



COMUNE DI LEVERANO
(Provincia di Lecce)

REGOLAMENTO
PER LA CONCESSIONE E VENDITA DEI SUOLI ALLE
IMPRESE ARTIGIANE
(Legge 22 ottobre 1971 n° 865)
Approvato con delibera di Consiglio Comunale n.27 del 20 maggio 2009

REGOLAMENTO
PER LA CONCESSIONE E VENDITA DEI SUOLI ALLE IMPRESE ARTIGIANE
(Legge 22 ottobre 1971 n°865)

Art. 1 (intenti)

Il Comune di Leverano, avendone disposizione, procederà ad assegnare, in proprietà (zona artigianale in via Veglie) aree per la realizzazione/ampliamento di impianti produttivi P.I.P. (Piani Impianti Produttivi) di carattere artigianale.

Art. 2 (individuazione terreni)

I terreni da assegnare saranno quelli compresi nel piano delle aree per insediamenti produttivi individuato con relativo atto (delibera di C.C. n. 29 del 12/08/2008)

NUOVI LOTTI PREVISTI

N. LOTTO	superficie lotto mq	Sagoma edificio		totale sup. coperta mq.	totale volume mc.
		axb	mt.		
26	703	13x18		234	1638
27	575	13x18		234	1638
28	575	13x18		234	1638
29	704	13x18		234	1638
30	789	13x18		234	1638
31	804	13x18		234	1638
totali	6	4150		1404	9820

Art. 3 (destinatari)

La vendita dei suoli è limitata alle ditte artigiane che intendono costruire ex novo o ampliare nuovi stabilimenti in settori produttivi.

Art. 4 (indicazione requisiti)

Le ditte artigiane che intendono acquistare suoli, per la costruzione di stabilimenti artigiani semi industriali, debbono presentare apposita domanda al Sindaco del Comune di Leverano corredata da relazione tecnico - economica - finanziaria dalla quale risultino i seguenti dati:

- 1) Indicazione del legale rappresentante della ditta;
- 2) Ragione sociale e sede;
- 3) Copia dell'atto di costituzione e dello statuto se trattasi di società;
- 4) Settore produttivo;
- 5) Certificato di iscrizione presso la C.C.I.A.;

- 6) Specificare se trattasi di nuove iniziative o di sviluppo di attività esistenti;
- 7) Modalità di approvvigionamento delle materie prime;
- 8) Costi di produzione;
- 9) Possibilità di mercato;
- 10) Fasi e tempi per la realizzazione dell' intervento previsto con specifico cronoprogramma;
- 11) Investimenti previsti;
- 12) Piano di assorbimento unità lavorative;
- 13) Superficie richiesta in metri quadrati;
- 14) Necessità di energia elettrica espressa in Kw di potenza;
- 15) Necessità di acqua per uso potabile espressa in mc/anno.
- 16) Nel caso di esercizio esistente: bilancio ultimi tre anni – modello unico ultimi 3 anni
- 17) Progetto di massima
- 18) Autocertificazione antimafia del richiedente (in caso di società l'autocertificazione deve riguardare tutte le persone di cui al DPR 252/98 art. 2) con cui dichiara che non sussistono nei propri confronti cause di divieto, decadenza o sospensione di cui all'art. 10 della L. 31/05/65 n° 575.
- 19) Ricevuta comprovante il versamento, presso la Tesoreria Comunale, cc/p 13293733, di € 100,00, per ogni lotto richiesto, a titolo forfettario, per l'istruzione della pratica;
- 20) Ricevuta comprovante il versamento, presso la Tesoreria Comunale, cc/p 13293733, di € 2.000,00, per ogni lotto richiesto, a titolo di cauzione che sarà rimborsata, a seguito della pubblicazione della relativa graduatoria, entro 30 gg.

Art. 5 (commissione esaminatrice)

1) L'esame delle domande è demandato ad una commissione composta da:

A) Dirigente Ufficio Tecnico Urbanistica (Presidente);

B) Dirigente Suap;

C) 1 rappresentante degli artigiani designato dalle associazioni di categoria presenti sul territorio.

La commissione, sarà assistita da un dipendente comunale, cat. C, con funzioni di segretario, che sarà individuato dal Responsabile dell'U.T. Urbanistico con l'atto di nomina della commissione.

2) Nel redigere la graduatoria per l'assegnazione dei lotti la commissione dovrà tener conto dei seguenti elementi di valutazione:

- | | |
|--|-------------|
| - Attività artigianali già esistenti con procedura di sfratto in atto : | pt 2 |
| - Attività rumorose di aziende già attive e presenti nel centro urbano : | pt 2 |
| - Incomodità oggettiva per aziende già esistenti nel centro urbano rilevabile da documentazione allegata : | pt 2 |
| - Numero dipendenti previsti, compreso il titolare, sino a tre : | pt 1 |
| - Da quattro a sei : | pt 2 |
| - Da sette a nove : | pt 3 |
| - Superiore a nove : | pt 5 |
| - Sviluppo di attività esistente : | pt 1 |
| - Realizzazione di nuova iniziativa: | pt 3 |
| - Attività riguardante la produzione prevalente di prodotti tipici locali : | pt 2 |
| - Per investimenti fino a € 500.000,00 | pt 2 |
| - Superiori a € 500.000,00 : | pt 4 |
| - Attività artigianali poste in essere da imprenditrici (donne) : | pt.2 |

- attività in cui è definito con termini certi il programma operativo e la tempistica

pt 3

- 3) I verbali delle Commissioni saranno sottoposti alla presa d'atto con propria determinazione del settore Assetto del Territorio, Urbanistica.
- 4) Ciascun soggetto può presentare solo una domanda di assegnazione di lotto.
- 5) In caso di parità tra due o più richiedenti si procederà a sorteggio alla presenza degli interessati.

Art. 6 (graduatoria aperta)

La graduatoria di cui all'art.5 punto 3 sarà aggiornata ogni sei mesi.

Saranno prese in considerazione, ai fini dell'aggiornamento, tutte le richieste che perverranno entro il 30/06 ed entro il 31/12 e saranno valutate semestralmente dalla commissione di cui all'art.5.

Per aziende che ne faranno richiesta entro tali date sarà redatta apposita graduatoria che andrà in coda alla graduatoria esistente. Le assegnazioni di nuovi lotti che dovessero rendersi disponibili avverranno nel rispetto delle suddette graduatorie.

L'Amministrazione si riserva di accorpere o frazionare lotti, al fine di garantire il maggior numero di assegnazioni possibili.

Art.7 (fasi del procedimento)

L'intero iter amministrativo viene scisso in due fasi, la prima fase riguarda l'assegnazione provvisoria del lotto, la seconda fase riguarda, invece, la progettazione e realizzazione dell'impianto produttivo e la cessione in proprietà.

1) - (Prima fase)

L'assegnazione provvisoria del lotto all'interno dell'area PIP decorre con la notifica della determina di approvazione delle risultanze della Commissione Esaminatrice per l'assegnazione del lotto .

L'assegnatario a seguito della notifica dell'avvenuta assegnazione provvisoria è tenuto al pagamento delle somme previste per la cessione in proprietà del lotto assegnato nel seguente modo :

- il 50% entro 30 gg. dalla notifica alla ditta interessata dell'assegnazione del lotto. A detto importo dovrà essere detratto l'importo già versato a titolo di cauzione.
- il restante 50% entro i successivi 60 giorni e comunque prima della stipula della cessione in proprietà ;

Il mancato rispetto di uno dei termini sopra indicati comporta la decadenza automatica dal diritto della cessione definitiva in proprietà del lotto con la restituzione da parte del Comune del 50% delle somme versate con la prima rata senza interessi e rivalutazione monetaria. La decadenza sarà pronunciata dalla responsabile del procedimento .

2 - (Seconda fase)

I termini per portare a termine l'iniziativa vengono così fissati:

- presentazione al Comune del progetto esecutivo entro 150 gg. dalla notifica della assegnazione del lotto. Il progetto esecutivo dovrà comprendere gli elementi valutati per l'assegnazione del lotto, con particolare riferimento agli investimenti previsti e le unità lavorative da assorbire.
- ritiro del permesso a costruire entro 30 gg. dal ricevimento della comunicazione di accoglimento del progetto presentato;
- perfezionamento assegnazione definitiva con atto di trasferimento di proprietà da rogarsi nei modi di legge, con relative spese di registrazione, trascrizione, frazionamento, volture etc. a carico totale della ditta assegnataria. La cessione dell'area in proprietà deve essere perfezionata prima dell'effettivo inizio dei lavori e non oltre il termine di 60 giorni dalla comunicazione di accoglimento del permesso di costruire.

L' inizio dei lavori , termini di esecuzione, proroghe sono fissati dall'art. 15 del DPR 380/2001 (testo unico in materia edilizia).

L' effettivo inizio dell'attività programmata entro 60 gg. dalla comunicazione di ultimazione dei lavori e successivamente alla messa in esercizio dell'opificio l'Amministrazione si riserva di procedere a verifica degli investimenti realizzati e della forza lavoro occupata. Saranno tollerate variazioni del 30% rispetto ai dati riportati nella relazione socioeconomica/finanziaria a suo tempo presentata per l'assegnazione del lotto.

I predetti termini devono ritenersi perentori ed essenziali, il loro mancato rispetto, salvo motivate e documentate proroghe che saranno concesse dall' Amministrazione Comunale su esplicita richiesta dell'interessato, costituirà condizione risolutiva della cessione in proprietà e conseguente decadenza dalla assegnazione del lotto.

La risoluzione avverrà automaticamente e la decadenza sarà dichiarata con provvedimento del responsabile del Settore.

All'assegnatario che, ultimata la prima fase, recede o non proceda comunque alla presentazione del progetto esecutivo sarà rimborsato il 75% dell'intera somma per l'assegnazione del lotto senza interessi e rivalutazione monetaria.

Art. 8 (determinazione costi)

La cessione delle aree è determinata in misura pari al costo di acquisizione delle aree stesse, nonché al costo dei servizi, spese generali e delle relative opere di urbanizzazione in proporzione al volume edificabile. L' importo è determinato con delibera di Giunta Comunale.

Art. 9 (corrispondenza superfici)

La superficie da assegnare sarà corrispondente a quella prevista dal piano delle aree stesse e precisamente:

N. LOTTO	superficie lotto mq	Sagoma edificio		totale sup. coperta mq.	totale volume mc.
		axb	mt.		
26	703	13x18		234	1638
27	575	13x18		234	1638
28	575	13x18		234	1638

29	704	13x18	234	1638
30	789	13x18	234	1638
31	804	13x18	234	1638

Art. 10 (Insediamenti realizzati parzialmente)

1) Qualora, per qualsiasi evenienza, l'impresa assegnataria abbia iniziato l'opera ma sia costretta a recedere dalla iniziativa dovrà informare a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno immediatamente il Comune.

2) Il Comune, per facilitare una nuova destinazione che consenta l'utilizzazione di tutto o parte degli investimenti realizzati, può concedere all'impresa rinunciataria un tempo non superiore a sei mesi. Trascorso tale termine, senza che sia stata trovata una possibile soluzione, il Comune rientra nella disponibilità della superficie assegnata e procede ad assegnare il lotto e l'opera parzialmente eseguita prioritariamente alle ditte utilmente collocate in graduatoria per l'assegnazione dei suoli in zona PIP o, in mancanza di queste, a ditte che comunque abbiano i requisiti per insediarsi in zona PIP.

3) Le opere così realizzate saranno valutate sulla base di una stima peritale redatta da tre tecnici nominati dal comune, dal cessionario cedente e dal concessionario acquirente.

4) Il comune, oltre alla differenza del prezzo del suolo di cui al successivo art. 13, incamererà il 25 % delle somme a suo tempo versate dal concessionario cedente per l'assegnazione del lotto.

5) Le somme spettanti al concessionario cedente, risultanti dalla stima dell'immobile realizzato e parte delle somme versate per l'assegnazione del suolo (75%), saranno versate dal comune a conclusione di tutta la procedura e, comunque, previo incasso dell'intera somma dovuta dal cessionario acquirente.

6) Il cessionario acquirente dovrà rispettare e farsi carico di tutte le clausole a suo tempo sottoscritte dal cessionario cedente con particolare riferimento al numero degli occupati previsti.

Art. 11 (diritto di superficie per enti pubblici)

Le are disponibili nel P.I.P. saranno cedute in proprietà.

La concessione del diritto di superficie può avvenire solo a favore di enti pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici occorrenti nella zona, tale concessione sarà a tempo indeterminato.

Art. 12 (cessione in proprietà)

Con l'atto di cessione della proprietà dell'area, tra il Comune da una parte e l'acquirente dall'altra viene stipulata inoltre una convenzione per atto pubblico con la quale vengono disciplinati gli oneri posti a carico dell'acquirente e le sanzioni per la loro inosservanza.

Art. 13 (cessione immobile)

Lo stabilimento costruito su area ceduta in proprietà, può essere ceduto prioritariamente ai richiedenti i suoli in area PIP ed utilmente collocati in graduatoria in corso di validità, successivamente e solo dopo aver esaurito lo scorrimento di detta graduatoria, a soggetti aventi i requisiti per insediarsi nel PIP comunale previsti all'art. 4 del presente regolamento, con l'obbligo di pagamento a favore del Comune della somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento della

alienazione ed il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi calcolato dall'ISTAT. Detta differenza sarà calcolata dall'ufficio tecnico comunale e versata nelle casse comunali precedentemente al trasferimento di proprietà .

Art. 14 (disposizioni finali)

L'affitto degli immobili realizzati in zona P.I.P. a seguito di procedura comunale di assegnazione è possibile solo dopo 5 anni dall'inizio dell'attività in seguito al rilascio del certificato di agibilità delle opere.

Per quanto non previsto nel presente regolamento, valgono le disposizioni contenute nell'art. 27 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni.