Solo nel caso di acquisizioni dirette sono ammesse maggiorazioni a tale importo purchè compatibili, a giudizio del soggetto assegnatario, con il proprio programma insediativo. In caso di incompatibilità, si procederà alle procedure espropriative.

ART. 5 - In caso di area proveniente dal patrimonio di soggetti che, in possesso dei requisiti di cui appresso, intendano realizzare insediamenti produttivi sul suolo già di loro proprietà alla data di adozione del piano urbanistico, i soggetti possono godere del diritto di prelazione se, alla data di approvazione del presente Regolamento, essi risultino essere in possesso dei requisiti soggettivi e oggettivi in relazione alla tipologia dei lotti del P.I.P. e sempre che tali soggetti abbiano già ceduto gratuitamente, senza determinare relitti di suolo, le restanti aree di proprietà necessarie alle urbanizzazioni primarie e secondarie di competenza della pubblica amministrazione.

ART. 6 - L'assegnazione delle rimanenti aree con diritto di proprietà e/o di superficie deve avvenire mediante esperimento di procedure concorsuali su iniziativa della Giunta Comunale, che fisserà il n° dei lotti da assegnare, privilegiando le richieste degli Enti pubblici, Aziende a partecipazioni statale con programmi approvati dal CIPE e società di rilevanza nazionale - aventi rilevanza strategica ai fini dell'incremento occupazionale indotto - che potranno essere delegati, ai sensi dell'art. 60 della Legge 865/71, ad acquisire direttamente le aree, previa stipula di apposito atto d'obbligo unilaterale il cui schema potrà essere approvato con successivo e separato provvedimento.

ART. 7 - In caso di acquisizione indiretta da parte del soggetto assegnatario attraverso procedure espropriative attivate dalla pubblica amministrazione ai sensi di legge e successiva cessione allo stesso, la procedura deve svilupparsi in due fasi e precisamente:

- una prima fase provvisoria, limitata al tempo di costruzione dell'insediamento produttivo;
- una seconda fase definitiva, una volta adottate le determinazioni di cui all'art. 15.

L'assegnazione definitiva è perfezionata con atto pubblico di trasferimento in diritto di proprietà o di superficie dell'area.

ART. 8 - I soggetti che intendono ottenere assegnazione di lotti edificatori per la realizzazione di opifici compatibili con la destinazione del P.I.P. devono formulare specifica istanza in bollo a firma del titolare e diretta al Sindaco, a mezzo di lettera raccomandata entro i termini previsti dall'avviso pubblico, riferita ad uno o più lotti.

L'istanza deve essere corredata da un progetto preliminare dell'insediamento e da una relazione programmatica atta a configurare esattamente le caratteristiche della iniziativa, a firma di tecnico abilitato, con particolare riferimento a:

- illustrazione completa della attività produttiva;
- fasi e tempi di realizzazione con indicazione della superficie di ingombro dell'opificio, i parcheggi ed eventuali superfici da destinare a futuri ampliamenti;
- investimenti previsti nelle diverse fasi di realizzazione;
- posti di lavoro previsti, sia nella fase di realizzo che in quella a regime di lavorazione;

- n° di addetti locali previsti, il Capitale proprio, il Margine Operativo lordo e il Fatturato dei rispettivi ultimi tre anni;
- necessità di energia elettrica espressa in kw di potenza da installare;
- necessità di acqua per uso potabile e per uso industriale espressa in mc/anno;
- eventuali previsioni di scarichi industriali o altra causa di molestie e sistemi da adottare per la loro eliminazione;
- relazione succinta riferita alla movimentazione di merci in arrivo o in partenza ed il sistema di trasporto.

L'istanza deve essere corredata dei dati anagrafici del titolare o del legale rappresentante, della ragione sociale della ditta e la sede legale, del certificato di iscrizione alla Camera di Commercio.

E' a carico dell'aspirante assegnatario, ai fini della preferenza tra più istanze concorrenti, fornire tutti quegli ulteriori elementi di valutazione - autonomamente individuabili - utili a qualificare l'istanza sotto il profilo della serietà, competenza, esperienza, professionalità, potenzialità economica, mercato di riferimento, management, fatturato, etc. dell'azienda da realizzare.

Le iniziative produttive di forte impatto ambientale devono essere comunque valutate dal Consiglio Comunale che esprime un deliberato vincolante da inviare al Dirigente Ripartizione Tecnica.

ART. 9 - La cessione delle aree o la concessione del diritto di superficie avviene in seguito ad emanazione di Bando di Gara a cura del Dirigente della Ripartizione Tecnica conseguente alla indizione da parte della Giunta Comunale, utilizzando procedure di pubblicità nazionale e locale, e sulla base della conseguente graduatoria approvata con determinazione del Dirigente della Ripartizione Tecnica predisposta preliminarmente sulla scorta delle valutazioni di una Commissione nominata dalla Giunta Comunale così composta:

- Dirigente della Ripartizione Tecnica;
- Ingegnere, libero professionista, con documentata esperienza professionale;
- Dottore Commercialista o professionista con documentata esperienza in campo economico - finanziario;
- Dottore in Scienze Ambientali con documentata esperienza professionale;
- Esperto in consulenza aziendale con documentata esperienza professionale, possibilmente scelto dall'elenco delle Agenzie di Promozione di Lavoro e di Imprese individuate dal Ministero del Lavoro (vedi allegato).

Detta graduatoria viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 30 gg. consecutivi. Avverso a tale graduatoria, durante il periodo di pubblicazione, saranno ammesse osservazioni circostanziate da parte dei soggetti esclusi che saranno valutate e riscontrate, sulla scorta delle determinazioni della Commissione, in sede di approvazione definitiva della graduatoria stessa da parte del Dirigente della Ripartizione Tecnica.

ART. 10 - La graduatoria di cui all'art. 9 viene predisposta sulla scorta dei seguenti criteri comparativi:

A) la commissione attribuirà alle iniziative nei settori merceologici dell'agro-alimentare un punteggio pari al 5% calcolato sulla somma dei punti realizzati dagli indicatori B,C,D ;

B) indice di occupazione garantito: l'indice scaturisce tra il numero di addetti previsto e mq. di superficie assegnata. Il punteggio si ottiene moltiplicando per diecimila l'indice suddetto.

n° di addetti garantito/mq. di superficie assegnata x 10.000 = punti .

(Per le modalità di calcolo del numero addetti vale l'enunciato della Circolare esplicativa del Ministero dell'Industria , del 15.12.1995, n. 38522, ai sensi dell'art. 1 del Decreto Legge 22.10.1995, n. 415, convertito, con modificazioni dalla Legge 19.12.1992, n. 488).

C) rapporto tra Capitale proprio e ammontare complessivo investimento: l'indice scaturisce dal rapporto tra il capitale proprio dell'impresa e l'ammontare complessivo dell'investimento previsto.

Il punteggio si ottiene moltiplicando per mille il rapporto suddetto.

$\text{Capitale proprio} / \text{ammontare complessivo investimento} \times 1000 = \text{punti}$.

(Per le modalità di calcolo del capitale proprio vale l'enunciato della Circolare esplicativa del Ministero dell'Industria , del 15.12.1995, n. 38522, ai sensi dell'art. 1 del Decreto Legge 22.10.1995, n. 415, convertito, con modificazioni dalla Legge 19.12.1992, n. 488).

D) rapporto tra il margine Operativo Lordo e il Fatturato: l'indice scaturisce dal rapporto tra la media del Margine Operativo Lordo ottenuto nei tre anni precedenti e relativo Fatturato dell'impresa. Il punteggio si ottiene moltiplicando per mille l'indice suddetto.

$\text{Media Margine Operativo Lordo} / \text{Fatturato} \times 1000 = \text{punti}$.

E) Al fine di privilegiare gli imprenditori residenti a Mottola alla data di approvazione del P.I.P., assegnare a questi un ulteriore punteggio numerico corrispondente ad una percentuale del 15% da calcolare sul totale del punteggio realizzato con i primi 4 indici (A,B,C e D).

A parità di punteggio fra più istanze concorrenti è data preferenza a:

Cooperative di produzione e di servizi con sede nella Regione Puglia, società di capitale e/o cooperative i cui soci siano in maggioranza giovani o disoccupati.

In caso di parità di punteggio, inoltre, si tiene conto della data di presentazione dell'istanza. Se la data di presentazione coincide si procede al sorteggio.

Enti pubblici ed aziende a partecipazione statale per la realizzazione di programmi approvati dal CIPE, aziende e società di rilevanza nazionale possono ricevere i lotti in assegnazione diretta tramite delibera d'intenti della Giunta Comunale e conseguente determinazione di assegnazione da parte del Dirigente della Ripartizione Tecnica, senza che sia obbligatoria la partecipazione alla formulazione della graduatoria di assegnazione.

Il dirigente dell'U.T.C. si riserva di verificare nell'esercizio a regime il valore degli indici B,C e D al fine di evidenziarne gli eventuali scostamenti rispetto a quelli posti a base per la formazione della graduatoria. Qualora la media degli scostamenti dei tre indicatori superi i trenta punti percentuali in diminuzione, il dirigente della Ripartizione Tecnica applicherà una sanzione stabilita dalla Legge .

ART. 11 - La Commissione di cui all'art. 9 effettua la relativa istruttoria delle istanze presentate avvalendosi della collaborazione dell'Ufficio Tecnico Comunale. L'istruttoria si conclude con la predisposizione di una relazione contenente le osservazioni, i pareri e le proposte per l'approvazione della graduatoria. Nessuna richiesta può essere presa in esame sino a quando la commissione non abbia a propria disposizione la documentazione prescritta e quanto altro, a sua integrazione debba ritenere utile e necessario per l'istruttoria della richiesta. La commissione stabilisce il termine massimo che non può essere superiore ai 90 gg. , entro il quale l'interessato deve fornire la documentazione richiesta ad integrazione della domanda. Essa effettua la propria istruttoria entro e non oltre 60 gg. dalla data di ricezione della domanda o dalla integrazione della stessa.

ART. 12 - Il Dirigente della Ripartizione Tecnica, entro trenta giorni in base alle determinazioni della commissione di cui all'art. 9, approva la graduatoria e procede all'assegnazione provvisoria dei lotti. La commissione deve, inoltre, verificare la eventuale appartenenza degli insediamenti previsti alla categoria di industrie nocive o inquinanti di cui all'art. 2 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.I.P..

Il Consiglio Comunale, in considerazione del suo alto ruolo di tutore degli equilibri territoriali ed ambientali, si esprime con propria deliberazione su ognuno degli insediamenti produttivi appartenenti a questa categoria e presenti nella graduatoria provvisoria. Le deliberazioni del Consiglio Comunale vengono, quindi, recepite dal Dirigente della Ripartizione Tecnica che assegna i lotti in via definitiva, secondo quanto previsto dal successivo art. 15.

ART. 13 - L'assegnatario, nei 30 gg. successivi alla data della comunicazione dell'assegnazione provvisoria, deve produrre il progetto esecutivo secondo le Norme Tecniche di Attuazione fissate dal P.I.P. Il progetto viene sottoposto all'esame dei competenti organi comunali per il rilascio della relativa concessione edilizia.

ART. 14 - Il Dirigente della Ripartizione Tecnica, prima del rilascio della concessione edilizia, invita il Concessionario a stipulare la Convenzione prevista all'art. 3. Contestualmente a detta stipula, il Concessionario deve corrispondere almeno il 30% del costo di concessione, così come stabilito dall'art. 17. Il Concessionario, inoltre, si impegna a versare l'eventuale differenza non appena il Comune avrà acclarato, in via definitiva, i costi di acquisizione delle aree ed i costi di urbanizzazione.

ART. 15 - L'assegnazione definitiva dei lotti avviene con determinazioni del Dirigente della Ripartizione Tecnica, dopo che è stata accertata dall'Ufficio Tecnico Comunale la conclusione dei lavori, la conformità con il progetto e previo versamento, da parte dell'interessato, del rimanente importo del costo di concessione che il Comune avrà stabilito in via definitiva per l'assegnazione definitiva. Il saldo del costo può essere rateizzato in 24 mesi previa prestazione di idonea polizza assicurativa.

ART. 16 - Il corrispettivo della cessione o della concessione è commisurato a:
- importo unitario per la redazione del P.I.P. ;

- costo di acquisizione delle aree utilizzate dal Piano per urbanizzazioni e per il lotto concesso (ove proveniente da procedura espropriativa);
- oneri di urbanizzazione primaria in ragione della superficie del lotto edificabile;
- oneri di adduzione dei servizi canalizzati;
- oneri di urbanizzazione secondaria di cui al D.M. 10/05/77;
- contributo relativo al costo di costruzione degli edifici destinati ad abitazione di cui al D.M. 10/05/77;
- contributo relativo al costo di costruzione degli edifici destinati ad attività commerciali e direzionali di cui al D.M. 10/05/77.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di decurtare il costo delle opere di urbanizzazione qualora dovesse ricevere finanziamenti a fondo perduto comunitari e/o nazionali.

ART. 17 - Il costo delle opere di urbanizzazione, determinato in via preventiva e aggiornato ogni anno per le opere di urbanizzazione non ancora effettuate, è calcolato sulle effettive erogazioni a carico del Bilancio Comunale e rapportato alla superficie ceduta o concessa. Il Comune può 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 n. 6 del 12/02/79, modificata ed integrata con la Legge Regionale n. 66 del 31/10/79. Tali opere devono essere comunque realizzate dopo l'approvazione e sotto la sorveglianza tecnico-amministrativa del Comune; i costi di tali opere vanno a scomputo totale o parziale degli oneri posti a carico del concessionario per le opere di urbanizzazione. Il Consiglio Comunale potrà stabilire la corresponsione di un acconto degli oneri di urbanizzazione, salvo conguaglio finale e relativa rateazione che deve avvenire, se possibile, entro e non oltre la data di rilascio del certificato di agibilità.

ART. 18 - La concessione del diritto di superficie avrà la durata di anni 99 e comunque nel limite minimo e massimo stabilito dall'art. 27, comma 7°, della Legge n° 865/71. Alla scadenza, sussistendo l'insediamento, potrà essere concessa la proroga.

ART. 19 - Scaduti i termini della concessione edilizia, se non è stato dato inizio ai lavori di costruzione del progettato insediamento produttivo, il Dirigente della Ripartizione Tecnica revoca la concessione restituendo alla ditta interessata il 90% dell'importo anticipato in conto prezzo del suolo e delibererà l'entità della sanzione di cui all'art. 27. In casi eccezionali e su domanda motivata del soggetto convenzionato il Dirigente della Ripartizione Tecnica potrà concedere una proroga massima di ulteriore 6 mesi per l'inizio dei lavori.

ART. 20 - Se il soggetto convenzionato 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 con priorità alle ditte della graduatoria non assegnatarie secondo il suo ordine ed in subordine già assegnatarie, che subentrano nella concessione previo versamento dell'anticipazione di almeno il 40% del prezzo del suolo, così come stabilito dall'art. 17 del presente Regolamento. In tal caso il Comune restituisce alla ditta rinunciataria solo il 90% dell'importo da questa già anticipata.

L'autorizzazione di cui sopra è deliberata dalla Giunta Comunale entro 30 giorni dalla richiesta.

Trascorsi 6 mesi dalla suddetta autorizzazione senza che siano state concluse le trattative con eventuali subentranti, il Dirigente della Ripartizione Tecnica 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
- 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 dalla Giunta Comunale ai sensi del 1° comma del presente articolo, il Dirigente della Ripartizione Tecnica 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 del 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. 21 - L'area ceduta o concessa è sottoposta al vincolo permanente della destinazione originaria. La destinazione d'uso degli immobili non può essere modificata dal cessionario senza la preventiva autorizzazione del Comune. E' consentita solo la trasformazione dell'attività nell'ambito del P.I.P. La relativa istanza è presentata ed esaminata secondo la procedura prevista dalle norme del presente Regolamento.

E' consentita, inoltre, la cessione o la locazione ad altro soggetto, avente i requisiti di regolamento, dell'attività insediata solo mediante autorizzazione deliberata dalla Giunta Comunale 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 dalla Giunta Comunale previa accettazione della ditta subentrante. In tutti i casi ove necessario si procede alla stipula di nuova convenzione aggiuntiva.

ART. 22 - Le costruzioni e gli interventi relativi agli insediamenti produttivi sono regolati, oltre che dal presente Regolamento, dalle norme urbanistiche del piano, dal vigente Regolamento Edilizio Comunale e dalle norme statali e regionali vigenti in materia.

ART. 23 - Coloro che intendono provvedere alla realizzazione di progetti di ampliamento e di variante devono presentare l'istanza secondo quanto previsto dal presente Regolamento e dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.I.P. e dello strumento urbanistico vigente.

Per tutti i casi ove necessario la relativa istanza è esaminata secondo la procedura prevista dal vigente Regolamento. Sono escluse dalla suddetta procedura gli ampliamenti e le varianti di modesta entità.

ART. 24 - La spesa per l'istruttoria delle istanze presentate è stabilita in £. 300.000 (dicansi lire trecentomila). Il versamento è effettuato mediante bollettino di c.c. postale intestato alla tesoreria Comunale di Mottola e la ricevuta è allegata alla relativa istanza. Le spese di istruttoria non sono restituibili qualora l'istanza risulti incompatibile con le finalità del P.I.P. e comunque non risultino esserci i presupposti per l'accoglimento dell'istanza.

ART. 25 - Per ogni inosservanza ad una delle norme stabilite dal presente Regolamento il Dirigente della Ripartizione Tecnica può applicare una sanzione da un minimo di £.200.000 ad un massimo di £ 10.000.000. Detta sanzione non è sostitutiva delle sanzioni previste nella convenzione di vendita o di assegnazione.

ART. 26 - Per facilitare il decollo del Piano nella sua fase iniziale, il Comune di Mottola avvierà un programma di marketing dell'area industriale a livello nazionale riservandosi la possibilità di fornire una serie di servizi, stabilire incentivi e quant'altro serve a stimolare l'interesse delle imprese.

ART. 27 - Per quanto non disciplinato nel presente Regolamento valgono tutte le Norme Tecniche di Attuazione del P.I.P. e tutte le norme di leggi vigenti.

Mottola, 18.03.1997