



COMUNE DI SANTA MARIA DEL CEDRO

Provincia di Cosenza

Ufficio tecnico Settore Urbanistica

REGOLAMENTO ED AVVISO PER L'ASSEGNAZIONE DEI LOTTI DELL'AREA P.I.P. NELLA ZONA LA BRUCA

Il presente regolamento è redatto per definire i criteri di assegnazione dei lotti previsti nel Piano per Insediamenti Produttivi nella zona La Bruca, di cui l'Amministrazione intende procedere all'alienazione.

Art. 1

(Definizione e finalità del P.I.P.)

Il Comune di Santa Maria del Cedro, allo scopo di favorire lo sviluppo delle attività artigianali, industriali e commerciali, in riferimento alle tipologie di attività insediabili tra cui sono incluse anche quelle per la logistica e di servizi solo se strettamente inerenti e connesse alle attività di cui sopra, intende procedere alla cessione dei lotti mediante il presente atto.

In generale il Piano degli Insediamenti Produttivi è finalizzato al perseguimento dei seguenti obiettivi: attrazione, promozione, sviluppo e insediamento delle attività di trasformazione tipiche della produzione manifatturiera, nel pieno rispetto dell'ambiente, anche mediante la formazione e l'addestramento delle maestranze locali.

Attenzione, promozione, sviluppo e insediamento delle attività di trasformazione tipiche della produzione manifatturiera svolta con i parametri e le caratteristiche dell'impresa artigiana, con particolare riferimento a quelle capaci di valorizzare i prodotti tipici intesi quale insieme di contenuti unici di tecnologia, di immagine, di tradizione e di cultura che possono essere considerati univoci di uno specifico territorio.

Salvaguardia delle professionalità imprenditoriali e conservazione del lavoro subordinato per le imprese del comprensorio che sono nella impossibilità tecnico funzionale di poter adeguare gli immobili di proprietà, alle disposizioni comunitarie, nazionali o regionali in materia di sicurezza ambientale, di sicurezza sul lavoro o che abbiano avuto disposto la sospensione per tali ragioni.

Art. 2

(Funzione regolamentare)

Il presente atto disciplina la cessione in proprietà dei lotti previsti nel Piano per gli insediamenti Produttivi individuati nel territorio del Comune di Santa Maria del Cedro.

Art. 3

(Soggetti beneficiari)

I soggetti beneficiari della presente iniziativa sono le piccole e medie imprese. in ogni caso si procederà a valutazioni specifiche nel caso in cui il perseguimento degli obiettivi di cui all'art. 1 implichi l'insediamento di imprese aventi dimensioni maggiori.

Le imprese che effettuano lavorazioni e producono rifiuti pericolosi, tossici o nocivi saranno sottoposte ad apposita valutazione da parte della commissione.

I soggetti che intendono richiedere l'assegnazione di un lotto nel piano per gli insediamenti produttivi devono possedere, a pena di esclusione, i seguenti requisiti minimi che dovranno essere comprovati con la documentazione e nei termini di cui ai successivi articoli:

1. iscrizione alla C.C.I.A.A.;
2. assenza di condanne con sentenza passata in giudicato per reati che incidano sulla moralità professionale per i quali è prevista una pena detentiva non inferiore ad anni uno;
3. non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione, cessazione di attività, concordato preventivo, amministrazione controllata o altra situazione equivalente, né di aver attivato procedure in tali sensi.

Art. 4

(Avviso e termine per la presentazione delle richieste)

La disponibilità delle aree e resa nota mediante il presente atto, da divulgare in modo adeguato.

Il termine per la presentazione delle richieste è fissato in trenta (30) giorni decorrenti dalla data di pubblicazione dell'atto nell'albo pretorio del Comune di Santa Maria del Cedro.

Art. 5

(Modalità della richiesta del lotto)

I soggetti che intendono svolgere o che intendano svolgere attività artigiane, industriali e commerciali ed ottenere un lotto in area compresa nel Piano dovranno inoltrare istanza al Comune di Santa Maria del Cedro allegando i seguenti documenti:

1. Certificato di iscrizione alla Camera di Commercio;
2. Certificato generale del Casellario giudiziale;
 - del titolare e del direttore tecnico, se esiste, per imprese individuali;
 - del legale rappresentante e di tutti i soci, nonché del direttore tecnico, se l'impresa è una società in accomandita;
 - del legale rappresentante e degli amministratori per le società di capitale o le società cooperative.
3. Piano di Fattibilità dell'intervento che si propone, nel quale siano indicati:
 - a) descrizione dell'attività con particolare riguardo agli aspetti ambientali;
 - b) una previsione motivata di impiego di unità lavorative;
 - c) una previsione motivata dei tempi di realizzazione;
4. dichiarazione documentata del possesso di eventuale finanziamento ai sensi di leggi regionali o nazionali o di iniziativa CEE;

5. idonea documentazione comprovante le capacità economiche-finanziarie del richiedente tra cui i bilanci e le dichiarazioni IVA riferiti all'ultimo biennio (singolo soggetto o soggetti riuniti);
6. dichiarazione sostitutiva di cui all'art. 3 punti 2 e 3;
7. copia autentica dello statuto e dell'atto costitutivo.

I documenti di cui ai precedenti punti 1 e 2 potranno essere sostituiti nella fase della presentazione della domanda da una dichiarazione sottoscritta dall'istante. I documenti di cui ai punti 1, 2 e 6 dovranno essere prodotti successivamente all'eventuale assegnazione del lotto ed entro il termine di quindici (15) giorni in originale o copia conforme all'originale.

L'istanza deve essere resa in plico sigillato con la seguente indicazione: "Assegnazione di lotti nel Piano Insediamenti Produttivi" e fatta pervenire a mezzo del servizio postale con raccomandata A/R indirizzata al comune di Santa Maria del Cedro, via Nazionale 16 -87020 Santa Maria del cedro (Cs) (farà fede il timbro postale), a mano presso il protocollo dell'Ente o tramite posta elettronica certificata all'indirizzo ufficiotecnico.santamariadelcedro@asmepec.it - oggetto "Assegnazione di lotti nel Piano Insediamenti Produttivi".

Ciascun soggetto potrà concorrere alla cessione in proprietà dei lotti compresi nel piano avendone i titoli ai sensi del presente atto.

possono concorrere all'assegnazione dei lotti anche più soggetti riuniti, che presentino un unico progetto d'intervento per attività produttive affini e/o di filiera con domanda congiunta. Per attività produttive affini vanno intese le attività aventi la medesima tipologia: industriale, artigianale e di servizio alle imprese. I soggetti riuniti devono avere tutti, a pena di esclusione, i requisiti minimi richiesti dal presente atto.

È consentita la partecipazione all'assegnazione di più lotti contigui, da accorpate per la realizzazione di un intervento unitario per un massimo di due lotti.

L'istanza dovrà essere corredata da una cauzione pari al 10% del costo del lotto di cui si indica la preferenza, da prestare anche mediante fideiussione bancaria o assicurativa, a garanzia della stipula del successivo atto di cessione.

La cauzione sarà immediatamente restituita per i concorrenti non assegnatari di lotti, mentre per i soggetti assegnatari si procederà allo svincolo non appena sarà stipulato l'atto di cessione.

Ove il soggetto assegnatario rinunci successivamente all'acquisizione del lotto, la cauzione sarà incamerata dal comune.

Art. 6

(Criteri per la valutazione e l'assegnazione del lotto)

Ai fini dell'assegnazione del lotto, si procederà alla redazione di un'apposita graduatoria, assegnando ad ogni richiedente un punteggio in base ai seguenti criteri:

1. per soggetti con sede operativa nei centri abitati del comune di Santa Maria del Cedro o in zone in contrasto con le destinazioni del vigente P.R.G. all'atto di approvazione del presente atto e/o al momento della richiesta di assegnazione;
punti 6
2. per soggetti con sede operativa nel territorio comunale al momento della richiesta di assegnazione;
punti 5

3. per soggetti con sede operativa nel territorio di altri comuni al momento della richiesta di assegnazione;

punti 3

4. per soggetti che vorranno svolgere attività ex novo, artigianali, industriali e/o commerciali:

- residenti nel territorio comunale

punti 3,50

- non residenti nel territorio comunale

punti 2

Al punteggio di cui ai punti 1, 2, 3 e 4, non cumulabili fra loro, sono da considerarsi quale punteggio aggiuntivo i seguenti criteri:

a) per soggetti che risultavano proprietari o comproprietari di aree o porzione di quelle espropriate per il P.I.P., purchè in possesso dei requisiti richiesti;

punti 2

b) per soggetti che hanno trasferito in altri comuni la loro attività a causa dell'impossibilità di trovare immobili idonei nel comune di Santa Maria del Cedro;

punti 2

c) per soggetti che abbiano ottenuto un finanziamento pubblico;

punti 1

Per le istanze presentate da più soggetti in accordo tra loro il punteggio sarà valutato singolarmente secondo i criteri di cui sopra, considerando per essi quelli di maggior valore.

A parità di punteggio avrà precedenza chi possiede il maggiore rapporto tra il numero medio di addetti, rilevati dall'estratto del libro paga della ditta degli ultimi sei mesi dalla data di pubblicazione del presente atto o previsti, e la superficie del lotto richiesto.

Art. 7

(Composizione commissione di valutazione)

Le istanze pervenute saranno assoggettate alla valutazione di un'apposita commissione composta dai membri:

- Direttore generale del comune di Santa Maria del Cedro – Presidente;
- responsabile del Settore Urbanistica del comune di Santa Maria del Cedro;
- n. 3 componenti, nominati dal Consiglio Comunale nella stessa seduta di approvazione del presente atto;

Le funzioni di Segretario sono demandate ad impiegato dell'Ufficio Tecnico comunale. I verbali della commissione saranno approvati con Determinazione del Funzionario Responsabile U.T.C..

Art. 8

(Graduatoria)

Le aree acquisite ed urbanizzate dal Comune, saranno assegnate esclusivamente in proprietà. Per l'assegnazione sarà redatta un'unica graduatoria, sulla base delle richieste pervenute a seguito del presente atto ed approvata con determinazione del Funzionario Responsabile dell'Ufficio Tecnico.

Qualora la suddetta graduatoria risultasse esaurita, per l'assegnazione di lotti residui si procederà alla pubblicazione di un nuovo avviso adeguando le forme di pubblicità.

È consentito, previo assenso degli assegnatari, procedere alla modifica dell'assegnazione dei lotti.

Art. 9

(Trasferimento area ceduta)

L'area ceduta, in base al presente atto, non potrà essere oggetto di trasferimento per dieci (10) anni con decorrenza dalla data della stipula notarile, pena la risoluzione del contratto di cessione.

Nel caso in cui il proprietario intenda trasferire a terzi il diritto di proprietà nel suddetto lasso di tempo, dovrà preventivamente richiederne l'autorizzazione all'Amministrazione comunale riconoscendo il diritto di prelazione ai soggetti iscritti in graduatoria.

L'Amministrazione comunale nel rilasciare l'autorizzazione al trasferimento del lotto dovrà accertarne e definirne il prezzo di cessione, così come stabilito dall'allegato alla Delibera del C.C. n. 13 del 31 marzo 2003, rivalutato sulla base degli indici ISTAT annuali dei prezzi al consumo.

L'attività per la quale la stessa area è stata ceduta dovrà essere operativa nell'arco dei cinque (5) anni successivi alla stipula notarile, pena la risoluzione del contratto di cessione.

Nel caso di graduatoria esaurita o di mancato interesse dei soggetti iscritti, l'eventuale acquirente dovrà possedere gli stessi requisiti esplicitati nel presente atto approvato dall'Amministrazione comunale.

In caso di mancata autorizzazione o di non utilizzo per i motivi di cui sopra l'alienazione parziale o totale comporterà la risoluzione del contratto a spese del soggetto cedente con il ritorno del bene nel patrimonio del Comune, nello stato e consistenza in cui esso si trova senza poter vantare alcuna pretesa a qualsiasi titolo nei confronti del Comune di Santa Maria del Cedro. Tale vincolo dovrà essere inserito in tutti gli atti successivi di acquisto.

Art. 10

(Determinazione della cessione)

Nella determinazione del Funzionario Responsabile U.T.C. con la quale si procederà all'assegnazione definitiva dei lotti saranno altresì stabiliti: i tempi per la richiesta del permesso di costruire, che dovrà essere inoltrato entro novanta(90) giorni dalla firma dell'atto pubblico di trasferimento e l'inizio dei lavori che dovrà avvenire entro e non oltre un anno dalla data di stipula dello stesso atto.

Art. 11

(Prezzo di cessione ed oneri)

Il prezzo di cessione dell'area, determinato con delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 31/05/2021, è fissato al valore di € 13,80 (euro tredici/80) per ogni mq di superficie da cedere.

Gli assegnatari dovranno ottemperare al pagamento degli oneri di cui all'art. 5 della Legge 28/01/1977 n. 10. La cubatura corrispondente alla parte dell'edificio con destinazione abitativa e/o commerciale è soggetta comunque al contributo di cui agli artt. 5 e 6 della Legge 28/01/1977 n. 10 (oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione).

Art. 12

(Modalità di pagamento)

Il responsabile del procedimento comunica al beneficiario gli esiti della predetta assegnazione a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevuta, non oltre trenta (30) gg dalla data della determinazione di assegnazione; inoltre con la stessa comunicherà: i dati tecnici relativi alla individuazione del lotto, il costo complessivo del lotto, le forme di pagamento e le garanzie fidejussorie necessarie.

Entro trenta (30) giorni dalla ricezione della nota di cui sopra, il beneficiario formula la propria accettazione. nei successivi trenta (30) giorni l'area in oggetto è consegnata in possesso al beneficiario previo verbale di ricognizione redatto alla presenza dello stesso e del Responsabile del settore urbanistico.

La ditta assegnataria deve provvedere al pagamento nei modi e nei tempi seguenti: il 25% dell'importo complessivo a titolo di caparra all'atto di accettazione; il restante 75% in 3 rate annuali, pari ognuna al 25% del costo complessivo, di cui la prima rata da versarsi contestualmente alla firma dell'atto pubblico di trasferimento, da stipulare entro 120 giorni dall'accettazione. Il mancato pagamento di una delle rate alla scadenza stabilita comporta in automatico la decadenza dall'assegnazione e la risoluzione del contratto di cessione, con rientro della proprietà al Comune e diritto dell'Ente a trattenere quanto fino ad allora versato dall'assegnatario.

Art. 13

(Risoluzione contrattuale e penali)

Il contratto di cessione è risolto senza necessità per il comune di preavviso, nei seguenti casi: qualora l'acquirente non provveda a prendere in consegna l'area nei termini stabiliti dal presente regolamento, qualora l'assegnatario non presenti il progetto entro tre mesi dalla stipula dell'atto pubblico, qualora l'assegnatario adibisca il fabbricato ad un uso diverso da quello previsto dal presente atto. La risoluzione del contratto va deliberata dalla Giunta Comunale.

Sia nel caso che il soggetto assegnatario non si presenti per la firma dell'atto pubblico di cessione nei termini previsti del presente atto sia nel caso che non presenti il progetto entro novanta (90) giorni dalla stipula dell'atto pubblico di cessione, l'assegnazione sarà revocata dal responsabile dell'ufficio tecnico, la caparra versata al momento dell'accettazione sarà incamerata dall'Amministrazione Comunale. Negli altri casi di risoluzione del contratto di cessione, la quota per l'acquisizione dell'area già versata è restituita con la riduzione del 40%.

Art. 14

(Trascrizione atto)

Negli atti d'acquisto del diritto di proprietà ci deve essere l'integrale accettazione delle norme del presente atto. Esso deve esservi trascritto o allegato, per formarne parte integrante e sostanziale, in modo che tutte le norme in esso contenute siano opponibili a terzi.

Art.15

(Spese contrattuali)

Le spese contrattuali e consequenziali relative ai contratti di cessione (ed eventualmente di retrocessione) sono a carico dei beneficiari.

Art. 16

(Agevolazioni fiscali)

Le imprese che si insedieranno nel Piano Insediamenti Produttivi, relativamente agli immobili realizzati sui lotti ceduti, sono esonerati dal pagamento dell'ICI per i primi tre anni decorrenti dalla data di rilascio del certificato di agibilità.