

CITTA' DI MANFREDONIA

(Provincia di Foggia)

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DI AREE DESTINATE AD INSEDIAMENTI INDUSTRIALI NELL'AMBITO DEL P.I.P. (APPROVATO CON DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 83 DEL 23.9.99)

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale N. 25 del 25/02/2000

INDICE

[Art. 1](#)
[Art. 2](#)
[Art. 3](#)
[Art. 4](#)
[Art. 5](#)
[Art. 6](#)

[Art. 7](#)
[Art. 8](#)
[Art. 9](#)
[Art. 10](#)
[Art. 11](#)
[Art. 12](#)

[Art. 13](#)
[Art. 14](#)
[Art. 15](#)
[Art. 16](#)
[Art. 17](#)
[Art. 18](#)

[Art. 19](#)
[Art. 20](#)
[Art. 21](#)

[Seduta Consiliare del 25/02/2000](#)

Art. 1

Il Piano delle aree destinate ed insediamenti produttivi (P.I.P.) ha efficacia per 10 anni dalla data della sua approvazione ed è attuato a norma dell'art. 27 della legge n. 865 del 22.10.1971.

Art. 2

Le aree comprese nel Piano, destinate ad **“Insedimenti Industriali”** e non assegnate alle aziende ammesse a finanziamento nell'ambito del “Contratto d'Area” e della “Sovvenzione Globale” sono cedute in proprietà, con esclusione delle aree destinate a Urbanizzazioni Secondarie e Servizi.

Art. 3

La cessione in proprietà avverrà dopo che il Comune avrà acquisito le aree del Piano, con tutte le garanzie di legge, con espressa dichiarazione da parte del Comune della legittima provenienza, libera disponibilità e libertà ipotecaria ed assenza di ogni altro impedimento ed onere sia reale che personale o fiscale, sulla base degli schemi di convenzione approvati con atto di **C.C. n. 83 del 23.9.99 e successive integrazioni modifiche.**

Art. 4

Chi intende realizzare insediamenti **“industriali e attività di servizi”** in conformità a quanto previsto dalle N.T.A. del P.I.P. può richiedere l'assegnazione di un'area con la esatta indicazione dell'attività che intende svolgere.

L'istanza deve essere presentata nei modi e nei termini stabiliti dal bando di concorso, deve contenere la espressa indicazione della superficie strettamente necessaria, secondo le Norme Tecniche di Esecuzione del Piano, alla costruzione dell'insediamento e deve essere corredata da:

- certificato comprovante la titolarità dell'impresa;
- dichiarazione (sostitutiva di notorietà) della volontà di realizzare e/o trasferire gli impianti relativi all'impresa con l'eventuale ampliamento della stessa;
- dichiarazione (sostitutiva di notorietà) e documentazione attestante il possesso dei requisiti, di cui al **successivo art 6**, che danno titolo **alla priorità per l'assegnazione**;
- una relazione tecnico-finanziaria di massima (business-plan) indicante gli obiettivi d'impresa che si intendono raggiungere, la occupazione prevista, esistente ed eventualmente aggiuntiva, secondo lo schema allegato al bando;

- una scheda tecnica illustrativa della tipologia di intervento richiesta che contenga le specificazioni delle superfici e della loro vocazione d'uso (superficie coperta, superficie scoperta, area lavorazioni, laboratori, uffici, residenza, ecc.) secondo lo schema allegato al bando.

Tutte le aziende, oltre a rispettare le norme a tutela dell'ambiente, dovranno indicare i livelli delle emissioni acustiche e dei fumi in atmosfera, nonché le modalità di smaltimento dei rifiuti.

Art. 5

Il Sindaco nomina un **Nucleo Tecnico di Valutazione** composto da 3 a 5 Componenti scelti tra dirigenti e *funzionari* dell'Ente in modo tale da assicurare la presenza di professionalità tecnico-ingegneristiche, amministrativo-legali, economico-finanziarie.

Il Nucleo Tecnico di Valutazione propone alla G.C. una graduatoria dei richiedenti, compilata secondo i criteri di priorità di cui al successivo art. 6.

Art. 6

La graduatoria sarà compilata tenendo presenti i seguenti criteri di priorità:

1. **Imprese che esercitano il diritto di preferenza; di cui al successivo art. 9;**
2. Enti pubblici e aziende di pubblici servizi;
3. Aziende pubbliche o a partecipazione statale, o a partecipate dagli Enti Locali a norma della Legge n. 142/90;
4. Soggetti pubblici e privati che richiedano l'area al fine di realizzare programmi approvati dal CIPE e da altri organi della Programmazione economica;
5. Imprese che comprovino la necessità di trasferimento per conformare l'esercizio delle attività produttive alle disposizioni della P.A. in materia di ambiente e/o sicurezza sul lavoro;
6. Altre imprese.

Nell'ambito di ciascuna categoria di cui ai precedenti punti da 1 a 6 la graduatoria dovrà tener conto dei seguenti parametri:

- a) Numero medio di occupati presso l'impresa nell'esercizio precedente la presentazione della domanda, per un peso pari al ...%;
- b) Aumento occupazionale previsto per l'esercizio "a regime", per un peso pari al ...%;

- c) Ammontare dei nuovi investimenti previsti fino all'esercizio "a regime", per un peso pari al ...%;

A parità di posizione in graduatoria, ulteriori titoli di preferenzialità saranno dati a imprese che dimostrino nell'ordine:

1. maggiore anzianità di iscrizione alla C.C.I.A.A.;
2. maggiore indotto occupazionale dimostrato nel business-plan;
3. dimostrazione di attività connesse con la salvaguardia e/o il recupero dell'ambiente.

L'organo competente provvederà prima della pubblicazione del Bando, sulla base dei criteri di cui ai punti precedenti, a definire i pesi e i punteggi da attribuire alle situazioni di cui ai precedenti commi, fermo restando l'ordine di priorità ivi stabilito.

Art. 7

Per quelle iniziative che richiedono una superficie inferiore al lotto minimo previsto dal piano, sarà consentita la assegnazione di un lotto a più richiedenti, i quali nomineranno tra loro un procuratore speciale ai fini della gestione del rapporto intercorrente con il Comune.

Art. 8

L'assegnazione dei lotti avverrà con determinazione dell'organo competente, secondo la graduatoria e i criteri di cui agli articoli precedenti.

In particolare si provvederà, nei limiti del possibile, ad assegnare lotti contigui, nei seguenti casi, elencati in ordine prioritario:

1. Impresa ammessa a finanziamento nell'ambito del Contratto d'area o della sovvenzione globale, già assegnataria di un'area nell'ambito del P.I.P. ovvero impresa proprietaria di un'area nell'ambito della DI/46 e che intende procedere ad un ampliamento dell'attività.
2. Soggetti aderenti a cooperative o consorzi che si obblighino a realizzare eventuali servizi comuni, fra diversi lotti assegnati, in forma associata;
3. imprese che, appartenenti ad una medesima classificazione merceologica richiedano l'accorpamento al fine di realizzare evidenti economie di scala o di agglomerazione per opere e servizi di interesse comune;
4. imprese che ne manifestino la volontà o ne dimostrino la utilità economica.

Art. 9

Il diritto di preferenza nella assegnazione dei lotti spetta ai soggetti ammissibili ai sensi del successivo **art. 11** che dimostrino di possedere i seguenti requisiti:

- a) essere titolari di un'impresa esercente una attività produttiva legittimata, ai sensi del presente regolamento, alla assegnazione di area nel Piano;
- b) essere proprietari di un'area ricadente nel perimetro del Piano e nella domanda di assegnazione sia dichiarata la volontà di cedere consensualmente al comune l'area richiesta per la realizzazione dell'intervento proposto e la quota proporzionale dell'area destinata alle urbanizzazioni primarie e secondarie e di quelle necessarie per gli allacciamenti, nella misura prevista dal piano;
- c) nel caso l'impresa sia costituita in forma societaria, il diritto di preferenza spetta anche se proprietario dell'area ricadente nel perimetro del PIP sia uno dei soci, a condizione che:
 1. il proprietario sia in possesso del requisito di cui al precedente punto b) e cioè essere proprietario di un'area ricadente nel perimetro del Piano, senza conguaglio;
 2. il proprietario dell'area risulti formalmente iscritto nel libro dei soci alla data di cui al punto precedente;
 3. nella domanda di assegnazione sia dichiarata la volontà del socio a cedere consensualmente l'area al Comune l'area richiesta per la realizzazione dell'intervento proposto e la quota proporzionale dell'area destinata alle urbanizzazioni primarie e secondarie e di quelle necessarie per gli allacciamenti, nella misura prevista dal piano l'area;
 4. il socio stesso dichiari nella domanda di assegnazione la volontà di fare esercitare alla società il diritto di preferenza.

Art. 10

Entro 60 giorni dal provvedimento di assegnazione definitiva, e comunque entro 60 giorni dal momento del possesso legittimo dell'area da parte del Comune, sarà stipulata apposita convenzione con l'assegnatario in conformità allo schema approvato con atto di C.C. n. ____ del _____. Scaduto tale termine per causa imputabile all'assegnatario, lo stesso sarà ritenuto rinunciatario.

Entro i successivi **6 (sei) mesi**, a far data dalla stipula della convenzione, l'assegnatario dovrà presentare la domanda di concessione edilizia corredata di tutti i necessari atti progettuali.

Ottenuta la Concessione Edilizia, **entro un anno** dalla data di rilascio dovranno essere iniziati i lavori di costruzione da ultimarsi entro i successivi **tre anni**.

Nel caso di mancato rispetto del termine per l'inizio dei lavori (così come previsto per legge), l'assegnatario si intenderà rinunciario e con atto unilaterale dell'amministrazione Comunale l'assegnazione sarà revocata.

Nel caso in cui i lavori non vengano ultimati entro **tre** anni dalla data di inizio degli stessi, potrà essere richiesta nuova concessione per le opere non ultimate: trascorso inutilmente il nuovo termine fissato (con un massimo di due anni), per l'ultimazione dei lavori, l'organo o il soggetto competente, potrà dichiarare decaduto l'assegnatario dal diritto.

Lo stesso effetto si avrà nel caso in cui, decorso il primo termine per l'ultimazione dei lavori e che potrà essere prorogato una sola volta per motivate e documentate ragioni, l'assegnatario non richieda entro sessanta giorni la nuova concessione per le opere non ultimate.

Art. 11

Sono ammesse a partecipare all'assegnazione:

- a) le imprese iscritte alla **C.C.I.A.A.**;
- b) le piccole imprese e medie imprese, secondo la definizione comunitaria di cui al **D.M. 18.9.97**, quale che sia la forma giuridica rivestita (ditta individuale, società di persone, soc. di capitali, ecc.) che esercitino una delle attività previste all'art. 4 del presente regolamento;
- c) gli altri soggetti indicati negli arti 6 e 7.

Art. 12

L'area concessa fa parte delle aree destinate ad insediamenti produttivi ai sensi della Legge n. 865/71 ed è, pertanto, sottoposta a vincolo permanente di tale destinazione.

E' consentita esclusivamente la trasformazione dell'attività nell'ambito dei settori ammessi ovvero ammissibili in virtù dell'art. 4 previo nulla osta Comunale.

L'area ceduta in diritto di proprietà e l'edificio costruito non possono essere alienati ad alcun titolo e su di essi non può essere costituito alcun diritto reale di godimento, né l'immobile può essere ceduto in locazione, prima **di 7 (sette) anni** dalla data del rilascio del

certificato di agibilità dell'immobile, eccettuati i casi di morte e conseguente cessazione dell'attività dell'azienda e di procedura concorsuale o esecutiva.

Decorso tale termine, si potrà procedere alla cessione o locazione previo nulla osta dell'Amministrazione Comunale.

In forza di trasferimento dell'impianto produttivo, qualora questo risulti ammissibile, gli acquirenti e, successivamente, i loro aventi causa, subentrano nella persona giuridica del "cessionario" relativamente ai diritti, oneri ed obblighi previsti negli schemi di convenzione approvati con atto di C.C. 83/99.

Art. 13

Il corrispettivo della cessione è pari al costo definitivo di espropriazione dei suoli, comprensivo anche del costo per l'acquisizione delle aree destinate ad urbanizzazioni primarie, secondarie e per eventuali allacciamenti previste nel P.I.P., oltre alle spese derivanti dai frazionamenti, redazione di piani ed ogni altro onere che l'Amministrazione sopporterà per l'attuazione del Piano in misura proporzionale alla estensione del lotto assegnato.

Ove gli assegnatari risultassero proprietari dei suoli nell'ambito del PIP, potrà darsi luogo ad una cessione bonaria del suolo al comune con contestuale trasferimento del lotto all'assegnatario, al netto delle aree per le urbanizzazioni primarie, secondarie e per eventuali allacciamenti.

Le aree relative alle anzidette urbanizzazioni sono state determinate, secondo le previsioni del P.I.P., in misura pari al 29,647% della superficie fondiaria di tutti i lotti assegnabili;

Nel costo delle aree, concorrono le quote relative alla superficie fondiaria di tutti i lotti assegnabili, le quote relative alla superficie destinata alle UU.PP. e le quote relative alle UU.SS.

Per la determinazione del costo di ciascun lotto si precisa che lo stesso verrà determinato in funzione della superficie assegnata e della suscettibilità edilizia a questa attribuita, definendo un quadro millesimale.

Art. 14

La realizzazione delle opere di urbanizzazioni primarie di tutto il PIP avverrà sulla base del progetto esecutivo predisposto dall'Ufficio Tecnico ed approvato con atto di G.C. n.____ del _____ da parte della S.p.c.a. "TECNOAMBIENTE" (Società consortile per Azioni a partecipazione maggioritaria del Consorzio ASI di Foggia, Ente Pubblico economico ai

sensi della legge 317/91) con sede in Foggia, quale soggetto titolare del finanziamento concesso nell'ambito del 2° protocollo aggiuntivo al contratto d'area e **senza alcun onere a carico del Comune.**

Resta a carico degli assegnatari, pro quota e in proporzione alla superficie di ciascuno l'eventuale maggior costo delle opere di urbanizzazioni primarie non coperto dal suddetto finanziamento.

Il costo effettivo delle urbanizzazioni sarà esattamente quantificato ad opere ultimate e collaudate; l'eventuale esubero sarà posto a carico della ditta assegnataria in proporzione alla superficie netta del lotto, in rapporto alla superficie complessiva del P.I.P. L'importo dovuto dovrà essere versato entro 90 giorni dalla richiesta da parte del Comune.

Le opere di urbanizzazione interne ai lotti saranno eseguite a cura e spese degli assegnatari.

Art. 15

All'atto del rilascio della concessione edilizia, pertanto, gli assegnatari saranno tenuti a prestare apposita garanzia assicurativa o bancaria a copertura dell'eventuale conguaglio dovuto in relazione al costo effettivo delle opere di urbanizzazione, verificato ad ultimazione dei lavori; tale garanzia dovrà avere validità sino a sei mesi dopo il collaudo delle opere di urbanizzazione e, comunque, una durata massima di 5 anni e sarà commisurata, pro quota, ad un importo pari al 30% del finanziamento concesso dal Ministero del Tesoro nell'ambito del **2° protocollo aggiuntivo del Contratto d'Area di Manfredonia.** Tale cauzione, a richiesta del Comune, dovrà essere integrata in relazione ai coefficienti di svalutazione o in funzione del maggior costo accertato delle opere da realizzarsi.

Nel caso in cui le opere di urbanizzazione siano state ultimate e collaudate prima del rilascio della concessione edilizia, e il relativo importo dovesse risultare maggiore di quello finanziato, "l'assegnatario" dovrà corrispondere pro quota tale differenza.

All'atto del rilascio della concessione edilizia, inoltre, dovrà essere prestata apposita formale garanzia in ordine ai livelli occupazionali previsti.

Tale garanzia, anche in forma di "fideiussione" bancaria e/o polizza assicurativa dovrà essere congruamente commisurata per almeno un biennio e per ciascuna nuova unità lavorativa prevista nel piano occupazionale dichiarato nel ("business-plan").

E' fatto obbligo alla ditta _____ per due anni dalla data di avvio della propria attività, di consentire al comune di Manfredonia ispezioni e verifiche per il tramite di propri funzionari, circa la effettiva realizzazione degli impegni produttivi ed occupazionali assunti nel business-plan, fatte salve tutte le ulteriori verifiche previste da disposizioni di legge in materie di competenza comunale.

Art. 16

All'atto del rilascio della concessione edilizia gli assegnatari, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune saranno tenuti a versare l'importo dovuto a titolo di concorso per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondarie. Tale importo sarà calcolato in applicazione della normativa statale e regionale vigente .

In alternativa è data facoltà agli assegnatari, riuniti in consorzio o anche a mezzo di un soggetto giuridico appositamente delegato, di procedere alla esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione secondarie previste dal piano; in tal caso all'atto del rilascio della C.E. gli assegnatari dovranno prestare apposita polizza assicurativa o bancaria per un importo pari a quello dovuto a norma del paragrafo che precede , a garanzia dell'impegno di assunto.

Art. 17

La quota di contributo di cui all'art. 6 della 28.1.1977 n. 10 verrà determinata per le costruzioni diverse da quelle indicate all'art. 10 della citata legge n. 10/77 – all'atto del rilascio delle singole concessioni ad edificare e sarà corrisposta da ciascun assegnatario in tante rate e con le modalità e garanzie richieste dal Comune.

Art. 18

E' data facoltà agli assegnatari localizzati nell'ambito del P.I.P. di procedere alla gestione delle urbanizzazioni e dei servizi in modo unitario in forma consortile o anche a mezzo di un soggetto giuridico appositamente delegato; l'individuazione di tale soggetto, e la sottoscrizione della relativa delega, deve provenire dagli assegnatari (riuniti o meno in Consorzio) titolari almeno del 51% della superficie del PIP relativo agli interventi Industriali.

In tale evenienza, gli assegnatari titolari almeno del 51% della superficie del PIP (riuniti o meno in Consorzio) potranno richiedere al Comune la gestione delle opere, indicando il relativo periodo di tempo; alla scadenza di tale periodo la maggioranza dei soggetti insediati potrà decidere in ordine alla prosecuzione di tale gestione privata, dandone congruo preavviso al Comune. Il Gestore, sulla base della relativa contabilità, sottoposta a controllo comunale ad istanza di ciascuno degli interessati, avrà titolo di esigere la quota parte dovuta da ciascun soggetto insediato anche non aderente al Consorzio o non sottoscrittore della delega.

Nel caso di gestione consortile o da parte di soggetto a ciò delegato delle opere di urbanizzazione e dei servizi del PIP, il Comune potrà in ogni momento, e secondo quanto previsto dalla convenzione che sarà stipulata con il Gestore, dichiarare la decadenza da tale forma di gestione, ottenendo l'immediata consegna degli impianti, nei seguenti casi:

- a) ove vengano accertate gravi insufficienze nella gestione degli impianti, tali da comportare la prestazione di servizi agli utenti inadeguati rispetto agli standard qualitativi e quantitativi ritenuti necessari;
- b) ove vengano accertate carenze o lacunosità nella contabilità della gestione;
- c) ove le tariffe richieste ai soggetti insediati risultino eccessive e sproporzionate rispetto alla qualità e quantità dei servizi offerti;
- d) ove sopravvengano prevalenti motivi di interesse pubblico che impongano la consegna degli impianti al Comune e/o la gestione pubblica delle opere e dei servizi.

Art. 19

Le opere di urbanizzazione secondarie previste nel Piano ove non costituiscano oggetto di competenza esclusiva pubblica, potranno essere realizzate in regime di convenzionamento con il Comune.

La convenzione prevederà gli obblighi e gli oneri a carico dei concessionari e i vincoli di mantenimento della destinazione a servizio degli insediamenti produttivi delle opere previste.

Art. 20

Le costruzioni relative agli insediamenti produttivi sono regolate dalle Norme Tecniche di Esecuzione del Piano (P.I.P.).

Art. 21

Nel caso di area destinata ad uso diverso da quello autorizzato o nel caso di mancata realizzazione dell'insediamento produttivo entro i termini prefissati dal presente regolamento, si farà luogo alla risoluzione della cessione in proprietà, in conformità a quanto previsto negli schemi di convenzione richiamati nell'art. 3 del presente regolamento.

SEDUTA CONSILIARE DEL 25/02/2000

Punto n. 20: P.I.P. - Regolamento per l'assegnazione delle aree destinate ad insediamenti industriali – Approvazione.

Presidente: “La parola al consigliere Dicembrino”.

Dicembrino: “Volevo dire che anche per questo punto, ove ci sono situazioni simili a quelle che abbiamo trattato nel punto precedente, sarebbe preferibile riportarle”.

Segretario Generale: “Sarebbe preferibile! Si vota con le stesse modifiche”.

Dicembrino: “Con le stesse modifiche”.

Sindaco: “O gli stessi criteri di carattere interpretativo già fissati”.

Presidente: “Procediamo alla votazione articolo per articolo del punto 21. Procediamo alla votazione per alzata di mano”.

Vot. art. 1: 19 Sì.

Vot. art. 2: 19 Sì.

Vot. art. 3: all'unanimità.

Vot. art. 4: all'unanimità.

Vot. art. 5: all'unanimità.

Vot. art. 6: all'unanimità.

Vot. art. 7: all'unanimità.

Vot. art. 8: all'unanimità.

Vot. art. 9: all'unanimità.

Vot. art. 10: all'unanimità.

Vot. art. 11: all'unanimità.

Vot. art. 12: all'unanimità.

Vot. art. 13: all'unanimità.

Vot. art. 14: all'unanimità.

Vot. art. 15: all'unanimità.

Vot. art. 16: all'unanimità.

Vot. art. 17: all'unanimità.

Vot. art. 18: all'unanimità.

Vot. art. 19: all'unanimità.

Vot. art. 20: all'unanimità.

Vot. art. 21: all'unanimità.

Presidente: “Dobbiamo passare alla votazione dell'intero provvedimento. Procediamo per alzata di mano”.

Vot. intero provvedimento: all'unanimità.

Presidente: “E' chiaro che il provvedimento viene approvato compreso delle convenzioni”.

Letto, approvato e sottoscritto come segue:

IL PRESIDENTE
f.to Luca D'Errico

IL CONSIGLIERE ANZIANO
f.to Michele Bordo

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to Dott. Francesco Guerra

IMPUTAZIONE DELLA SPESA

BILANCIO 199... COMPETENZA – RESIDUI

Tit..... Sez..... Rub..... Cap..... Art.....

Somma stanziata L.

Aumentata per storni. . L.

Diminuita per storni . . L.

TOTALE. L.

Mandati emessi L.

Impegni assunti L.

Disponibilità attuale L.

Visto per l'impegno della spesa cui alla presente deliberazione

IL RAGIONIERE CAPO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Certificasi che, giusta relazione del Messo comunale, copia della presente deliberazione è messa in pubblicazione nell'Albo Pretorio il **01 MARZO 2000** e per 15 giorni consecutivi e contro di essa finora _____ sono state presentate opposizioni.

Dalla Residenza Municipale , lì _____

IL SEGRETARIO GENERALE

.....

COPIA DELLA PRESENTE DELIBERAZIONE VIENE TRASMESSA:

- Al Sig. PREFETTO di Foggia con nota n° _____ del _____;
- All'Ufficio _____ in data _____;
- All'Ufficio _____ in data _____;

Per copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.

Dalla Residenza Municipale, lì, _____

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO GENERALE

REGIONE PUGLIA

Prot. n. _____

La Sezione Provinciale Decentrata di Controllo nella seduta del _____ ha pronunciato dichiarazione di presa d'atto per mancanza di vizi.

Per copia conforme.

Foggia, lì _____

IL SEGRETARIO

Ripubblicata in copia all'Albo Pretorio dal al
estratto

.....