

# REGOLAMENTO

## PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

---

### Articolo 1

Il presente Regolamento disciplina le norme e le procedure per la cessione delle aree comprese nel P.I.P. del Comune di Morano Calabro alla località Mazzicanino per come approvato con delibera del C.C. n.21 del 16.06.2003.

Le aree comprese nel piano verranno assegnate a chiunque intenda realizzare un insediamento produttivo industriale, artigianale, commerciale, mediante cessione in proprietà ai sensi dell'art. 27 della Legge 865/71 e succ. mod. e int., e art. 3 c.64 della legge n. 662 del 1996.

E' consentito l'accorpamento di più lotti consecutivi e l'assegnazione degli stessi ad unica impresa nonché l'assegnazione di un lotto a non più di due imprese.

### Articolo 2

Possono presentare domanda di assegnazione dei lotti per la realizzazione delle strutture produttive di cui all'articolo imprese o società industriali, artigianali, in forma singola o associata, Consorzi, Enti o Aziende in possesso dei requisiti previsti dal Regolamento.

Le stesse dovranno produrre idonea istanza in bollo indirizzata al Comune di Morano Calabro da presentare all'Ufficio protocollo dell'Ente secondo le modalità ed i tempi contenuti nell'avviso pubblico.

Nell'istanza dovranno essere dichiarate le generalità del richiedente o la ragione sociale, l'indirizzo o la sede legale, la nazionalità, le categorie di appartenenza e la data di iscrizione nel Registro delle Imprese ovvero la dichiarazione dell'avvenuta richiesta di iscrizione, il tipo di insediamento produttivo da realizzare, e se trattasi di nuove iniziative o di sviluppo e trasferimento di attività esistenti.

Qualora il soggetto intenda ottenere uno o più lotti ubicati in una posizione particolare, che dovrà corrispondere ad uno dei lotti riportati nel bando di assegnazione, dovrà darne specifica indicazione e fornire motivazioni della richiesta.

All'istanza dovrà essere allegata la seguente documentazione:

1. Dichiarazione di completa conoscenza ed accettazione integrale del "Regolamento per l'assegnazione di aree P.I.P." adeguato con delibera del C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ nonché dello schema di convenzione e delle norme tecniche di attuazione del P.I.P..
2. Progetto di massima dell'insediamento con indicazione della superficie richiesta in mq e dimensioni plano-volumetriche, rispondenti alle norme tecniche del Piano;
3. Relazione tecnico-finanziaria, con indicazione dell'attività da svolgere, degli investimenti previsti nelle varie fasi, eventuale titolo di ammissione a finanziamento pubblico, impiego di unità lavorative e indicazione dell'incremento netto di occupazione;
4. Certificato di iscrizione alla Camera di Commercio in originale, in corso di validità; nel caso di consorzio o di società consortile, copia dell'atto costitutivo o dello statuto nonché certificato della Camera di Commercio relativo a ciascuna impresa consorziata destinataria del programmato intervento;
5. Certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese contenente la menzione di esenzione da procedure concorsuali. Le imprese di nuova costituzione dovranno presentare attestazione relativa alla richiesta di iscrizione. Le certificazioni e le attestazioni anzidette potranno essere autocertificate ai sensi della Legge 15/68 e s.m.i.;
6. Certificato del casellario giudiziario in originale;

7. Ogni altra documentazione idonea a comprovare il possesso delle priorità di cui al successivo art.3.

Le istanze, sottoscritte dal richiedente, dovranno essere presentate nel termine di 60 (sessanta) giorni dalla data di affissione all'albo pretorio del relativo bando pubblico per l'assegnazione di aree per insediamenti produttivi.

### Articolo 3

Le istanze saranno esaminate da una commissione esaminatrice definita ai sensi del successivo art. 4 la quale provvederà ad assegnare i punteggi di merito e a redigere una graduatoria secondo i seguenti criteri di preferenza:

1) Cooperative, imprese o aziende rientranti nel campo della imprenditoria giovanile e femminile	punti 9
2) Cooperative, imprese o aziende con sede nel Comune di Morano Calabro	punti 2
3) Per cooperative, imprese o aziende già insediate nel territorio comunale in altre zone urbane che intendono trasferire la propria attività nella zona P.I.P.	punti 3
4) Possibilità occupazionale, riferita all'attività presente nonché a quelle future (da accertare sulla base di programmi di sviluppo e business plan presentati dal soggetto)	fino a 5 dip. punti 1 da 6 a 10 dip. punti 2 da 10 a 15 dip. punti 3 oltre 15 dip. punti 5
5) Consorzi di imprese legalmente costituiti o società consortili, anche in forma cooperativa	punti 3
6) Realizzazione di impianto fotovoltaico o altre forme di energia alternativa a servizio dell'azienda con una capacità di almeno il 30 % dell'energia occorrente all'azienda stessa	punti 5
7) proprietari almeno del 75% e meno del 100% dell'area del lotto oggetto di esproprio che intendono realizzare sulle aree medesime direttamente nuovi insediamenti da utilizzare per finalità produttive	punti 11

A parità di punteggio sarà inoltre data la preferenza sulla base delle priorità e dei criteri sotto elencati:

- a) Ditta che risulta essere già proprietaria almeno del 75% e meno del 100% dell'area oggetto di esproprio e che intende realizzare sulle aree medesime direttamente nuovi insediamenti da utilizzare per le proprie finalità produttive;
- b) Migliore efficacia dell'iniziativa in termini di incremento dell'occupazione e dell'utilizzazione delle risorse locali inutilizzate o sottoutilizzate;
- c) In subordine la domanda acquisita prima al protocollo del Comune.

Ove le aree ricadenti nel lotto siano interamente di proprietà della ditta avente i requisiti per essere assegnataria di cui all'art. 2 del presente regolamento, il titolare o legale rappresentante della stessa potrà richiedere ed ottenere l'assegnazione diretta del lotto stesso. Tale ditta è comunque obbligata a rispettare i termini e le procedure di cui al presente regolamento per l'assegnazione e vendita delle aree inserite nel P.I.P..

Nell'ipotesi in cui il proprietario al 100% del lotto non presenti domanda di assegnazione il lotto medesimo verrà assegnato ad altro richiedente utilmente collocato in graduatoria ed espropriato dal Comune.

#### **Articolo 4**

La commissione esaminatrice delle domande di assegnazione, nominata dall'organo esecutivo dell'Amministrazione, sarà composta da:

- 1) Segretario comunale con funzione legale e di verbalizzante senza diritto di voto;
- 2) Tre componenti facenti parte degli uffici competenti (responsabili di area o loro delegati) di cui uno con funzione di presidente.

#### **Articolo 5**

L'esame delle istanze sarà compiuto dalla Commissione Esaminatrice nel termine di giorni 60 decorrenti dalla scadenza del termine di cui al comma 2, trascorsi i quali la commissione formulerà una graduatoria provvisoria per l'assegnazione delle aree secondo i punteggi e le preferenze indicate all'art. 3. La graduatoria provvisoria sarà approvata con determina del responsabile dell'area tecnica e pubblicata all'albo pretorio e sul sito internet del Comune di Morano Calabro.

Eventuali ricorsi avverso l'assegnazione provvisoria potranno essere prodotti nelle forme di legge entro 15 gg dalla data di pubblicazione della graduatoria stessa.

Esaminate le osservazioni ed i ricorsi prodotti da parte della Commissione esaminatrice, la stessa procederà a redigere la graduatoria definitiva che sarà approvata con determina del responsabile dell'area tecnica nei successivi 15 giorni, ratificata entro 15 giorni dalla Giunta Comunale, pubblicata all'albo pretorio e sul sito internet del Comune.

Le istanze per cui non vi è stata corrispondenza di assegnazione rimarranno valide per eventuali successive assegnazioni di lotti resisi liberi a seguito di rinuncia e/o decadenza, per un periodo di giorni 150 decorrenti dalla data di approvazione.

Qualora non pervenissero domande, o non ci fossero domande esaminate favorevolmente, per i lotti aventi destinazione turistico- ricettiva secondo quanto previsto dal Piano per gli Insediamenti produttivi, per favorire lo sviluppo delle future attività comprese nel P.I.P. e lo sviluppo economico del Comune di Morano Calabro in generale, gli stessi lotti potranno essere ceduti in proprietà per la realizzazione di insediamenti produttivi artigianali, commerciali, industriali e locali accessori, secondo gli indici edificatori e le distanze previste dalle norme tecniche di attuazione, parti integranti del Piano per gli Insediamenti produttivi, più restrittive.

Qualora le domande pervenute ed esaminate favorevolmente fossero inferiori al numero dei lotti disponibili si procederà alla pubblicazione di un nuovo bando per i lotti non assegnati.

#### **Articolo 6**

In base alla graduatoria definitiva l'ente assegnerà con provvedimento del responsabile dell'area tecnica i lotti agli aventi diritto previo versamento anticipato del 60% del costo dell'area, quale risulterà sulla base del valore a mq indicato nel bando di assegnazione, entro 30 giorni dalla comunicazione di assegnazione definitiva. Si procederà quindi alla stipula della convenzione che regola gli accordi tra le parti.

Il mancato adempimento di cui sopra comporterà la decadenza dell'assegnazione. In tal caso avrà titolo all'assegnazione il soggetto immediatamente successivo, come individuato nella graduatoria di merito.

A procedura espropriativa ultimata e a frazionamento acquisito si procederà alla stipula del contratto di compravendita dell'area e l'acquirente dovrà versare il saldo del corrispettivo dovuto per il lotto richiesto ed assegnato.

Nella convenzione saranno espressamente indicati i casi che determineranno la risoluzione dell'atto di cessione in proprietà connessi ad un grave inadempimento.

Al fine di preservare le attività economiche da meri investimenti immobiliari, il contratto di compravendita conterrà le condizioni previste nel successivo art. 7 che, se non rispettate, porteranno alla risoluzione di diritto del contratto in parola ai sensi dell'art. 1456 del c.c. e la retrocessione del lotto e delle opere eventualmente realizzate; la retrocessione opererà al prezzo originario di cessione con riferimento alla nuda terra ed al prezzo di mercato per le opere realizzate ed utilizzabili dall'eventuale assegnatario.

Nell'ipotesi in cui le opere realizzate non fossero utili al nuovo assegnatario per le stesse non sarà pagato alcun prezzo e dovranno essere demolite a cure e spese dell'originario assegnatario.

In mancanza vi potrà provvedere il Comune con addebito delle spese a carico dell'assegnatario inadempiente.

Il Comune procederà alla vendita, a prezzi indicati nei commi precedenti, di seguito rimborserà il proprietario retrocesso.

#### **Articolo 7**

Si realizza l'istituto della retrocessione allorchè:

1. l'acquirente vende la nuda terra salvo che:
  - a) la stessa avvenga a favore di uno degli Enti Pubblici di cui all'art. 1 - comma 2 – del Decreto Legislativo n.29 /93;
  - b) la vendita si configura ed è di fatto un subentro nell'assegnazione/acquisizione della nuda terra da parte di una ditta controllante o controllata almeno al 50 %, già al momento della pubblicazione del bando, della ditta inizialmente assegnataria/proprietaria dell'area previa autorizzazione dei competenti uffici comunali
  - c) il proprietario della "nuda terra" proceda ad eventuali trasformazioni societarie che comunque, non dovranno comportare la perdita della quota maggioritaria del Capitale Sociale da parte dello stesso ( proprietario iniziale).
2. l'acquirente entro 180 gg dal contratto di compravendita non abbia richiesto il prescritto permesso di costruire, fatti salvi comprovati casi di forza maggiore, da documentare, che potranno dare origine a proroga del termine prima citato;
3. l'acquirente non ottiene e non ritira il permesso di costruire entro 12 mesi da quando ha presentato la relativa richiesta di rilascio dello stesso;
4. l'acquirente non inizia i lavori entro un anno dalla data di rilascio del permesso di costruire;
5. l'acquirente entro 36 mesi dalla data del rilascio del permesso di costruire non abbia ultimato i lavori autorizzati fatti salvi comprovati casi di forza maggiore, da documentare, che potranno dare origine a proroga del termine prima citato.

#### **Articolo 8**

Il contratto di compravendita prevederà altresì:

1. che l'acquirente non potrà alienare o locare il complesso aziendale prima di 24 mesi dall'ottenimento del certificato di agibilità, pena la retrocessione del complesso aziendale nei termini prima descritti (fatti salvi i casi di leasing e di forza maggiore e le eventuali

- trasformazioni societarie che, comunque, non dovranno comportare la perdita della quota maggioritaria del capitale sociale da parte del proprietario iniziale);
2. che l'acquirente sia nel caso di alienazione anticipata del complesso aziendale dovuta ai casi di cui al comma 1) del presente articolo, sia quando l'alienazione del complesso aziendale avviene nei primi due anni successivi ai 24 mesi dall'ottenimento dell'agibilità, dovrà praticare un prezzo dato dal prezzo originario (con riferimento alla nuda terra) e al costo di costruzione, sostenuto e documentato, maggiorato dell'indice ISTAT operai/impiegati. Tale valutazione deve essere comunicata all'Ente per l'assenso; l'Amm.ne Comunale può fare diverse valutazioni che divengono cogenti per la parte venditrice;
  3. che l'acquirente, sia nel caso di locazione anticipata del complesso aziendale per i motivi di cui al comma 1) del presente articolo, sia quando l'alienazione del complesso aziendale avviene nei primi due anni successivi ai 24 mesi dall'ottenimento dell'agibilità, dovrà comunicare all'Ente il prezzo di locazione. Tale prezzo non deve superare quello di mercato tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile. L'Ente deve dare il suo assenso o, fatti i dovuti accertamenti, comunicare una diversa valutazione, che per il locatore diviene cogente.

L'assegnatario si impegna ad edificare l'area secondo le modalità costruttive definite dall'Amministrazione Comunale in sede di approvazione del P.I.P. e dettagliatamente previste nelle norme tecniche di attuazione del PIP medesimo, nonché ad installare gli opportuni impianti di disinquinamento.

A garanzia degli obblighi assunti con il contratto/convenzione l'acquirente e/o assegnatario presterà una garanzia fideiussoria per un periodo di 3 anni- rinnovabile per gli eventuali periodi di proroga concessi – dell'importo corrispondente al valore dell'area ceduta. E' consentita la permuta dei lotti assegnati esclusivamente per comprovati e documentati motivi aziendali (di entrambe le ditte) che saranno, comunque, valutati discrezionalmente dall'Amministrazione Comunale.

### **Articolo 9**

Fanno parte integrante del regolamento gli articoli previsti nello schema di convenzione allegato.

# COMUNE DI MORANO CALABRO

(PROV. CS)

## SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA CESSIONE IN PROPRIETA' DELLE AREE INSERITE NEL PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN LOCALITA' MAZZICANINO DEL COMUNE DI MORANO CALABRO

L'anno \_\_\_\_ il giorno del mese nel Comune di Morano Calabro avanti a me dott. \_\_\_\_\_ Segretario Comunale del Comune di Morano Calabro, autorizzato per legge a rogare atti nell'interesse della P.A., sono comparsi:

- il Dott. \_\_\_\_\_ nella qualità di \_\_\_\_\_ del Comune di Morano Calabro, in nome e nell'interesse del quale agisce C.F. \_\_\_\_\_ autorizzato a costituirsi nel presente atto, con delibera del \_\_\_\_\_
- il Sig. \_\_\_\_\_ in qualità di \_\_\_\_\_ della ditta/società \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_

### Premessa

- Che il Comune di Morano Calabro è dotato di un piano insediamenti produttivi formato ai sensi della legge n.865 del 22/10/1971 e succ. mod. int., approvato con delibera del C.C. n.21 del 16.06.2003;
- Che con deliberazione della G.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato approvato il regolamento adeguato per l'assegnazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi di carattere industriale, artigianale, commerciale che si allega alla presente sotto la lettera "A" per costituirne parte integrante e sostanziale;
- Che nella stessa delibera è stato approvato lo schema di convenzione che regola i rapporti tra le parti;
- Che con delibera del \_\_\_\_\_ si è stabilito il prezzo di cessione in proprietà dei lotti del P.I.P. pari a \_\_\_\_\_ €/mq di superficie fondiaria;
- Che con delibera di G.C. \_\_\_\_\_ è stata costituita la Commissione esaminatrice prevista all'art. 4 del regolamento per la valutazione dei requisiti necessari occorrenti per l'assegnazione dei lotti e del punteggio da assegnare ad ogni istanza presentata;
- Che il Sig. \_\_\_\_\_ come sopra generalizzato ha presentato al Comune di Morano Calabro, ai sensi dell'art. 2 del regolamento, istanza per ottenere l'assegnazione in proprietà di n. \_\_\_\_\_ lotto/i nel piano di insediamenti produttivi;
- Che il sig. \_\_\_\_\_ si è utilmente collocato nella graduatoria provvisoria formulata dalla commissione esaminatrice ed approvata con determina dirigenziale del \_\_\_\_\_;
- Che con determina dirigenziale del \_\_\_\_\_ è stata approvata l'assegnazione definitiva, e ratificata con delibera di G.C. \_\_\_\_\_, ed in particolare l'assegnazione in diritto di proprietà al sig. \_\_\_\_\_ dei lotti n. \_\_\_\_\_ per una superficie complessiva di mq \_\_\_\_\_; i lotti di cui sopra sono stati individuati nella planimetria che si allega alla presente sotto la lettera "B" per costituirne parte integrante e sostanziale;

Viste:

- Le disposizioni contenute nell'art. 35 della legge n.865 del 22.10.1971 così come modificate dall'art. 3 comma 63 lett. a) b) c) d) e) della legge n. 662 del 23.12.1996, nonché di tutte le altre leggi applicabili in materia

Tutto ciò premesso tra le parti si stipula quanto segue:

Art.1- Il Comune di Morano Calabro per il tramite del suo legale rappresentante assegna al Sig. \_\_\_\_\_ il/i lotto/i di terreno contraddistinto nella allegata planimetria con il/i n. \_\_\_\_\_ per la sola realizzazione di un opificio di carattere \_\_\_\_\_ con divieto assoluto di variazione della destinazione d'uso delle aree da quelle originariamente stabilite e con divieto di alienazione fatte salve le clausole previste dal Regolamento;

Art. 2 – La cessione del diritto di proprietà a favore del Sig. \_\_\_\_\_ si formalizzerà al momento della stipula del contratto di compravendita titolo per la richiesta del titolo abilitativo necessario per la realizzazione dell' insediamento produttivo;

Art.3 – Il corrispettivo della cessione in proprietà della presente convenzione è stato convenuto ed accettato dalle parti in € \_\_\_\_\_ a mq per superficie fondiaria del lotto. Detto importo così come stabilito nella delibera di C. C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ di determinazione del prezzo di cessione è comprensivo della spesa per l'acquisizione delle aree nonché del costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sostenuti dall'Amm.ne Comunale;

Art.4- Il corrispettivo per la cessione di Proprietà sarà dilazionato secondo la seguente modalità:  
-Versamento anticipato del 60% del costo dell'area al momento della pubblicazione della graduatoria definitiva, propedeutico alla stipula della convenzione;  
-Versamento del saldo del corrispettivo dovuto per il lotto assegnato prima della stipula del contratto di compravendita del lotto stesso.

Art.5- A garanzia degli obblighi assunti, l'acquirente si impegna in ottemperanza all'art.8 del regolamento a prestare una polizza fideiussoria dell'importo di € \_\_\_\_\_ rilasciata da Istituto bancario o assicurativo ovvero da Istituti autorizzati a norma delle agenti disposizioni; detta polizza dovrà garantire il Comune per la durata minima di tre annualità salvo proroga, ed essere esibita al momento della stipula della presente.

Art.6- Si dà atto che l'acquirente per come sopra generalizzato ha versato a titolo di acconto € \_\_\_\_\_ con reversale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ed il residuo corrispettivo verrà pagato secondo le modalità ed i tempi di cui ai precedenti articoli e nonché con le garanzie di cui all'art. 5 della presente convenzione, mediante l'esibizione della polizza fideiussoria n. \_\_\_\_\_ stipulata con \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ beneficiario il Comune di Morano Calabro.

Art.7 - Si procederà alla risoluzione della convenzione e dell'atto di cessione in proprietà per i seguenti motivi:

- a) modifica della destinazione d' uso originaria del terreno concesso;
- b) realizzazione abusive ovvero difformi al progetto autorizzato dal Comune, tanto in fase di realizzazione dell'opificio che successivamente al rilascio del certificato di agibilità dell'opera;

- c) fitto nei primi 5 anni di locazione del terreno e/o del manufatto ad altro soggetto avente i requisiti prescritti dal regolamento ma senza il preventivo parere del dirigente U.T.C, o N.O. della G.M.;
- d) trasformazione dell'attività originariamente prevista senza preventivo parere del dirigente U.T.C, o N.O. della G.M.;
- e) Ogni altra condizioni previste nell'art. 7 del Regolamento.

Art.8 - Per la mancata osservanza da parte dell'acquirente sia del regolamento di assegnazione che della presente convenzione nonché di tutte le altre norme in materia, anche se non espressamente richiamate nella presente convenzione, si procederà alla risoluzione della convenzione e dell'atto di cessione in proprietà;

Art.9- L'acquirente s'impegna a realizzare una costruzione avente elementi tipologici di carattere \_\_\_\_\_ nei limiti dei volumi massimi consentiti dalla normativa tecnica relativa al P.I.P. del Comune di Morano Calabro;

Art.10- L'acquirente s'impegna relativamente alla realizzazione dei lavori a rispettare integralmente la normativa vigente;

Art.11 – Gli oneri successivi alla stipula della presente saranno a carico dell'acquirente con esonero del Comune da qualsiasi responsabilità.