



COMUNE DI PRIZZI

PROVINCIA DI PALERMO

REGOLAMENTO COMUNALE DI CONCESSIONE E GESTIONE DEI
LOTTI URBANIZZATI ED URBANIZZANDI DELL' AREA
DESTINATA AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI SITA
IN C.DA ZACHIA

Approvato con deliberazione consiliare n° 32 del 13/08/2008

Integrato con deliberazione consiliare n° 39 del 29/09/2008

Modificato con deliberazione consiliare n°17 del 06/03/2015

(TESTO DEFINITIVO COORDINATO)

Art. 1

Oggetto e finalità

Il presente regolamento disciplina la vendita di lotti ricadenti nell'area destinata ad insediamenti produttivi di cui al Piano per Insediamenti Produttivi, approvato con deliberazione consiliare n° 43 del 05/11/2004, da realizzare in C.da Zachia, isolati "A" e "B", e definisce:

- a) i criteri per la vendita dei lotti;
- b) i requisiti, i diritti e gli obblighi degli acquirenti;
- c) le modalità di gestione delle aree per insediamenti produttivi.

Art. 2

Soggetti beneficiari

Sono soggetti beneficiari gli artigiani, le cooperative e le società artigiane regolarmente iscritte all'Albo delle imprese artigiane e le imprese industriali, regolarmente iscritte alla C.C.I.A.A., e le loro associazioni e cooperative.

Art. 3

Attività produttive incompatibili

E' ritenuto incompatibile l'insediamento delle seguenti attività produttive:

- a) attività industriali a rischio di incidenti rilevanti, soggette a notifica e dichiarazione ai sensi del D.P.R.175/1998 e successive modifiche ed integrazioni (D. Lgs. 17 settembre 1999 n° 334);
- b) Impianti di produzione di fitosanitari e biocidi;
- c) Impianti produttivi di gas tossici che richiedono autorizzazione (R.D. n°147/1927 e seguenti);
- d) impianti industriali di produzione e trattamento di materiale a rischio biologico (art. 78 D.lgs. n° 626/1994 ed allegato XI);
- e) Impianti di trattamento, arricchimento e stoccaggio di materiali e residui nucleari;
- f) Concerie;
- g) Impianti di produzione, confezionamento, recupero di esplosivi e polveri esplodenti;
- h) Impianti di prima fusione per la produzione di ghise ed acciai;
- i) Attività estrattive;
- j) Discariche.

Sono comunque escluse tutte le attività che immettono nell'ambiente circostante composti solidi, liquidi o aeriformi che siano tossici, stabili e bioaccumulabili superiori ai limiti di legge.

Art. 4

Attività soggette a valutazione di impatto ambientale

L'insediamento delle attività produttive soggette, nei termini di legge, a procedure di valutazione di impatto ambientale è ritenuto ammissibile previo espletamento delle relative procedure.

Art. 5

Tipi di istanze

Le istanze avanzate dalle imprese sono finalizzate all'acquisto dei lotti urbanizzati.

I lotti da vendere sono quelli individuati nelle planimetrie allegate al presente regolamento.

Non è ammesso il frazionamento dei lotti.

Al fine di consentire la concreta edificabilità dei lotti e l'ottimizzazione del costo delle opere di urbanizzazione primaria, i lotti possono essere accorpati fino ad un massimo di quattro.

L'acquisto di più lotti è consentito solo qualora rimangano lotti disponibili in seguito all'assegnazione dei lotti singoli.

Art. 6

Bando per assegnazione lotti

La Giunta Municipale approva il bando per l'assegnazione dei lotti da destinare ad insediamenti produttivi .

Successivamente il bando dovrà avere le seguenti forme di pubblicità obbligatorie:

- a) la pubblicazione di un avviso da affiggere tramite manifesto per le vie del paese;
- b) l'esposizione per almeno trenta giorni all'Albo Pretorio del Comune;
- c) l'invio a tutte le associazioni imprenditoriali di categoria;
- d) pubblicazione sul sito web del Comune.

Al fine di dare più ampia diffusione a quanto è oggetto del bando è facoltà del Responsabile del Settore competente di attuare altre forme di pubblicità aggiuntive alle precedenti.

Il bando deve contenere le seguenti indicazioni di massima:

- 1) elenco e modalità di assegnazione dei lotti disponibili;
- 2) superficie di ogni singolo lotto e la relativa capacità edificatoria;
- 3) le attività produttive escluse o sottoposte a procedure di verifica;
- 4) prezzo di vendita al mq;
- 5) canone manutentivo al mq;
- 6) modalità di presentazione delle domande e scadenza dei termini;
- 7) tempi e criteri di utilizzazione, prescrizioni e vincoli dell'intervento, ammissibilità della vendita, termini e modalità della vendita.

Art. 7

Modalità di presentazione delle istanze

I soggetti interessati all'assegnazione dei lotti possono presentare istanza al Sindaco entro e non oltre trenta giorni dalla data di pubblicazione del bando all'Albo Pretorio del Comune.

I plichi contenenti la documentazione, pena l'esclusione, devono pervenire a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, ovvero mediante consegna a mano all'Ufficio Protocollo del Comune, entro il termine perentorio stabilito dal bando.

I plichi devono essere idoneamente sigillati e devono recare, oltre al mittente ed all'indirizzo dello stesso, la seguente dicitura: "Bando per l'assegnazione di lotti da destinare ad insediamenti produttivi in C.da Zachia " .

Art. 8

Documentazione da allegare

Alla richiesta di vendita dei lotti, presentata dal titolare o dal Legale Rappresentante dell'Impresa, dovrà essere allegata, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

- a) dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà con la quale l'impresa si impegna in caso di assegnazione a sottoscrivere l'atto di assegnazione nei modi e nei tempi previsti all'art. 16 del presente Regolamento. Tale dichiarazione dovrà essere resa ai sensi del D.P.R. 445/2000 dal titolare e/o dal Legale Rappresentante dell'impresa concorrente;
- b) certificato di iscrizione alla Camera di Commercio, di data non inferiore a tre mesi, con vigenza ed annotazione antimafia;
- c) certificato del casellario giudiziale e dei carichi pendenti del titolare dell'Impresa e degli amministratori o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà;
- d) dichiarazione attestante la completa conoscenza ed accettazione delle disposizioni del presente regolamento;
- e) un piano di fattibilità dell'intervento che si propone nel quale siano indicati:
 - tipologia produttiva ;
 - dati dimensionali del locale che si intende costruire;
 - servizi necessari all'attività che si intende insediare;
 - eventuali altre informazioni ritenute utili;
- f) relazione sottoscritta dal titolare o dal Legale Rappresentante dell'impresa sull'attività svolta nell'ultimo biennio e su quella che si intende svolgere nel nuovo insediamento; in particolare dovranno essere fornite precise indicazioni quantitative sulla consistenza numerica della manodopera già impiegata, legalmente costituita, e di quella che si presume

di impiegare, nonchè sulle caratteristiche dei principali macchinari che si intendono utilizzare nel nuovo insediamento.

E' inoltre indispensabile che vengano fornite utili valutazioni dei requisiti di cui al successivo articolo 9 .

Art. 9

Istruttoria delle domande – Criteri e modalità di assegnazione

Il Responsabile del Settore Attività Produttive, che potrà farsi coadiuvare da altro personale comunale, valuta l'ammissibilità di ogni singola richiesta di vendita attraverso l'esame della documentazione presentata.

Ad ogni impresa partecipante sarà attribuito un punteggio in base ai seguenti criteri:

- 1) Trasferimenti nell'area artigianale di strutture e/o impianti già ricadenti nel centro urbano di Prizzi: punti 4;
- 2) Capacità di sviluppo delle potenzialità produttive e dei livelli occupazionali rispetto alle attività preesistenti (costituiscono elementi di valutazione l'avvio di nuove e concrete iniziative, l'assunzione di nuovo personale) : punteggio base: punti 5.
- 3) Grado di inquinamento: costituisce elemento preferenziale l'impatto negativo che l'attività da trasferire esercita sul centro abitato (rumorosità, contaminazione ambientale, tossicità e simili (L.R. 2/86 - GURS n° 31/86): punti 6;
- 4) Essere imprenditore artigiano (i requisiti di imprenditore artigiano e di impresa artigiana sono quelli previsti dalla L.R. 18 febbraio 1986 n° 3, che si intendono richiamati): punti 4;
- 5) Imprese dalla cui attività può derivare un sostegno e/o un aumento dell'indotto produttivo ed economico locale: punti 2;
- 6) Adozione di misure, da parte dell'impresa, volte al risparmio energetico: punti 5;
- 7) Imprese che sono costituite in ATI o che hanno creato un "cluster" (filiera): Punti 4;
- 8) Documentata necessità di ampliamento, ristrutturazione, trasferimento e simili delle imprese locali: punti 4 ;
- 9) Iniziativa esaminata favorevolmente ai fini dell'ammissione a provvidenze pubbliche (Comunità Europea, Stato, Regione ecc.): punti 4;
- 10) Titolare di impresa con sede legale in uno dei Comuni facenti parte dell'Unione dei Comuni della "Valle del Sosio", ovvero del Distretto dei "Monti Sicani", ovvero del Patto Territoriale "Alto Belice Corleonese": punti 2;
- 11) Imprese o cooperative giovanili: punti 2;
- 12) Imprese o cooperative di donne: punti 2.

I punteggi di cui ai precedenti punti 11) e 12) non sono cumulabili.

A parità di punteggio prevale l'impresa che ha presentato per prima l'istanza (fa fede il timbro dell'Ufficio Postale di provenienza o dell'Ufficio Protocollo se consegnata a mano).

Il Responsabile del Settore Attività Produttive in fase di esame delle domande potrà chiedere documenti integrativi e nuovi elementi di analisi allorquando quelli presentati non siano sufficienti ai fini di una corretta ed obiettiva valutazione.

Curata l'istruttoria delle domande stesse e verificata la completezza della documentazione rispetto a quanto prescritto nel bando di assegnazione, si provvede, sulla base dello stesso, a redigere una graduatoria completa delle imprese ammesse con i punteggi attribuiti.

Alle eventuali imprese escluse sarà data comunicazione precisando i motivi dell'esclusione.

La graduatoria degli ammessi è pubblicizzata con le stesse modalità previste per il bando di cui al precedente art. 6.

Non sono ammesse istanze pervenute oltre i termini di cui all'articolo 7.

In caso di esaurimento della graduatoria esistente e nel caso siano disponibili ancora lotti saranno attivate le procedure di cui all'art. 6 per la redazione di una nuova graduatoria.

Art. 10

Assegnazione

Trascorsi trenta giorni dalla pubblicazione della graduatoria senza che siano intervenute istanze di riesame e/o ricorsi, il Responsabile del Settore Attività Produttive dispone, con apposita determinazione dirigenziale, l'assegnazione dei lotti tenendo conto di quanto richiesto, delle dimensioni, caratteristiche e potenzialità produttive del nuovo impianto.

Il Responsabile del Settore suddetto comunica al beneficiario, oltre l'assegnazione, i dati tecnici relativi al lotto, il costo complessivo, le forme di pagamento e l'ammontare del canone manutentivo indicando, altresì, la data per la firma dell'apposito verbale di accettazione.

Nel caso in cui il beneficiario non sottoscriva entro 20 giorni dalla comunicazione il verbale di accettazione e qualora non si perfezioni la cessione del lotto assegnato per espressa rinuncia degli aventi diritto o per mancanza di completamento dell'iter di cui sopra o per qualunque altro motivo, fermo restando il diritto per l'Amministrazione di applicare le penali di cui al presente regolamento, si procederà allo scorrimento della graduatoria, con successiva richiesta alle imprese utilmente collocate dopo la rinunciataria (o soggetta a revoca di assegnazione), sia a quelle assegnatarie di altro lotto che vogliono trasferirsi, sia a quelle non assegnatarie, sino all'esaurimento della stessa .

La vendita dei lotti è subordinata alla realizzazione da parte del Comune delle opere di urbanizzazione primaria.

Art. 11

Criteri di determinazione del prezzo di vendita dei lotti

I criteri di determinazione del prezzo di vendita dei lotti saranno determinati da un'apposita commissione nominata ai sensi dell'art. 14 del Regolamento del Consiglio Comunale.

Con successiva deliberazione, sentito il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, la Giunta Comunale determinerà il prezzo di vendita dei lotti.

Art. 12

Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nell'area soggetta al Piano per Insediamenti Produttivi sita in C.da Zachia sono realizzate dall'Amministrazione Comunale.

Art. 13

Criteri di determinazione del canone di manutenzione

La concessione del diritto di proprietà è subordinata al pagamento di un canone manutentivo annuo che sarà fissato dal Comune con apposita deliberazione di Giunta Municipale, sulla base della spesa preventivata per la manutenzione ordinaria e straordinaria e successivamente stimata sulla base dei costi effettivamente sostenuti nel biennio precedente concernenti la manutenzione ordinaria e straordinaria.

- a) delle opere infrastrutturali;
- b) delle opere di urbanizzazione primaria compresi gli impianti di pubblica illuminazione;
- c) degli impianti di smaltimento dei reflui.

Tale ripartizione sarà effettuata in base a delle tabelle millesimali proporzionati alla superficie degli insediamenti, allegate all'atto deliberativo di cui sopra .

Art. 14

Modalità di pagamento relative alla vendita dei lotti

L'importo dovuto per l'acquisto del lotto dovrà essere effettuato come segue:

- versamento pari al 25 % dell'importo totale al momento dell'accettazione dell'assegnazione;
- versamento pari al 75 % dell'importo totale al momento della stipula dell'atto di vendita.

Art. 15

Modalità di pagamento del canone di manutenzione

Il canone di cui al precedente art. 13 è versato alla tesoreria Comunale in quote semestrali anticipate entro trenta giorni dalla stipula dell'atto di vendita.

Tale canone è soggetto all'aggiornamento triennale secondo il criterio assunto a base della determinazione del canone iniziale seguendo le variazioni dei prezzi, intervenute nel periodo, degli elementi che lo compongono.

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

Art. 16

Ritardato pagamento del canone di manutenzione

Nel caso di ritardato pagamento della rata di canone il concessionario è tenuto a pagare oltre alla rata stessa anche un'indennità di mora pari al 5% per ogni mese di ritardo, fino al quinto mese.

Ove il ritardo superi il quinto mese oltre la scadenza stabilita per il pagamento della rata semestrale il Comune procederà al recupero delle somme secondo la normativa vigente.

Art. 17

Contenuti del contratto di vendita

La vendita dei lotti è subordinata alla stipula di un contratto in forma pubblica rogato dal Segretario Comunale da stipularsi entro 120 giorni dalla data di accettazione del lotto; le relative spese contrattuali sono a carico dell'acquirente.

Il contratto di vendita dovrà prevedere i seguenti obblighi per l'acquirente:

- a. l'impresa non potrà a qualsiasi titolo alienare, permutare o cedere, anche in minima parte, il terreno acquistato senza la preventiva e formale autorizzazione del Comune, il quale dovrà tenere conto che i nuovi soggetti dovranno possedere i requisiti previsti dal presente regolamento;
- b. diritto di prelazione del Comune nei trasferimenti successivi alla vendita (art. 57, comma 3°, della L.R.32/2000);
- c. impegno da parte dell'impresa a presentare il progetto esecutivo delle opere da realizzare entro due anni dalla stipula del contratto di vendita e ad iniziare i lavori entro un anno dalla data di rilascio della concessione edilizia, fatti salvi gli impedimenti estranei alla volontà dell'acquirente;

- d. ultimare l'investimento entro la data prevista dal proprio programma di investimento e comunque entro il periodo massimo di 48 mesi dalla data di inizio dei lavori; la proroga è consentita per una sola volta e per un periodo non superiore a 12 mesi per motivi eccezionali adeguatamente documentati;
- e. impegno dell'impresa acquirente a partecipare in quote millesimali alla manutenzione dell'area e dei servizi comuni mediante il canone annuo di cui all'art. 12 del presente regolamento,
- f. immodificabilità della destinazione d'uso, delle finalità e tipologie produttive dell'impresa assegnataria senza la preventiva autorizzazione del Comune, il quale dovrà accertare che la nuova destinazione sia compatibile con la destinazione di zona;
- g. obbligo di realizzare gli eventuali impianti di smaltimento speciale dei reflui o di pre-trattamento dei reflui fognari per rendere gli stessi idonei per l'immissione nella pubblica fognatura,

Il mancato rispetto degli obblighi di cui sopra comporterà la risoluzione del contratto di vendita in qualunque tempo.

Con deliberazione di Giunta Municipale sarà disposta la revoca della vendita e la restituzione di una somma, oltre eventuali interessi, pari al 75 % della somma versata dall'impresa e quindi il lotto ritorna nella piena disponibilità del Comune nello stato in cui si trova comprese le opere eventualmente già costruite sul lotto ceduto, il cui valore residuo non potrà essere richiesto e vantato dall'impresa nei confronti del Comune .

Art. 18

Tipologie costruttive e destinazioni

Nei lotti assegnati è consentita da parte dell'Impresa la costruzione di edifici installazione di capannoni destinati all'attività artigianale in conformità alle norme di attuazione del P.R.G., per le zone territoriali omogenee "D", e del Piano per Insediamenti Produttivi già approvato.

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

Art. 19

Immodificabilità delle strutture

Le opere realizzate a qualunque titolo nei lotti non potranno subire modifiche di alcun genere se non preventivamente e 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.

La verifica di conformità del progetto approvato delle opere realizzate avverrà con il rilascio del certificato di agibilità da richiedersi entro 60 giorni dalla data di ultimazione dei lavori.

Nel caso di difformità rispetto al progetto approvato, siano esse accertate in corso d'opera o a fine dei lavori, saranno adottati gli atti consequenziali previsti dalla legge in materia di repressione dell'abusivismo edilizio.

Al fine del rilascio del certificato di agibilità e dell'autorizzazione allo scarico l'acquirente dovrà presentare la documentazione di rito prevista dalla vigente normativa.

Art. 20

Pubblicità del regolamento ed entrata in vigore.

Il presente regolamento è soggetto a duplice pubblicazione: una prima in conformità alle disposizioni sulla pubblicazione degli atti deliberativi ed una seconda, per la durata di quindici giorni, dopo che la delibera di adozione sarà divenuta esecutiva.

Il regolamento entra in vigore, ai sensi dell'art. 80 dello Statuto comunale, il 1° giorno del mese successivo a quello dell'ultimo giorno di scadenza della seconda pubblicazione.

Copia del presente regolamento sarà tenuta a disposizione del pubblico perché ne possa prendere visione in qualsiasi momento .

Una copia del presente regolamento sarà trasmessa ai responsabili dei settori e dei servizi interessati.