

CITTÁ DI CASTELVETRANO PROVINCIA DI TRAPANI

PIANO PARTICOLAREGGIATO ZONA INDUSTRIALE

REGOLAMENTO PER LA CESSIONE DEI LOTTI E PER LA GESTIONE DELLE AREE PUBBLICHE.

Approvato con Deliberazione C.C. n° 2 del 17/01/2001.

Modificato con Deliberazione C.C. n. 20 del 21/02/2003.

Modificato con Deliberazione C.C. n. 161 del 22/12/2004.

Modificato con Deliberazione C.C. n. 149 del 21/12/2007.

TITOLO I NORME GENERALI

Art. 1

Il comune di Castelvetrano adotta il presente regolamento al fine di rendere operativo il proprio piano particolareggiato per gli insediamenti industriali, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazioni n. 117 del 06/12/1999 e n. 48 del 24/07/2000.

Art. 2

Il presente regolamento disciplina:

- I criteri ed i corrispettivi per la vendita dei lotti;
- I requisiti, i diritti e gli obblighi degli acquirenti;
- Le modalità di gestione delle aree pubbliche.

Art. 3

E' istituito nel bilancio comunale apposito capitolo destinato a far fronte alle spese per la realizzazione delle opere urbanizzazione, per la manutenzione ordinaria e straordinaria e per la gestione delle stesse. Ad esso affluiranno tutti gli oneri a carico degli acquirenti compresi i proventi che a titolo di corrispettivo della vendita il comune determinerà.

TITOLO II **CRITERI E CORRISPETTIVI PER LA CESSIONE DEI LOTTI** **REQUISITI-DIRITTI-OBBLIGHI**

Art. 4

Le istanze per l'acquisto di uno o più lotti del piano vanno indirizzate allo SUAP.

La vendita dei lotti, secondo graduatorie mensile autonome, avverrà per compatti che saranno individuati tenuto conto della programmazione delle opere di urbanizzazione o dell' esistenza delle stesse.

Art. 5

I lotti da vendere hanno come superficie quella indicata nell' apposita planimetria di progetto di piano e per quanto si riscontrerà dalla misurazione su posto; gli stessi non possono essere frazionati in lotti più piccoli.

I lotti verranno ceduti per l'effettiva necessità insediativa dell'impresa che ne dimostri la necessità operativa.

Art. 6¹

A seguito della presentazione della domanda l'ufficio esaminerà la stessa entro 7 giorni e ne dichiarerà l'ammissibilità o meno.

Sarà cura della ditta ritirare, tramite il legale rappresentante o persona a tal fine espressamente delegata, presso l'ufficio SUAP, dal 7° al 10° giorno dalla presentazione dell'istanza, copia della predetta dichiarazione.

¹ Modificato con Deliberazione n. 20 del 21/02/2003.

Entro 7 giorni dal ritiro della dichiarazione di ammissibilità la ditta dovrà presentare allo SUAP prova dell'avvenuto versamento a titolo di cauzione alla tesoreria comunale, con riferimento alla superficie riportata nel piano, della somma di:

€ 516,00 per richiesta di lotto avente superficie fino a 6.000 mq.;
€ 1.032,00 per richiesta di lotto oltre 6.000 mq. e fino a 10.000 mq.;
€ 1.049,00 per richiesta di lotto/i oltre 10.000mq e fino a 20.000 mq.;
€ 2.582,00 per richiesta di lotti oltre 20.000 mq.

La mancata presentazione della prova dell'avvenuto versamento della cauzione sarà intesa come rinuncia alla richiesta e la stessa verrà archiviata senza alcun avviso.

E' possibile la riattivazione della procedura con apposita istanza, a cui dovrà essere allegata la prova dell'avvenuto versamento; i nuovi termini, in tal caso, decorreranno dalla data di acquisizione della domanda di riattivazione.

Art. 7

Il settore esaminerà le istanze per la compilazione della graduatoria mensile, in cui figureranno tutte le istanze esaminate favorevolmente nello stesso mese.

Nel periodo compreso tra il 5° ed il 10° giorno dopo la redazione della graduatoria l'istante ritirerà la comunicazione di posizione nella graduatoria e dell'eventuale individuazione del lotto da cedere allo stesso.

Nel suddetto termine verrà data, comunque, comunicazione per iscritto delle sopra citate risultanze.

Il settore, in sede di esame delle domande, può chiedere documenti integrativi e nuovi elementi di analisi allorquando quelli presentati non siano ritenuti sufficienti ai fini di una corretta ed obiettiva valutazione; a tale scopo può essere assegnato un termine massimo di giorni 30.

Entro 15 giorni dalla formulazione delle graduatorie il richiedente può presentare avverso la decisione adottata nei propri confronti ricorso scritto all'Amministrazione comunale, presso lo sportello unico per le attività produttive.

Nei successivi trenta giorni il Dirigente darà riscontro definitivo sulle decisioni adottate.

Art. 8

A corredo della domanda di acquisto (che deve contenere i dati anagrafici, la ragione sociale, l'estensione del lotto richiesto) presentata a firma del titolare, o del legale rappresentante dell'impresa, deve essere allegata la seguente documentazione:

1. Certificato di iscrizione all'albo o registro di appartenenza presso la Camera di Commercio, di data non anteriore a sei mesi;
2. Business plan (come da appendice)
3. Relazione, sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante dell'impresa, sull'attività svolta nell'ultimo biennio e su quella che si intende svolgere nel suo insediamento; in particolare dovranno essere forniti sulla consistenza numerica della manodopera già impegnata e di quella che si presume di impiegare, nonché sulle caratteristiche dei principali macchinari che si intendono utilizzare nel nuovo impianto.
4. tutte le notizie e/o documenti utili alla valutazione dei requisiti di cui all'art. successivo.

Art. 9

Il settore, attraverso l'esame della documentazione presentata, procede alla formazione di graduatoria mensile, con l'assegnazione dei seguenti punteggi:

PRIORITÀ SETTORIALI max 15 punti

AGROINDUSTRIA

- Lavorazione dei prodotti agricoli e produzione prodotti finiti punti 15
- Lavorazione prodotti agricoli e produzione prodotti sfusi o semilavorati punti 10
- Produzione prodotti finiti e/o sfusi e/o semilavorati per prodotti agricoli punti 6
- Altri Settori punti 4

QUALITÀ AMBIENTALE max 5 punti

- Settore poco inquinante punti 5
- Settore mediamente inquinante punti 2

- Settore altamente inquinante punti 0

CREDIBILITÀ DELL'IMPRESA max 10 punti

- Impresa esistente con esperienza pluriennale nel settore di iniziativa punti 8
- Impresa di recente costituzione con partecipazione di imprenditori locali punti 4
- Idem con partecipazione di imprenditori esterni punti 3
- Affidabilità bancaria dimostrata da lettere credenziali punti 6

QUALITÀ DEL PROGETTO D'IMPRESA max 10 punti

- Congruenza ed attendibilità dei dati punti 4
- Organizzazione aziendale punti 4
- Innovazione di processo e/o di prodotto punti 4
- Posizionamento sul mercato di riferimento punti 6

POLITICHE DI RETE max 20 punti

- Partenariato attivato sul territorio punti 8
- Partenariato attivato con altre realtà imprenditoriali a livello nazionale e/o internazionale punti 6
- Integrazione con altre filiere produttive punti 6

CONTRIBUTO ALL'OCCUPAZIONE (personale occupato e previsione di occupazione documentabile in base ad un ciclo di produzione di 8 ore completo di tutti gli operatori che contribuiscono a tutte le fasi del processo produttivo ideazione –produzione – distribuzione, qualora svolta in maniera diretta)
max 15 punti

- Per ciascun occupato stabile punti 1
- Per ciascun occupato prelevato dalla lista degli LSU punti 2
- Per ciascun occupato a part time o stagionale punti 0,5

FINANZIAMENTO DELL'INIZIATIVA max 25 punti

- Possesso del decreto di finanziamento punti 25
- Possesso di documentazione relativa ad altre agevolazioni Punti 10

Art. 10

Non sono ammissibili le sotto elencate iniziative industriali appartenenti al settore chimico:

- Distillerie;
- Industrie del tipo pesante.

Art. 11 ²

Nell'area per insediamenti industriali possono insediarsi, per un massimo della superficie del 20% dei lotti, anche piccole imprese industriali, se le stesse sono di sostegno alle programmate attività industriali, e C.E.D.I. (centri di grande distribuzione) aventi una superficie coperta di almeno mq. 3.000. Nell'area per insediamenti industriali possono insediarsi, altresì, sempre per un massimo della superficie del 20% dei lotti, anche imprese artigianali.

I lotti destinati alle imprese artigianali potranno avere una superficie pari a multipli o sottomultipli di mq. 2000;

l'A.C. è onerata dell'attuazione di quanto previsto ai superiori commi ubicando all'interno dei compatti 2 e 3 i predetti lotti e procedendo a tutti gli atti consequenziali.

Art. 12

Le costruzioni da realizzare debbono rispettare le norme di attuazione del piano particolareggiato e le norme del vigente regolamento edilizio.

Termini delle realizzazioni:

Entro cinque mesi della comunicazione del lotto ceduto, l'istante dovrà presentare il progetto esecutivo, ed entro ulteriori cinque mesi munirsi di tutti i provvedimenti autorizzativi pena la decadenza del diritto di acquisto. Entro tre mesi dal completamento di tutti i sub procedimenti richiesti si procederà alla stipula dell'atto.

Nello stesso dovrà essere espressamente riportata la clausola di risoluzione automatica della compravendita se la costruzione dell'opificio non verrà

² Modificato con Deliberazione n. 149 del 21/12/2007.

iniziata entro il primo anno valido per l'inizio lavori e l'eventuale proroga non rinnovabile di un anno della cessione stessa.

L'eventuale mancato inizio lavori non dà diritto alla restituzione delle somme in quanto le stesse sono destinate alla realizzazione delle opere infrastrutturali.

In tal caso il lotto rimane in proprietà dell'assegnatario fino a quando il Comune non lo assegnerà ad altro richiedente.

Art. 13

Ricorrendo le ipotesi di cui al penultimo ed ultimo comma dell'art. 14, il proprietario del lotto è obbligato a vendere lo stesso al nuovo assegnatario. Tale vendita, con lotto libero, potrà avvenire per un importo pari a quello che si stabilirà nel piano d'esproprio con riferimento al quadro economico finanziario che accompagna il piano stesso (la citazione di detta condizione deve essere riportata nell'atto di vendita pena nullità dello stesso) oltre le spese sostenute comprensive di rivalutazione.

Il nuovo acquirente soggiacerà a tutti gli obblighi del presente regolamento.

Il Comune si riserva, altresì, facoltà di prelazione indipendentemente dall'assegnazione ad altro richiedente.

Nelle more di altra assegnazione o dell'esercizio della prelazione da parte del Comune, il proprietario può cedere il lotto ad altra ditta con le condizioni di cui sopra e previo parere favorevole da parte del Comune.

Art. 14

La cessione del lotto avverrà con atto pubblico, con l'intervento del Dirigente del Settore e della Ditta assegnataria, prima del rilascio della concessione e a progetto approvato dalla C.E.C..

Le spese relative alla stipula dell'atto, al frazionamento del lotto e a quanto inerente lo stesso sono a carico della ditta cessionaria.

All'atto dovrà essere allegato il presente regolamento e la ditta dovrà espressamente dichiarare di accettare tutto quanto nello stesso riportato.

Art. 15

La vendita dei lotti da edificare è subordinata al pagamento di un importo che sarà fissato dal Comune con apposito atto deliberativo, sulla base della spesa preventivata per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, per la manutenzione, stimata su base triennale, delle opere infrastrutturali ed impianti comunali.

Tale importo è soggetto all'aggiornamento annuale, seguendo le variazioni intervenute nel periodo sugli elementi che compongono il prezzo di vendita.

Art. 16³

L'importo di cui al precedente art. 15 è versato presso la tesoreria comunale in due anni con quote semestrali anticipate.

Il versamento delle rate semestrali anticipate deve essere effettuato, in unica soluzione, improrogabilmente entro il primo mese di ogni semestre dell'anno di riferimento.

L'importo di cui all'art. 15 può essere versato, a richiesta, anche in tempo diverso da 2 anni e comunque non superiore a 4 anni con quote semestrali o trimestrali anticipate.

Nella fattispecie di cui al comma precedente la ditta dovrà versare unitamente alla rata i relativi interessi legali vigenti al momento dell'assegnazione.

A garanzia dei versamenti di cui al presente articolo la ditta dovrà fornire adeguata polizza fideiussoria a copertura sia dell'importo dovuto che degli eventuali interessi.

Art. 17⁴

Nel caso di ritardato pagamento della rata del corrispettivo, oltre i due mesi della scadenza, il cessionario è tenuto a pagare, oltre alla rata e agli interessi, anche un'indennità di mora del 10% calcolata come per legge.

Art. 18

³ Modificato con Deliberazione n. 20 del 21/02/2003.

⁴ Modificato con Deliberazione n. 20 del 21/02/2003 e successivamente con Deliberazione n. 161 del 22/12/2004.

Tutte le spese contrattuali e consequenziali relative alla stipula dell'atto sono a carico del cessionario.

Art. 19

Tutte le aree, edifici, manufatti ed impianti, rimarranno vincolati alla loro destinazione industriale, o artigianale o per C.E.D.I..

Eventuale variazione del Settore Produttivo deve essere valutata dalla Commissione di cui all'art. 3 e deve essere autorizzata tramite SUAP.

Non sono consentite variazioni per le attività non ammissibili di cui all'art.10.

Art. 20

Nei lotti è consentita, da parte della ditta cessionaria, la costruzione o installazione di capannoni per lavorazioni con annessi magazzini, depositi, sili, piccoli locali per l'esposizione dei beni prodotti, uffici e spazi per la custodia.

Tipologie, dimensioni, caratteristiche costruttive e di finitura delle opere di cui al primo comma dovranno rispondere alle esigenze risultanti da apposita relazione tecnico- economica da allegare al progetto, purchè conformi alle vigenti disposizioni comunali in materia di edilizia e di standard urbanistici.

E' fatto obbligo, in ogni caso, di rispettare le vigenti norme igienico-sanitarie e le leggi in materia di tutela ambientale.

Art. 21

Le opere realizzate a qualunque titolo nei lotti non potranno subire modifiche di alcun genere se non quelle regolarmente approvate dagli organi competenti. Il Comune si riserva il diritto di fare eseguire in qualunque momento, a cura del proprio personale all'uopo incaricato, controlli e verifiche e di ordinare eventuali modifiche che si rendessero necessarie. Qualora in corso d'opera venissero accertate difformità rispetto al progetto approvato, la sospensione dei lavori a seguito di ordinanza sindacale non interrompe il decorso dei termini stabiliti per la loro ultimazione, né il pagamento dell'importo di cui all'art. 15.

La verifica di conformità al progetto approvato delle opere realizzate avverrà con il rilascio del certificato di agibilità che stabilirà, inoltre, la destinazione d'uso dei singoli locali.

Art. 22

L'acquirente dovrà rispettare i termini fissati nella concessione edilizia per l'inizio e l'ultimazione delle opere, nonché quelli eventualmente assegnati con ordinanze sindacali.

In caso di effettive e comprovate necessità, il Comune potrà accordare eventuali proroghe purchè nel complesso, non superiori a dodici mesi.

L'inosservanza dei termini comunque prorogati, fissati per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, nonché di quelli assegnati con eventuali ordinanze sindacali, comporterà l'applicazione di quanto stabilito dall'art. 12.

Art. 23

E' possibile la cessione dell'intero pacchetto applicativo (lotto + iniziativa) ad altra ditta previa determinazione dirigenziale.

In tale fattispecie verrà presentata allo SUAP apposita istanza a firma del cedente e del subentrante.

Il Dirigente determina la possibilità di cessione richiesta.

Art. 24

In caso di cessazione dell'attività lavorativa, la cessione degli immobili realizzati e/o del lotto a favore di terzi che abbiano i requisiti per insediarsi nell'area, dovrà essere autorizzata dal Comune.

Al Comune viene sempre riservata la facoltà di prelazione.

Art. 25

L'acquirente e gli eventuali aventi causa si impegnano a mantenere in buono stato di conservazione, secondo gli standard correnti, tutte le parti del fabbricato e i servizi interni al lotto avuto in cessione.

TITOLO III **GESTIONE DELLE AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

Art. 26

La realizzazione, la manutenzione ed il rifacimento delle opere ricadenti nel Piano Particolareggiato delle aree Industriali è di competenza del Comune, che vi provvede direttamente nel rispetto delle norme che regolano l'esecuzione delle opere pubbliche.

Tali competenze potranno essere affidate a società e/o organismi consortili appositamente costituiti.

Potranno far parte delle predette società e/o organismi consortili gli enti territoriali interessati, società di servizi, Associazioni di categorie firmatarie a livello nazionale di contratti collettivi di lavoro, le ditte proprietarie dei lotti.

Le convenzioni che regolano i mutui rapporti con il Comune sono approvati dal Consiglio Comunale, sentito il Dirigente del Settore competente.

TITOLO IV **NORME TRANSITORIE**

Art. 27

I terreni interni al P.P.Z.I., aventi condizioni di conformità al piano o di possibile conformità, i cui proprietari sono interessati alla realizzazione di opifici industriali o artigianali per quanto consentito, saranno oggetto di transazione diretta fermo restando l'eventuale gratuita cessione di aree per opere infrastrutturali , il versamento della cauzione, l'ottemperanza di tutti gli obblighi previsti dal presente regolamento compreso il pagamento di cui all'art. 15 e senza alcun diritto ad importi previsti per espropriazioni.

Questa procedura può essere attivata entro il termine di perfezionamento del piano d'esproprio.

TITOLO V **NORME FINALI**

Art. 28

Le vendite avverranno in base ai lotti programmati dal piano e risultanti dal frazionamento.

Art. 29

Per quanto altro non previsto nel presente regolamento valgono le disposizioni sia urbanistiche sia giuridiche non in contrasto con le presenti norme.