



**CITTA' DI
AMANTEA**
(Cosenza)



REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE DEL PIANO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Art. 1 (Definizione e finalità del P.I.P.)

Ai fini del presente regolamento per Piano degli insediamenti Produttivi di seguito denominato semplicemente P.I.P. si intende l'area posta nella frazione Campora San Giovanni ad Ovest della Strada Statale n°18 (Amantea - Nocera Terinese) individuata sulla planimetria allegata al presente regolamento.

La localizzazione e dimensionamento sono determinati sulla scorta del vigente strumento urbanistico ed in relazione alle previsioni sul fabbisogno dell'area da destinare allo sviluppo industriale in atto e di quello potenziale nonché alle concrete prospettive di utilizzazione del Piano stesso e con riferimento ai finanziamenti assentiti.

Il primo lotto di tale area è esteso per mq 105.360.

Tra i servizi sono da intendere sia le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sia gli immobili realizzati o da realizzare e dichiarati non direttamente funzionali ad attività produttive.

L'uso degli immobili realizzati o da realizzare nel P.I.P. dal Comune saranno gestiti dall'ufficio unico per la gestione provvisoria del P.I.P., con le modalità determinate in apposito regolamento da approvarsi nelle forme di legge.

I lotti minimi sono di 1.400 mq.

In sede di assegnazione i lotti possono essere accorpati in modo funzionale a seconda delle esigenze illustrate dai richiedenti in termini di spazi (interni ed esterni) e quindi con probabile ubicazione e dimensionamento degli immobili.

Ogni lotto del P.I.P. ha gli indici di edificazione e le caratteristiche di cui alle norme tecniche di attuazione che costituiscono allegato del presente Regolamento.

Il P.I.P. , fermo restando il rispetto da parte delle imprese di tutte le condizioni e modalità del regolamento di assegnazione delle aree, considera prioritari i seguenti obiettivi:

1) Riqualficazione dei centri abitati dei Comuni di Amantea, Aiello Calabro, Belmonte Calabro, Cleto, Fiumefreddo Bruzio, Lago, Longobardi, San Pietro in Amantea, Serra di Aiello, o comunque costituenti il consorzio del Basso Cosentino, a mezzo della delocalizzazione delle aziende che siano determinate da decisioni e/o ordinanze emanate dalla amministrazione pubblica centrale o locale, anche in riferimento a piani di riassetto produttivo e urbanistico e viario; e delle imprese del suddetto comprensorio che dimostrino la impossibilità tecnico funzionale all'adeguamento degli immobili di proprietà, quale sede dell'unità produttiva, alle disposizioni comunitarie, nazionali o regionali in materia di sicurezza ambientale, del lavoro e/o che, per tali ragioni, abbiano avuto disposto la sospensione dell'attività.

2) Salvaguardia del lavoro subordinato per le imprese del suddetto comprensorio; stimolazione dell'imprenditorialità finalizzato all'incremento dell'occupazione;

3) Promozione dell'attività di trasformazione della produzione locale agricola, di allevamento e della pesca.

4) Interventi di ristrutturazione e riordino del settore commerciale all'ingrosso e di sviluppo della cooperazione del commercio all'ingrosso in attuazione della legge regionale 26/87.

In ordine alle aree a destinazione vincolata per attività commerciale, si stabilisce:

1) che viene destinata a tale tipologia una quota pari al 20% dell'area complessiva del P.I.P. Resta però fermo che in caso di mancata o ridotta richiesta di area a destinazione commerciale, a fronte di esigenze per imprese di produzione maggiori della disponibilità esistente, la parte residuale di area a destinazione commerciale potrà essere utilizzata dalla Commissione per le esigenze della piccola e media impresa produttiva;

2) che il lotto minimo è pari a 1400 mq ed il lotto massimo è di mq 2.800. Ove però le richieste di area a destinazione commerciale siano inferiori alle disponibilità complessive, la commissione potrà valutare anche richieste per superfici maggiori di 2.800 mq.;

3) che hanno precedenza nella assegnazione i commercianti all'ingrosso del Comune di Amantea e subordinatamente del comprensorio del CIBTC da delocalizzarsi per irreversibile incompatibilità urbanistica, igienico - sanitaria, di viabilità, pronunciata dalle competenti autorità nazionali o locali;

Art. 2 (Assegnazione dei lotti e durata della concessione)

Le aree comprese nel piano saranno assegnate, sulla base di appositi elenchi o, se necessario, in presenza di istanze numericamente concorrenti, di apposite graduatorie e fino alla concorrenza dei lotti

disponibili, a chiunque intenda realizzare un insediamento produttivo a carattere artigianale o della piccola e media impresa, e nei limiti già indicati per il commercio all'ingrosso.

Le aree sono richiedibili ed assegnabili esclusivamente in concessione del diritto di superficie **e soltanto dopo l'avvio dell'attività e decorsi anni tre(3) a richiesta dell'imprenditore il diritto di superficie potrà essere trasformato in diritto di proprietà pagando il corrispettivo equivalente tra il prezzo del diritto di superficie e quello determinato per il diritto di proprietà.**

Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato con delibera del consiglio comunale, in misura non inferiore alla differenza tra il valore delle aree dacedere in diritto di superficie, valutati al momento della trasformazione di cui al presente comma.

Le proprietà delle aree non può essere ceduta a terzi nei cinque anni successivi all'acquisto.(L. 12 dicembre 202 n . 273 art 11 comma 1)

La concessione avrà durata di novantanove anni **per il diritto di superficie**

Allo scadere della concessione, sussistendone le condizioni, la stessa potrà essere prolungata per eguale periodo o per minore periodo di tempo, fatte salve, naturalmente, le opportune revisioni delle condizioni economiche in relazione alle mutate valutazioni finanziarie del tempo.

Al tempo stesso potrà alternativamente essere richiesta la trasformazione della concessione in acquisto, ove il consorzio di gestione pubblico privato da costituirsi abbia proposto ed il Comune approvato la trasformazione delle concessioni del diritto di superficie in atti di cessione definitiva di proprietà.

Art. 3 (Le domande di assegnazione)

I soggetti interessati alla realizzazione degli investimenti produttivi di cui in precedenza dovranno produrre idonea domanda, come da allegato al presente regolamento, indirizzata al Sindaco del Comune di Amantea a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno.

Alla domanda dovrà essere allegata la seguente documentazione:

1. Certificato C.C.I.A.A. con vigenza e dicitura antimafia art. 10 della Legge 31.05.1965 n° 575 non anteriore a tre mesi;
2. Atto costitutivo e statuto omologato (solo per le società);
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 nuovo insediamento; in particolare, do-

vanno essere fornite indicazioni sulla: sintesi dell'iniziativa proposta (caratteristiche salienti dell'iniziativa imprenditoriale, presupposti e motivazioni che ne sono all'origine, obiettivi produttivi e di redditività perseguiti), descrizione del prodotto e/o del servizio che si intende realizzare, il mercato di sbocco e la concorrenza, l'organizzazione dei fattori produttivi ed il ciclo di produzione (caratteristiche dei principali macchinari che si intendono utilizzare), l'organizzazione del lavoro e la consistenza numerica della manodopera già impiegata e di quella che si presume di impiegare, le prestazioni ambientali (in termini di produzione di rifiuti speciali e/o pericolosi), risorse finanziarie, strategie commerciali;

4. Dichiarazione che l'iniziativa proposta è ambientalmente compatibile;

5. Planimetria generale, in adeguata scala, dalla quale risultino la dimensione e la configurazione delle superfici coperte e di quelle destinate a viabilità interna, a verde ecc. debitamente firmati dal legale rappresentante e dal tecnico iscritto al relativo albo professionale;

6. Scheda tecnica allegata al presente regolamento;

Le domande dovranno essere presentate entro il termine tassativo indicato nel bando pubblico di prima assegnazione.

Quelle pervenute successivamente saranno esaminate individualmente ma al di fuori del piano di prima assegnazione e sempre che esistano aree ancora disponibili.

Si considerano disponibili anche le aree alle quali eventuali ditte concessionarie abbiano rinunciato irrevocabilmente o disponibili a seguito di revoca.

Le altre domande relative alle annualità successive al 1999 potranno essere presentate in ogni tempo.

7. Planimetria generale, in adeguata scala, dalla quale risultino la dimensione e la configurazione delle superfici coperte e di quelle destinate a viabilità interna, a verde ecc. debitamente firmati dal legale rappresentante e dal tecnico iscritto al relativo albo professionale;

8. Scheda tecnica allegata al presente regolamento;

Le domande dovranno essere presentate entro il termine tassativo indicato nel bando pubblico di prima assegnazione.

Quelle pervenute successivamente saranno esaminate individualmente ma al di fuori del piano di prima assegnazione e sempre che esistano aree ancora disponibili.

Si considerano disponibili anche le aree alle quali eventuali ditte concessionarie abbiano rinunciato irrevocabilmente o disponibili a seguito di revoca.

Le altre domande relative alle annualità successive al 1999 potranno essere presentate in ogni tempo.

9. Planimetria generale, in adeguata scala, dalla quale risultino la dimensione e la configurazione delle superfici coperte e di quelle destinate a viabilità interna, a verde ecc. debitamente firmati dal legale rappresentante e dal tecnico iscritto al relativo albo professionale;

10. Scheda tecnica allegata al presente regolamento;

Le domande dovranno essere presentate entro il termine tassativo indicato nel bando pubblico di prima assegnazione.

Quelle pervenute successivamente saranno esaminate individualmente ma al di fuori del piano di prima assegnazione e sempre che esistano aree ancora disponibili.

Si considerano disponibili anche le aree alle quali eventuali ditte concessionarie abbiano rinunciato irrevocabilmente o disponibili a seguito di revoca.

Le altre domande relative alle annualità successive al 1999 potranno essere presentate in ogni tempo.

ART. 4 (LE PROCEDURE INTERNE)

La concessione dei lotti con diritto di superficie è subordinata all'acquisizione del parere espresso da una apposita commissione. La commissione delibera con l'intervento della maggioranza dei membri che la compongono. Le deliberazioni sono adottate a maggioranza assoluta dei voti dei membri della commissione.

La Commissione per la assegnazione prevista nel presente regolamento opererà autodeterminandosi con piena autonomia e sulla base e nel rispetto dei criteri e procedure previsti nello stesso presente bando e/o dalle leggi.

Tutte le istanze successive al bando saranno comunque esaminate secondo l'ordine temporale di protocollo di arrivo presso l'Ente preposto e l'assegnazione delle aree richieste potrà avvenire a condizione dell'esistenza di lotti disponibili.

La commissione sarà composta:

- 1) dal responsabile del servizio "attività produttive" che la presiede
- 2) da sei esperti, quali componenti, di cui uno in rappresentanza della locale associazione degli artigiani.

Art. 5 (Le valutazioni ai fini della formazione delle graduatorie)

La Commissione valuta l'ammissibilità di ogni singola richiesta di concessione attraverso l'esame della documentazione presentata.

Qualora si rendesse necessario procedere alla formazione di graduatorie, ad ogni domanda pervenuta sarà attribuito dalla Commissione un punteggio da 0 a 10 ai fini dell'inserimento dei richiedenti nella graduatoria permanente da calcolare nel rispetto di criteri e principi che la stessa predeterminerà, tenendo, tra l'altro, conto dei seguenti parametri:

- a) Trasferimento delle aziende che siano determinate da decisioni e/o ordinanze emanate dalla amministrazione pubblica centrale o locale anche in riferimento a piani di riassetto produttivo e urbanistico e viario; trasferimento delle imprese del suddetto comprensorio che dimostrino la impossibilità tecnico funzionale all'adeguamento degli immobili di proprietà, quale sede dell'unità produttiva, alle disposizioni comunitarie, nazionali o regionali in materia di sicurezza ambientale, del lavoro o che, per tali ragioni, abbiano avuto disposto la sospensione dell'attività;
- b) Capacità di sviluppo delle potenzialità produttive e dei livelli occupazionali (costituiscono elementi di valutazione il potenziamento delle attività preesistenti, l'avvio di nuove e concrete iniziative, l'assunzione di nuovo personale);
- c) Sicurezza dell'ambiente di lavoro e grado di inquinamento.

I proprietari dei locali ubicati nei centri abitati che risulteranno assegnatari di aree, prima della firma della concessione, dovranno sottoscrivere una dichiarazione di impegno a mantenere la destinazione dei suddetti locali ad attività che non contrastino con leggi, regolamenti e normative locali che disciplinano l'attività di dette zone abitate e ad eliminare gli inconvenienti rappresentati nel sopra citato programma di sviluppo aziendale.

La Commissione può richiedere agli interessati tutti i documenti integrativi che ritenesse utili ai fini della formazione della graduatoria, e terrà conto di ogni altro elemento obiettivo che i richiedenti la assegnazione delle aree ritenessero opportuno produrre.

L'Amministrazione Comunale si riserva direttamente o tramite la commissione o lo sportello delle imprese, la facoltà di verificare la rispondenza reale tra il programma presentato a corredo della domanda di sviluppo aziendale e la effettiva realizzazione dell'intervento sull'area assegnata anche se eseguito a stralci.

In caso di riscontrata palese difformità tra il programma presentato e gli interventi realizzati, l'Amministrazione Comunale adotterà i provvedimenti sanzionatori conseguenti nel rispetto dei principi contenuti nel presente Regolamento, non esclusa la revoca.

Art. 6 (L'esame preliminare delle domande e la loro ammissione)

Successivamente alla formazione dell'elenco unico generale e prima della formazione eventuale delle graduatorie, la Commissione procederà ad esaminare tutte le domande al fine di verificare la sussistenza dei requisiti di ammissibilità, sia formali che sostanziali dell'istanza e degli allegati obbligatori.

I requisiti di ammissibilità sono i seguenti:

- a) presenza di tutta la documentazione indicata nel bando e delle dichiarazioni ed istanze richieste;
- b) fattibilità dell'iniziativa;
- c) solidità economica dell'azienda;
- d) compatibilità ambientale.

Art. 7 (Costo della concessione)

Il costo della concessione sarà definito annualmente con delibera consiliare.

Per le aziende che intendono eseguire l'investimento con mezzi finanziari propri o bancari e senza ricorso a contributi a fondo perduto, il costo viene contenuto in lire 15.000 al mq, compreso il prezzo di esproprio o misura diversa stabilita dal Consiglio Comunale per le assegnazioni successive al primo bando.

Ovviamente resta ferma la possibilità per le imprese di poter ricorrere alle agevolazioni pubbliche; in tal caso l'impresa dovrà corrispondere la differenza sul costo normale del terreno.

~~L'importo ordinario stabilito per la concessione del diritto di superficie dovrà essere corrisposto con le seguenti modalità:~~

1. Una cauzione pari a £. 5.000 (cinquemila) per ogni mq al momento dell'assegnazione del terreno da effettuarsi a mezzo tesoreria comunale e/o polizza fidejussoria bancaria.
2. Il 50% (cinquanta per cento) del costo dell'esproprio da pagarsi alla stipula della convenzione a mezzo tesoreria comunale.
3. La restante parte sarà versata con la seguente tempistica:
 - > 1/3 al rilascio della concessione edilizia;
 - > 1/3 entro sei mesi dal rilascio della concessione edilizia;
 - > 1/3 entro tre anni dal rilascio della concessione edilizia., e comunque ad ultimazione dell'opera.

In caso di ritardo sono dovuti dall'assegnatario gli interessi legali per ogni giorno oltre alla penale del 5% della somma dovuta se il pagamento è effettuato nel primo mese, del 10% della somma do-

vuta se il pagamento effettuato oltre il primo mese e fino ad un anno. Le somme dovute fino al loro pagamento restano garantite da apposita fideiussione bancaria, che verrà tempestivamente attivata in caso d'inerzia dell'assegnatario.

Tutti gli oneri connessi alla stipula della convenzione, compreso le spese di segreteria, restano a carico del concessionario, nessuna esclusa con l'esonero del Comune da qualsiasi responsabilità.

L'importo ridotto di lire 15.000 stabilito per le imprese che non accedano a contributi a fondo perduto sarà pagato con le seguenti modalità:

1) Lire 10.000 (diecimila) da pagarsi alla stipula della convenzione a mezzo tesoreria comunale;

2) Lire 5.000 (cinquemila) al rilascio della concessione edilizia;

Restano ferme tutte le altre condizioni per le imprese a pagamento senza riduzioni;

Il costo del diritto di proprietà verrà determinato con apposita deliberazione di Consiglio Comunale in base ai parametri e agli indirizzi dettati dalla Corte dei Conti.

Art. 8 (Stipula della convenzione, assegnazione e inizio dei lavori)

L'atto pubblico di concessione delle aree di cui all'ultimo comma dell'art. 27 della Legge 865/1971, dovrà essere stipulato entro e non oltre trenta (30) giorni dalla data di esecutività della deliberazione di assegnazione, e comunque entro il termine indicato nella formale lettera di invito alla stipula dell'atto.

L'inosservanza di tali termini da parte del concessionario comporterà l'automatica decadenza dell'assegnazione.

Entro il termine di 120 dalla sottoscrizione della convenzione di concessione dell'area l'assegnatario dovrà presentare il progetto esecutivo dell'insediamento per il rilascio della concessione edilizia.

L'inosservanza di tali termini comporterà l'automatica revoca della assegnazione.

Il responsabile del settore urbanistico dovrà esaminare il progetto ed esprimere per iscritto entro 90 giorni il parere di congruenza alla convenzione ed al P.I.P.

Il termine massimo assegnato per l'iter è di 120 giorni decorrenti dalla rimessa del progetto, decorso tale termine il progetto si intende approvato. L'inizio lavori dovrà avvenire entro sei mesi dal rilascio della concessione edilizia pena la revoca dell'assegnazione.

Dalla data della concessione edilizia decorrono i termini, fissati in tre anni, per l'ultimazione dei lavori, salvo proroga da concedersi in presenza di obiettive ragioni.

Il ciclo produttivo dovrà iniziare entro sei mesi dall'ultimazione dei lavori.

L'inosservanza dei termini di cui ai precedenti commi comporta la decadenza dell'assegnazione con la conseguente risoluzione del contratto con le conseguenze previste dalla convenzione.

Art. 9 (Alloggio di servizio)

L'alloggio di servizio, quale corredo necessario della attività produttiva, non potrà subire destinazione diversa da quella per cui è stato autorizzato e potrà essere alienato o locato, nei casi consentiti dal presente regolamento, unicamente insieme all'opificio.

Eventuali mutamenti di destinazione dell'alloggio comporteranno o l'acquisizione del bene al patrimonio dell'ente o l'abbattimento con spese a carico del contravventore.

Art. 10 (Vincolo di destinazione degli immobili)

Gli immobili costruiti sulle aree concesse in diritto di superficie, sono vincolati alla destinazione loro propria quale risulta dagli atti di concessione delle stesse e dalle correlate concessioni edilizie rilasciate a norma della vigente legislazione urbanistica.

Nel caso in cui gli immobili vengano adibiti ad attività non compatibili con la previsione del P.I.P., e salvo quanto disposto al precedente art. 9, l'Amministrazione Comunale, con provvedimento della Giunta Comunale e previa diffida ex art. 1454 del Codice Civile, dispone la revoca degli atti di concessione delle aree e conseguentemente dichiara la decadenza del diritto di superficie e/o la risoluzione della convenzione per inadempimento.

Modifiche alla originaria destinazione d'uso, sempre se compatibili con le finalità del P.I.P. e delle norme contenute nel presente Regolamento, potranno essere autorizzate con deliberazione della Giunta Comunale.

Gli immobili e le aree concesse in diritto di proprietà rimangono vincolate all'uso e per le finalità previste dal P.I.P

Art. 11 (Vendita o locazione degli immobili)

La vendita o locazione degli immobili realizzati sulle aree con diritto di superficie è vietata in mancanza di attestato di agibilità, e comunque entro i primi 5 anni dalla data di ultimazione del manufatto, eccettuati i casi di morte con conseguente cessazione dell'attività aziendale, i casi di procedura

concorsuale o esecutiva od altri casi particolari ed eccezionali e comunque valutati dalla amministrazione comunale.

L'Amministrazione Comunale si riserva, comunque, di esercitare il diritto di prelazione sugli immobili; in tal caso, la stima dell'immobile posto in vendita sarà determinata da un tecnico iscritto all'albo.

Trascorsi i primi 5 anni dalla data di ultimazione dell'opera e purché sia stata attestata l'agibilità dell'immobile, la vendita o locazione è consentita, previa comunicazione al Sindaco, a condizione

che l'acquirente o conduttore vi svolga una attività compatibile con le norme vigenti per le imprese indicate nel Regolamento.

[REDACTED]

[REDACTED] **(Viene eliminata)**

I contratti stipulati in difformità o senza il rispetto delle procedure di cui sopra sono considerati nulli di diritto.

Per quanto riguarda gli immobili di proprietà del Comune il canone di locazione degli stessi sarà fissato dalla Giunta Municipale annualmente.

Art. 12 (Risoluzione del contratto e decadenza del diritto di superficie)

Nel caso di risoluzione del contratto del diritto di superficie per inadempimento dell'assegnatario, l'area oggetto dell'originaria concessione e le opere su di essa realizzate sono acquisite al patrimonio del Comune che le utilizza ai fini pubblici compresi quelli di attuazione delle finalità del Piano degli insediamenti produttivi.

Nel caso che gli immobili acquisiti risultino liberi da ipoteche, vincoli e gravami di ogni natura il Comune riconoscerà a favore dell'assegnatario il pagamento di una somma non superiore al 50% (cinquanta per cento) del valore venale dell'immobile al netto dei contributi pubblici ottenuti, determinato dalla Giunta Comunale, sentita la Commissione paritetica composta da tre tecnici nominati rispettivamente: dal Comune, dall'assegnatario e dal Presidente del Tribunale di Paola, che svolge le funzioni di Presidente della Commissione.

Negli altri casi nessun indennizzo è riconosciuto all'assegnatario inadempiente; in tal caso l'Amministrazione Comunale si accollerà le quote residue dell'eventuale importo di mutuo imposto sull'immobile.

Art. 13 (Trascrizione degli atti di concessione delle aree)

Ai fini della trascrizione ex art. 2643 e seguenti del Codice Civile, ai contratti originari di concessione del diritto di superficie delle aree, come ai successivi atti di trasferimento autorizzati, dovrà essere allegata copia del presente regolamento in modo che tutte le norme in esso contenute siano opponibili a terzi.

Gli atti stipulati in contrasto o comunque fatti contrari alle predette norme sono nulli.

Art. 14 (Norme di rinvio e finali)

Per quanto non previsto nel presente regolamento e in quanto compatibili si applicano le disposizioni contenute nel Codice Civile e nella legislazione comunale e provinciale vigente nonché nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed attuativi.

Le sanzioni previste a carico degli assegnatari per l'inosservanza alle norme contenute nel presente regolamento, non assorbono i provvedimenti repressivi derivanti dall'applicazione delle sanzioni amministrative e penali disciplinate dalla Legge urbanistica 17/8/1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni e dalle vigenti. =====