

COMUNE DI SALICE SALENTINO

Provincia di Lecce

* * *

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE SUOLI NEL P.I.P

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DEI SUOLI

Art. 1 - Le aree comprese nel P.I.P. saranno espropriate ed utilizzate per la realizzazione di impianti di carattere artigianale, industriale e commerciale.

Tutte le aree saranno cedute in diritto di proprietà, con esclusione di quelle destinate a servizi pubblici, strade, verde pubblico, ecc.

Art. 2 - La cessione dei suoli, nei limiti previsti dall'art. 1 del presente regolamento, avverrà nell'ambito di quelli compresi nei comparti di attuazione del piano.

Art. 3 - L'assegnazione dei suoli in proprietà avviene mediante la stipula di atto pubblico o pubblico-amministrativo, che obbligherà il cessionario ad utilizzare gli stessi suoli anche a fini edificatori e regolerà le condizioni e i tempi di realizzazione dell'impianto produttivo.

Dell'assegnazione disposta dalla giunta comunale, ai sensi dei successivi articoli del presente regolamento, verrà data immediata comunicazione all'impresa assegnataria, con invito a presentarsi presso l'Ufficio Tecnico Comunale per la stipula dell'atto di cessione dei suoli.

La mancata sottoscrizione del suddetto atto da parte dell'impresa nel termine assegnato determinerà la decadenza dell'impresa stessa dall'assegnazione.

Art. 4 - Le imprese che intendono ottenere in assegnazione i suoli, per la costruzione di impianti produttivi di carattere artigianale, industriale e commerciale, debbono presentare domanda in carta semplice al Sindaco, corredata da ricevuta di un importo pari al cinque per cento del valore delle aree al momento dell'assegnazione, da versare presso la Tesoreria Comunale quale deposito cauzionale, da scomputare nei successivi rapporti economici con il Comune o da restituire infruttifero in caso di non assegnazione del lotto richiesto.

Nella domanda dovranno essere esplicitamente riportati ed indicati:

- 1) generalità complete del legale rappresentante dell'impresa;
- 2) ragione sociale, sede e codice fiscale;
- 3) estremi dell'atto di costituzione e dello statuto, se trattasi di società;
- 4) settore produttivo;
- 5) estremi dell'iscrizione alla Camera di Commercio, Industria e Artigianato;
- 6) se trattasi di nuove iniziative o di ampliamento e sviluppo di attività esistenti;
- 7) fasi e tempi di realizzazione;
- 8) investimenti previsti;
- 9) assorbimento di unità lavorativa;
- 10) numero del lotto richiesto e/o della superficie in mq.;
- 11) necessità di energia elettrica in KW di potenza installata;
- 12) necessità di acqua eccedente gli usi domestici, in mc/anno; natura e sistemi di depurazione delle acque di scarico di risulta da lavorazione;
- 13) se il richiedente è già proprietario del suolo richiesto.

Le imprese dovranno allegare copia autentica dei documenti di cui ai precedenti punti 3) e 5), nonché un documento della Cancelleria del Tribunale di data non anteriore a 30 giorni a quello

della domanda, da cui risulta che l'impresa non è in stato di fallimento e l'indicazione del legale rappresentante della stessa.

Le imprese già proprietarie del suolo richiesto debbono produrre unitamente alla domanda copia del titolo legale di proprietà, nel quale caso hanno il diritto di priorità nell'assegnazione del lotto, sempre che questo sia compreso nei comparti di intervento prefissati dall'Amministrazione Comunale.

Art. 5 - I termini delle assegnazioni e cessioni dei suoli vengono stabiliti con atto di Giunta Comunale secondo le prescrizioni del Bando di assegnazione approvato dal medesimo organo. Le domande pervenute al Sindaco, nei modi e nei termini stabiliti dal Bando saranno esaminate dalla Giunta Comunale che, tenuto conto delle disponibilità dei suoli provvederà:

- a distribuire territorialmente gli interventi, ubicandoli sulla base del rapporto insediamento-strutture;
- a verificare la congruità dell'iniziativa imprenditoriale dei suoli richiesti;
- a formare apposita graduatoria, dando priorità per ogni singolo parametro ai seguenti fattori a parità di altre condizioni:
 - a) residenza – artigiani ed operatori locali;
 - b) natura giuridica – cooperative e società;
 - c) tempi di attuazione – previsione immediata per l'esecuzione dell'intervento e per l'inizio dell'attività produttiva;
 - d) tipi di intervento:
 - 1) entità di livelli occupazionali;
 - 2) agevolazioni finanziarie previste da leggi statali e regionali;
 - 3) caratteristiche tali da produrre direttamente o indirettamente benefici o incentivazioni per il tessuto socio-economico del Comune

La graduatoria sarà approvata definitivamente dalla Giunta Comunale; l'assegnazione e cessione dei suoli avverrà secondo quanto previsto dall'articolo 3 del presente regolamento e secondo lo schema della convenzione-contratto allegato al presente regolamento.

Art. 6 - Il corrispettivo del suolo da assegnare sarà determinato tenendo conto dei seguenti parametri:

- a. indennità di esproprio;
- b. incidenza indennità di esproprio per le aree destinate alle urbanizzazioni;
- c. oneri di urbanizzazione.

Gli oneri di cui al punto c. saranno stabiliti secondo quanto previsto dalle vigenti leggi statali e regionali e saranno destinati esclusivamente alla realizzazione di opere di urbanizzazione nelle aree del P.I.P.

L'importo relativo ai punti a. b. e c. sarà versato, previa prestazione di polizza fidejussoria bancaria/assicurativa a garanzia della rata di saldo, con le seguenti modalità: la prima rata, pari al costo dell'indennità di esproprio delle aree, al momento della stipula della cessione dei suoli; la rata di saldo, pari al costo degli oneri di urbanizzazione e all'incidenza del costo dell'indennità di esproprio delle aree destinate alle urbanizzazioni, a lavori di costruzione ultimati e prima del rilascio del certificato di agibilità del fabbricato.

Art. 7 - L'assegnatario, entro 60 giorni dalla stipula del contratto di cessione dell'area, dovrà provvedere alla recinzione del lotto acquistato.

Le recinzioni prospettanti le strade principali e secondarie pubbliche dovranno essere in muratura sino all'altezza di ml. 1,00 sormontate da inferriate metalliche sino all'altezza di ml. 1,00.

Le recinzioni lungo i confini interni potranno essere in muratura sino all'altezza di ml. 3,00.

Il raccordo tra la recinzione lungo i confini interni e le inferriate di prospetto dovrà avvenire per una lunghezza di ml. 1,00, sormontata da inferriate metalliche sino all'altezza di ml. 1,00; questa parte di muratura dovrà poi raccordarsi con la restante parte di muratura lungo i confini, con un angolo di 30° misurato rispetto alla verticale.

Comunque l'Ufficio Tecnico Comunale impartirà le opportune disposizioni affinché vengano uniformate le varie recinzioni dei lotti.

Art. 8 - L'assegnatario si obbliga a mantenere il lotto assegnato fino all'inizio dei lavori di costruzione in condizioni di pulizia tali da assicurare il decoro ambientale, l'igiene e la sicurezza pubblica.

A costruzione avvenuta la manutenzione dovrà essere curata per le aree rimaste scoperte, conformemente alle disposizioni contenute nelle N.T.A. del P.I.P..

Art. 9 - Entro 4 mesi dalla data di stipula, il cessionario dovrà presentare il progetto edilizio di utilizzazione del lotto al fine di ottenere il necessario permesso di costruire.

Il progetto sarà sottoposto al parere del Dirigente dell'U.T.C. e di tale parere sarà fatta comunicazione al cessionario.

Qualora il parere sia motivatamente negativo il cessionario, per una sola volta, avrà 60 (sessanta) giorni per ripresentare un nuovo progetto adeguato al parere dell'U.T.C., fatti salvi i diritti previsti da norme vigenti.

Art. 10 - L'inizio e ultimazione dei lavori e le eventuali proroghe sono disciplinati dall'art. 15 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Art. 11 - L'atto di cessione dei suoli conterrà la previsione di ipotesi di decadenza automatica dell'impresa dall'assegnazione quale sanzione di suoi specifici inadempimenti.

Art. 12 - Qualora l'impresa già proprietaria di suoli PIP non avanzi domanda di assegnazione o non rispetti i tempi previsti per la loro utilizzazione sarà soggetta alla decadenza automatica dell'assegnazione ai sensi del seguente articolo 13 e i suoli saranno assegnati ad altri richiedenti.

Art. 13 - Qualora l'impresa assegnataria, per qualsiasi evenienza, sia costretta a recedere dall'iniziativa dovrà informare immediatamente l'Amministrazione Comunale, precisando le proprie intenzioni sugli investimenti già realizzati sul terreno ceduto.

2 In tale caso l'Amministrazione Comunale può autorizzare la vendita di quanto già costruito ad altra impresa, che intenda realizzare altro possibile intervento produttivo o proseguire e completare la stessa iniziativa.

3 Nel caso in cui non sia possibile utilizzare gli investimenti in tutto o in parte, l'impresa rinunciataria non ha diritto ad alcun risarcimento per le spese sopportate.

4 L'Amministrazione Comunale per facilitare una nuova destinazione, che consenta l'utilizzazione di tutto o di parte degli investimenti, può concedere all'impresa rinunciataria un tempo non superiore a mesi 6 (sei).

5 Trascorso tale termine, senza che sia stata trovata una soluzione, l'Amministrazione Comunale riacquista *ipso iure* la proprietà dei suoli ceduti con le opere su di essi realizzate, in applicazione di apposita clausola risolutiva che sarà inserita nell'atto di stipula.

6 Tale clausola sarà applicata anche nel caso in cui il cessionario non presenti il progetto entro quattro mesi dalla stipula dell'atto oppure non inizi i lavori nel termine stabilito dal permesso di costruire, salvo proroghe che possono essere concesse dall'Amministrazione per giustificati motivi.

7 Resta salvo il diritto dell'impresa rinunciataria al risarcimento del costo delle opere eseguite sul terreno e al rimborso del costo del terreno assegnato, esclusi interessi, rivalutazione o altro, sempre che venissero in seguito utilizzati o dall'Amministrazione Comunale o da altra impresa assegnataria.

8 Il costo delle opere eseguite è quello risultante al momento del loro utilizzo e sarà stabilito dall'Amministrazione Comunale.

9 Nel caso in cui il cessionario rinunciatario non accetti la valutazione dei costi delle opere stabilita dall'Amministrazione Comunale, tale valutazione sarà demandata, senza facoltà di opposizione da parte dell'impresa rinunciataria, a un collegio di tre arbitri nominati uno dall'Amministrazione Comunale, uno dalla impresa rinunciataria e uno dal Tribunale di Lecce con funzioni di Presidente.

10 La spesa per le competenze del Collegio arbitrale sarà ripartita al 50% tra il Comune ed il cessionario rinunciatario.

11 La proprietà dell'area acquisita con la stipula dell'atto pubblico di cui all'art. 3, comma 3, del presente regolamento non può essere ceduta a terzi nei cinque anni successivi all'acquisto.

12 Decorso il quinquennio la cessione a terzi del lotto assegnato e di quanto già realizzato sullo stesso, o la vendita del complesso produttivo realizzato, impone l'obbligo al nuovo acquirente di pagare al Comune una somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione e il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto al Comune dall'assegnatario, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi ISTAT.

13 Detta differenza sarà quantificata dall'U.T.C.

Art. 14 - In caso di sospensione dei lavori le imprese cessionarie sono obbligate a predisporre tutte le opere e le protezioni necessarie a garantire la pubblica incolumità; ove tali opere non siano tempestivamente predisposte, queste saranno realizzate dall'Amministrazione Comunale e le spese relative saranno addebitate al cessionario inadempiente.

Art. 15 - Per quanto non previsto e non in contrasto con il presente regolamento valgono le disposizioni di legge in materia.

Art. 16 - Gli oneri ed i costi fissati nell'art. 6 ed il relativo prezzo di cessione dei lotti sono modificati dal Consiglio Comunale in base alle verifiche sui costi reali delle opere di urbanizzazione e delle indennità di espropriazione dei suoli, mentre i maggiori costi di espropriazioni di suoli derivanti da eventuale sentenza del giudice ordinario saranno ripartiti fra gli assegnatari delle aree del PIP.