

CITTA' DI MANFREDONIA

(Provincia di Foggia)

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

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale N. 24 del 25/02/2000

INDICE

<u>Art. 1</u>	<u>Art. 6</u>	<u>Art. 11</u>	<u>Art. 16</u>
<u>Art. 2</u>	<u>Art. 7</u>	<u>Art. 12</u>	<u>Art. 17</u>
<u>Art. 3</u>	<u>Art. 8</u>	<u>Art. 13</u>	<u>Art. 18</u>
<u>Art. 4</u>	<u>Art. 9</u>	<u>Art. 14</u>	<u>Art. 19</u>
<u>Art. 5</u>	<u>Art. 10</u>	<u>Art. 15</u>	<u>Art. 20</u>

ALLEGATO A

<u>Art. 1</u>	<u>Art. 6</u>	<u>Art. 10</u>
<u>Art. 2</u>	<u>Art. 6.1</u>	<u>Art. 11</u>
<u>Art. 3</u>	<u>Art. 7</u>	<u>Art. 12</u>
<u>Art. 4</u>	<u>Art. 8</u>	<u>Art. 13</u>
<u>Art. 5</u>	<u>Art. 9</u>	<u>Art. 14</u>

ALLEGATO B

<u>Art. 1</u>	<u>Art. 6</u>	<u>Art. 11</u>	<u>Art. 16</u>
<u>Art. 2</u>	<u>Art. 7</u>	<u>Art. 12</u>	<u>Art. 17</u>
<u>Art. 3</u>	<u>Art. 8</u>	<u>Art. 13</u>	
<u>Art. 4</u>	<u>Art. 9</u>	<u>Art. 14</u>	
<u>Art. 5</u>	<u>Art. 10</u>	<u>Art. 15</u>	

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 artigianali”** sono cedute in proprietà, con esclusione delle aree destinate a Urbanizzazioni Secondarie.

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. ____ del _____.

Art. 4

Chi intende realizzare insediamenti **“artigianali e attività di servizi”** in conformità alle 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 artigianale;
- 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 tre a cinque 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. 8;**
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. 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

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:

- a) soggetti aderenti a cooperative o consorzi che si obblighino a realizzare eventuali servizi comuni, fra diversi lotti assegnati, in forma associata;
- b) 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;
- c) imprese che ne manifestino la volontà o ne dimostrino la utilità economica.

Art. 8

Il diritto di preferenza nella assegnazione dei lotti spetta ai soggetti ammissibili ai sensi del successivo art. 10 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, senza alcun conguaglio;
- c) 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;
- d) richiedenti privi di proprietà immobiliari, esclusa la prima abitazione;

- e) 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;
 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;
 4. il socio stesso dichiari nella domanda di assegnazione la volontà di fare esercitare alla società il diritto di preferenza.

Art. 9

Entro **60 giorni** dal provvedimento di assegnazione, e comunque entro **60 giorni** dal momento dell'acquisizione 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 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 rinunciatario 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 **un anno**), 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. 10

Sono ammesse a partecipare all'assegnazione:

- a) le imprese artigiane iscritte all'Albo relativo ex **L. n. 443/85**;
- b) le piccole 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 nell'art. 6.

Art. 11

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, 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 seguito indicati.

E' ammessa la cessione e/o locazione dell'immobile, o parte di esso compreso il suolo, decorsi 7 (sette) anni dalla data del rilascio del certificato di agibilità dell'immobile previo nulla osta dell'Amministrazione Comunale ed esclusivamente ai soggetti di cui all'art. 4.

Il cedente e/o locatore e il cessionario sono tenuti a formulare apposita istanza per il rilascio del nulla osta dell'Amministrazione Comunale.

Entro 60 giorni dalla data di presentazione della predetta istanza il Comune rilascerà il proprio nulla osta o comunicherà il proprio diniego. In mancanza di provvedimento espresso, il nulla osta si intenderà negato.

In deroga ai commi 3 e 4 del presente articolo, l'organo o il soggetto competente può autorizzare la cessione o la locazione dell'immobile, o parte di esso compreso il suolo, in caso di:

- a) trasformazione della forma giuridica dell'impresa, compreso il trasferimento dell'intero complesso aziendale in società, a condizione che permanga il vincolo di destinazione produttiva dell'immobile;
- b) nel caso di scissione di società consentendo la divisione del complesso produttivo in non più di due parti;
- c) in caso di decesso dell'assegnatario originario, con conseguente trasferimento in termini di successione;
- d) in caso di fusione tra due o più società;
- e) in caso di cessazione dell'attività e di procedura concorsuale o esecutiva.

Non è invece consentita la cessione e/o locazione dell'alloggio separatamente dal complesso produttivo.

Esclusivamente per la cessione deve essere stipulata nuova convenzione tra Comune e subentrante.

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 della convenzione stipulata tra il comune e l'assegnatario .

Art. 12

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 supporterà 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. 13

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 afferenti il **comparto "Artigiani"** 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. 14

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 afferenti **comparto "Artigiani"**, 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.

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.

Inoltre, all'atto del rilascio della concessione edilizia, dovrà essere prestata apposita formale garanzia in ordine ai livelli occupazionali previsti nel business-plan con le modalità e le garanzie che saranno stabilite con apposito provvedimento della G.C..

Art. 15

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 .

Art. 16

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. 17

Per quanto previsto dalla delibera di **C.C. n. 117 del 16.11.98** è 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.

In tale evenienza, il Consorzio o il soggetto delegato potrà chiedere 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. 18

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. 19

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

Art. 20

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 approvati con atto di **C.C. n. ___ del _____**.

Repertorio n° _____

Raccolta n° _____

Repubblica Italiana

SCHEMA DI CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART. 27 DELLA LEGGE 22 OTTOBRE 1971, N. 865 FRA IL COMUNE DI MANFREDONIA E _____ PER LA CESSIONE IN PROPRIETA' DI AREE COMPRESSE NEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN LOCALITA' - "PARITI" - destinate ad "Insedimenti artigianali"

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____, in Manfredonia, nella sede Municipale, avanti a me Dott.
Segretario generale del Comune di Manfredonia, autorizzato per legge alla rogazione dei contratti per conto dell'Ente Civico, senza l'assistenza dei testimoni cui le parti d'accordo tra loro e con il mio consenso, espressamente rinunziano, si sono presentati e costituiti:

Il Sig. _____ nato a _____ il _____, che, interviene nel presente atto non in proprio ma nella sua qualità di dirigente del settore n. 7 del Comune di Manfredonia, in nome e per conto del Comune, ove domicilia per la carica, C.F. "83000290714", a quanto sopra autorizzato con deliberazione _____ del _____, divenuta esecutiva il _____, quale delibera, in copia autentica, che si allega al presente atto sotto la lettera "_____",

Il Sig. _____ nato a _____ il _____, in qualità di _____ (in appresso, per brevità, indicato anche "Assegnatario" con sede legale in _____, alla via _____, n° _____, iscritta al _____, Partita I.V.A. n. _____, domiciliato per la carica presso _____ ed a quanto sopra autorizzato con delibera del consiglio di _____

amministrazione, assunta nella seduta del _____, che, in estratto autentico, si allega al presente atto sotto la lettera “_____”,

Della identità personale e della piena capacità, e qualità dei comparenti io segretario rogante sono personalmente certo:

Premesso che:

- con delibera di C.C. n. 74 del 16.7.98 veniva adottata apposita variante al P.R.G. per l’ampliamento del P.I.P. da destinare a zona **industriale ed artigianale** per consentire la localizzazione degli interventi incentivati dal Contratto d’Area;
- nella medesima delibera n. 74/1998 venivano individuati i criteri di assegnazione delle aree, prevedendo che le stesse fossero assegnate in diritto di proprietà prioritariamente ai soggetti ammessi al finanziamento nell’ambito del Contratto d’Area;
- con delibera di C.C. n. 84 del 3.8.98 veniva adottato il P.I.P.;
- con delibera di C.C. n. 117 del 16.11.98 venivano approvate le norme di principio relative alla realizzazione e gestione delle urbanizzazioni della zona P.I.P.;
- previa deliberazione di Giunta Regionale n. 969 del 7 luglio 1999 è stata definitivamente approvata, attraverso conferenza di servizi in data 13.7.99, come previsto dal comma 203 dell’art. 2 della legge 662/96, dal punto 3.9 della delibera del CIPE 21.2.1997 e dal punto 3.6 dell’Accordo fra le Amministrazioni sottoscritto in data 5.2.98, la variante al P.R.G. per l’attuazione del Contratto d’Area di Manfredonia;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 83 del 23.9.99, divenuta esecutiva il _____ è stato definitivamente approvato il P.I.P.;
- con delibera di C.C. n. _____ del _____ veniva approvato il **“regolamento”** per l’assegnazione dei lotti destinati ad insediamenti artigianali ed **lo schema di convenzione per la cessione in diritto di proprietà** delle stesse aree;
- con atto di G.C. n. _____ del _____ la giunta comunale, sulla base della graduatoria predisposta dal Nucleo di Valutazione ha provveduto alla assegnazione delle aree del PIP destinate ad insediamenti artigianali alle imprese richiedenti e di cui al bando PIP.
- l’approvazione del P.I.P. comporta dichiarazione di pubblica utilità delle opere previste;
- la delibera di C.C. n. _____ del _____ prevede che le aree ricadenti nel PIP vanno espropriate e trasferite in diritto di proprietà agli assegnatari al costo di acquisizione delle aree stesse e relativi oneri accessori e quindi senza alcun onere a carico delle finanze comunali;

- per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è stato concesso nell'ambito del 2° protocollo aggiuntivo al contratto d'area un finanziamento pubblico, nell'intesa che l'eventuale maggior costo delle opere rispetto al finanziamento concesso sarà a carico degli assegnatari dei suoli pro-quota;
- alla concreta esecuzione di tali opere provvederà la Società "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 suindicato protocollo aggiuntivo e sulla base del progetto esecutivo predisposto dall'ufficio tecnico approvato con atto di G.C. n. _____ del _____;
- pertanto nessun onere è a carico del Bilancio comunale per le opere in parola;
- **con decreto n. _____ in data _____ è stata disposta l'occupazione d'urgenza delle aree ricadenti nel perimetro del P.I.P.**

Tutto ciò premesso e considerato, da valere quale parte integrante del presente atto, le parti come sopra costituite, convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1. Cessione delle aree.

Il Comune di Manfredonia, come sopra rappresentato, cede in diritto di proprietà a _____, che accetta, il seguente bene immobile censito in catasto terreni del Comune di Manfredonia al:

Foglio n..... part. n. partita n..... di are

Foglio n..... part. n. partita n..... di are

di complessivi mq. nell'ambito del PIP, identificato nella planimetria dell'allegata sub "___" come lotto n. _____, ai fini della realizzazione dell'impianto produttivo come richiesto nella domanda di assegnazione e nella delibera di G.C. n. _____ del _____, nell'osservanza rigorosa delle norme tecniche e di attuazione del P.I.P. e del regolamento approvato con atto di G.C. n. _____ del _____.

Il predetto suolo è individuato dal tipo di frazionamento notificato al Comune di Manfredonia il e approvato dall'U.T.E. di Foggia in data N. _____ che viene allegato al presente atto sotto la lett. "___".

Il presente atto è effettuato ai sensi dell'art. 1478 del codice civile e quindi ha effetti puramente obbligatori, rimanendo differito l'effetto reale della costituzione del diritto di proprietà al momento in cui il Comune avrà completato l'iter espropriativo e avrà acquisito la piena proprietà delle aree oggetto della presente convenzione.

La cessione è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'area si trova, con tutti i diritti, le ragioni, azioni, accessori, pertinenze e dipendenze, servitù attive e passive inerenti così come pervenuta al Comune di Manfredonia in virtù della procedura ablatoria in itinere.

Il possesso viene trasferito fin da ora al cessionario, che ne farà propri gli utili e ne sopporterà i relativi pesi ed oneri.

Restano a carico dell'impresa cessionaria tutti gli oneri inerenti alla sistemazione e all'adeguamento del terreno alla necessità dell'esecuzione di tutte le opere di cui alla presente convenzione.

Art. 2. Corrispettivo della cessione.

Il corrispettivo della presente 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. di seguito "urbanizzazioni", oltre alle spese derivanti dai frazionamenti, redazione di piani ed ogni altro onere che l'Amministrazione supporterà per l'attuazione del Piano in misura proporzionale alla estensione del lotto assegnato.

Provvisoriamente il costo di cessione è determinato in L. _____ (_____) al metro quadrato, per complessive L. _____ (_____), di cui L. _____ (_____) per acquisizione delle aree oggetto della presente convenzione e L. _____ (_____) per la quota parte delle aree relative alle "urbanizzazioni" che l'impresa assegnataria ha provveduto a versare prima della sottoscrizione del presente atto mediante versamento alla Tesoreria Comunale in data _____ bolla n. _____.

Il corrispettivo di cui innanzi è, comunque, da intendersi calcolato salvo conguaglio, in dipendenza del prezzo di esproprio definitivo, che l'amministrazione comunale corrisponderà ai proprietari dei terreni ricadenti nel PIP.

La parte assegnataria si obbliga a versare la somma dovuta a conguaglio per le variazioni verificatesi entro **90, (novanta)** giorni dalla richiesta notificata dal Comune.

A garanzia di tale obbligazione l'assegnatario consegna apposita polizza assicurativa (o bancaria) n. _____ emessa in data _____ dall'Istituto _____ dell'importo di L. _____ (_____) corrispondente - pro quota - al 30% del costo di cessione delle aree come sopra determinato che potrà essere svincolata solo con atto liberatorio del Comune ad avvenuta conclusione della procedura espropriativa.

In caso di mancato adempimento nei termini innanzi richiamati il Comune, previa diffida ai sensi dell'art. 1454 dei C.C., potrà disporre la decadenza dell'assegnazione con risoluzione ipso iure della presente convenzione, con il diritto per il Comune assegnante di ritenere a titolo di penale tutta la somma complessiva come innanzi versata.

Art. 3. Realizzazione dell'impianto.

L'assegnatario si impegna a realizzare sul terreno ceduto con il presente atto le opere e gli impianti previsti nella richiesta di assegnazione in piena ed esatta conformità alle norme tecniche ed agli atti progettuali del P.I.P., nel rispetto del Regolamento Edilizio comunale e della normativa edilizio-urbanistica vigente. L'Impresa dichiara di ben conoscere e pienamente accettare tali atti. Dal progetto dovrà risultare chiaramente l'entità del volume, e le caratteristiche costruttive e tipologiche dell'impianto da realizzare.

Le sistemazioni esterne dovranno essere progettate unitamente all'edificio e le recinzioni del lotto assegnato dovranno essere realizzate secondo le prescrizioni che il Comune impartirà sulla base del progetto generale per l'arredo urbano e sistemazioni generali.

Gli oneri di gestione e di manutenzione del complesso produttivo e pertinenze, compresi i relativi allacciamenti alle urbanizzazioni della zona, saranno a carico della ditta assegnataria.

E' fatto altresì obbligo all'“Assegnatario” di provvedere allo smaltimento dei reflui civili ed industriali provenienti dal complesso produttivo secondo quanto previsto dalle norme vigenti al momento del rilascio del certificato di agibilità e dall'apposito “Regolamento” che verrà emanato dal Comune (Gestore dell'impianto).

Art. 4. Termine di inizio e fine dei lavori.

L'impresa assegnataria si impegna a presentare la domanda di concessione edilizia corredata da tutti i necessari atti progettuali entro e non oltre **6 (sei)** mesi dalla sottoscrizione del presente atto.

I lavori dovranno iniziare entro e non oltre **12 (dodici)** mesi dal rilascio della concessione edilizia e dovranno essere ultimati entro e non oltre **36 (trentasei)** mesi dalla stessa data.

Il Sindaco potrà concedere proroga per il termine finale in base ad accertare cause di forza maggiore ai sensi dell'art. 4 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Art. 5. Urbanizzazioni primarie.

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" con sede in Foggia quale soggetto titolare del finanziamento concesso nell'ambito del 2° protocollo aggiuntivo al contratto d'area, **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, afferenti il **comparto "Artigiani"** 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. 6. Garanzie.

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, (pro-quota) in relazione al costo effettivo delle opere di urbanizzazione afferenti il **comparto "Artigiani"**, 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. 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 nel (business-plan), con le modalità e le garanzie stabilite con apposito provvedimento dalla G.C.

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. 6.1. Urbanizzazioni secondarie.

All'atto del rilascio della concessione edilizia gli assegnatari 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.

Art. 7. Contributo sul costo di costruzione.

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. 8. Gestione delle infrastrutture ed urbanizzazioni.

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.

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 le prestazioni 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. 9. Vincolo di destinazione degli immobili.

La parte assegnataria dichiara di essere a conoscenza che il terreno della presente convenzione fa parte delle aree destinate ad insediamenti produttivi ai sensi della Legge n. 865/71 ed è, pertanto, sottoposto a vincolo permanente di tale destinazione.

L'area ceduta in diritto di proprietà e l'edificio costruito non possono essere alienati ad alcun titolo, 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 seguito indicati.

E' consentita esclusivamente la trasformazione dell'attività nell'ambito dei settori ammessi ovvero ammissibili in virtù dell'articolo 4 del "Regolamento" approvato con atto di C.C. n. _____ del _____, previo nulla-osta Comunale.

Decorso tale termine, si potrà procedere alla cessione o locazione previo nulla osta dell'Amministrazione Comunale e alle condizioni di cui all'articolo **11 del regolamento** approvato con atto di C.C. n. _____ del _____.

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 della presente convenzione.

Art. 10. Sanzioni.

L'Amministrazione Comunale, con provvedimento dell'organo competente e previa diffida ex art. 1454 del Codice Civile, dispone la decadenza dalla assegnazione e conseguentemente dichiara la risoluzione del contratto di cessione per inadempimento in caso di violazione degli obblighi assunti con la presente convenzione e in particolare:

- a) in caso di mancato rispetto dei termini di cui al precedente art. 4;
- b) ove gli immobili vengano adibiti ad attività non compatibili con la previsione del P.I.P.;
- c) nel caso di alienazione o trasferimento dei beni non consentita ai sensi del precedente art. 9.

A seguito di decadenza dalla assegnazione, il suolo e le costruzioni ivi insistenti saranno assoggettate ad espropriazione e, nel rispetto delle destinazioni impresse dal PIP, assegnati ad altra impresa. La società dichiarata decaduta sarà inoltre tenuta a risarcire all'Amministrazione comunale tutti i danni causati dalla violazione degli obblighi imposti con la presente convenzione.

Art. 11. Norme finali e di rinvio.

Il cessionario dichiara che, ove attualmente svolga la propria attività in zona residenziale secondo il P.R.G. vigente ed essendo la medesima attività incompatibile con il carattere residenziale della zona stessa, si impegna, per sé e per i propri aventi causa, pena la revoca dell'assegnazione del lotto, a non proseguire la propria attività produttiva nella sede originaria una volta attuato il trasferimento nell'area assegnata e a non destinare l'immobile di provenienza ad usi non compatibili con la destinazione di P.R.G.

Tale trasferimento dovrà, comunque, avvenire **entro 6 mesi** dalla data di presentazione della domanda di agibilità, completa di tutti i documenti richiesti ai sensi di legge, relativa ai nuovi locali.

Il Cessionario si obbliga, oltre che al rispetto di tutte le disposizioni di legge, al rispetto di tutte le disposizioni regolamentari e deliberative fissate in materia di Insediamenti Produttivi dal Comune di Manfredonia.

Per tutto quanto non previsto dalla presente convenzione e per l'esatta esecuzione delle obbligazioni contrattuali le parti fanno espresso richiamo a tutte le norme speciali e civilistiche in materia.

Art. 12. Registrazione e trascrizione.

La presente convenzione sarà trascritta nei registri Immobiliari e sarà registrata a cura e spese dell'impresa assegnataria; tutte le spese del presente atto sono a carico della parte assegnataria che a tal fine chiede le agevolazioni fiscali previste dalla legge 865/71, trattandosi di aree assegnate nell'ambito del PIP del Comune di Manfredonia.

Art. 13. Foro competente.

Le controversie che dovessero sorgere dalla interpretazione ed applicazione della presente convenzione sono di competenza del Foro di Foggia.

Art. 14. Certificato di destinazione urbanistica.

Ai sensi dell'art. 10 della legge 28.2.1985, n. 47, il comune di Manfredonia consegna il certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno in contratto, allegato al presente atto sub “ “, ed il costituito Dirigente dichiara che, dalla data del rilancio ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Letto, approvato e sottoscritto.

p. il Comune di Manfredonia

L'impresa

Repertorio n° _____

Raccolta n° _____

Repubblica Italiana

SCHEMA DI CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART. 27 DELLA LEGGE 22 OTTOBRE 1971, N. 865 FRA IL COMUNE DI MANFREDONIA E _____ PER LA CESSIONE BONARIA E CONTESTUALE CESSIONE DI DIRITTO DI PROPRIETA' DI AREE COMPRESSE NEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN LOCALITA' - "PARITI" - destinati ad "insediamenti artigianali"

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____, in Manfredonia, nella sede Municipale, avanti a me Dott. Segretario generale del Comune di Manfredonia, autorizzato per legge alla rogazione dei contratti per conto dell'Ente Civico, senza l'assistenza dei testimoni cui le parti d'accordo tra loro e con il mio consenso, espressamente rinunziano, si sono presentati e costituiti:

Il Sig. _____ nato a _____ il _____, che, interviene nel presente atto non in proprio ma nella sua qualità di dirigente del settore n. 7 del Comune di Manfredonia, in nome e per conto del Comune, ove domicilia per la carica, C.F. "83000290714", a quanto sopra autorizzato con deliberazione di _____ n. _____ del _____, divenuta esecutiva il _____, che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera "____",

Il Sig. _____ nato a _____ il _____, in qualità di _____ (in appresso, per brevità, indicato anche "Assegnatario" con sede legale in _____, alla via _____, n° _____, iscritta al _____, Partita I.V.A. n. _____, domiciliato per la carica presso _____ ed a quanto sopra autorizzato con delibera del consiglio di _____

amministrazione, assunta nella seduta del _____, che, in estratto autentico, si allega al presente atto sotto la lettera “_____”,

Della identità personale e della piena capacità, e qualità dei comparenti io segretario rogante sono personalmente certo:

Premesso che:

- con delibera di C.C. n. 74 del 16.7.98 veniva adottata apposita variante al P.R.G. per l’ampliamento del P.I.P. da destinare a zona **industriale ed artigianale** per consentire la localizzazione degli interventi incentivati dal Contratto d’Area;
- nella medesima delibera n. 74/1998 venivano individuati i criteri di assegnazione delle aree, prevedendo che le stesse fossero assegnate in diritto di proprietà prioritariamente ai soggetti ammessi al finanziamento nell’ambito del Contratto d’Area;
- con delibera di C.C. n. 84 del 3.8.98 veniva adottato il P.I.P.;
- con delibera di C.C. n. 117 del 16.11.98 venivano approvate le norme di principio relative alla realizzazione e gestione delle urbanizzazioni della zona P.I.P.;
- previa deliberazione di Giunta Regionale n. 969 del 7 luglio 1999 è stata definitivamente approvata, attraverso conferenza di servizi in data 13.7.99, come previsto dal comma 203 dell’art. 2 della legge 662/96, dal punto 3.9 della delibera del CIPE 21.2.1997 e dal punto 3.6 dell’Accordo fra le Amministrazioni sottoscritto in data 5.2.98, la variante al P.R.G. per l’attuazione del Contratto d’Area di Manfredonia;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 83 del 23.9.99, divenuta esecutiva il _____ è stato definitivamente approvato il P.I.P.;
- con delibera di C.C. n. _____ del _____ veniva approvato il **“regolamento”** per l’assegnazione dei lotti destinati ad insediamenti artigianali ed **lo schema di convenzione per la cessione bonaria e contestuale cessione di diritto di proprietà** delle stesse aree;
- con atto di G.C. n. _____ del _____ la giunta comunale, sulla base della graduatoria predisposta dal Nucleo di Valutazione ha provveduto alla assegnazione delle aree del PIP destinate ad insediamenti artigianali alle imprese richiedenti e di cui al bando PIP.
- l’approvazione del P.I.P. comporta dichiarazione di pubblica utilità delle opere previste;
- la delibera di C.C. n. _____ del _____ prevede che le aree ricadenti nel PIP vanno espropriate e trasferite in diritto di proprietà agli assegnatari al costo di acquisizione delle aree stesse e relativi oneri accessori e quindi senza alcun onere a

carico delle finanze comunali; prevede inoltre che, 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% delle superfici P.I.P.;
- la cessione gratuita al Comune di tali aree è pertanto effettuata sulla base delle citate previsioni del P.I.P.;
- per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è stato concesso nell'ambito del 2° protocollo aggiuntivo al contratto d'area un finanziamento pubblico, nell'intesa che l'eventuale maggior costo delle opere rispetto al finanziamento concesso sarà a carico degli assegnatari dei suoli pro-quota;
- alla concreta esecuzione di tali opere provvederà la Società "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 suindicato protocollo aggiuntivo e sulla base del progetto esecutivo predisposto dall'ufficio tecnico approvato con atto di G.C. n. _____ del _____;
- pertanto nessun onere è a carico del Bilancio comunale per le opere in parola;
- con istanza in data _____ l'impresa _____ assegnataria del lotto n. _____ del comparto "Artigiani" (delibera di G.C. n. _____ del _____) ha dichiarato di essere proprietaria di aree per mq. _____ ricadenti nel P.I.P. e voler pertanto procedere alla sua cessione bonaria al Comune con contestuale riassegnazione in diritto di proprietà del lotto netto di mq. _____.

Tutto ciò premesso e considerato, da valere quale parte integrante del presente atto, le parti come sopra costituite, convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1. Cessione delle aree al Comune.

La Società come sopra rappresentata, cede bonariamente al Comune di Manfredonia le seguenti porzioni di suolo edificatorio artigianale site in Manfredonia, alla località "Pariti", ricadenti nel PIP indicato in premessa, della superficie complessiva di mq. _____, di cui mq. _____ da destinare ad urbanizzazioni primarie, secondarie ed allacciamenti ed i restanti mq. _____ costituenti il lotto n. del P.I.P. destinato a "attività artigianali".

La suddetta superficie di mq. _____ da destinare ad urbanizzazioni primarie, secondarie ed allacciamenti, è rappresentata da una quota parte della particella del foglio del N.C.T. di

Manfredonia. Infatti questa ha la maggiore superficie complessiva di mq. _____, della quale superficie viene trasferita con il presente atto la quota indivisa pari a mq.

Il lotto di mq. _____ confina con proprietà _____ per _____, è riportato nel N.C.T. del Comune di Manfredonia con la consistenza di:

Foglio n. _____.

mappale _____ di ha _____;

mappale _____ di ha _____;

La quota di _____ costituisce frazione della particella dello stesso foglio distinto al mappale _____ di ha _____.

Entrambe le superfici sono pervenute alla Società _____ per acquisto fattone con atto n. _____ del _____ del Notaio dott. _____ in corso di registrazione e trascrizione.

La ditta cedente garantisce la legittima provenienza, la disponibilità e il libero godimento di quanto ceduto; ne garantisce quindi, la libertà da oneri, canoni e vincoli reali ed in specie da pregiudizievoli formalità ipotecarie.

Art. 2. Assegnazione contestuale dei suoli.

Contestualmente alla cessione di cui al precedente art. 1, il Comune di Manfredonia cede in diritto di proprietà alla medesima impresa _____ che accetta, il suolo che è distinto al:

Foglio n. _____;

mappale _____ **di ha** _____;

Per complessivi mq. _____ nell'ambito del PIP.

Tale suolo è identificato nell'allegata planimetria sub "_____" come lotto n. _____ destinato ad **"insediamenti di tipo artigianale"**.

L'assegnazione è effettuata **dal Comune di Manfredonia** ai fini della realizzazione dell'impianto produttivo come richiesto nella domanda di assegnazione e nella delibera di G.C. n. _____ del _____, nell'osservanza rigorosa delle norme tecniche e di attuazione del PIP e del regolamento approvato con atto di **C.C. n. _____ del _____**.

Art. 3. Corrispettivi.

La cessione bonaria del suolo da parte dell'impresa e la contestuale cessione del lotto netto da parte del Comune avvengono senza alcun conguaglio da nessuna delle due parti, inserendosi nel procedimento di esproprio ed avendo dovuto, per legge, la ditta assegnataria comunque versare al Comune il prezzo di acquisizione del suolo concesso e delle aree necessarie alle urbanizzazioni.

Le parti, ognuna per quanto di propria competenza, dichiarano pertanto di null'altro pretendere e rinunciano quindi anche all'ipoteca legale.

Art. 4. Caratteristiche delle cessioni.

Le cessioni sono fatte ed accettate a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui le aree si trovano, con tutti i diritti, le ragioni, azioni, accessori, pertinenze e dipendenze, servitù attive e passive inerenti dando così atto che al Comune di Manfredonia l'area è pervenuta in virtù della contestuale cessione bonaria.

Il possesso viene trasferito fin da ora al cessionario, che ne farà propri gli utili e ne sopporterà i relativi pesi ed oneri.

Restano a carico dell'impresa cessionaria tutti gli oneri inerenti alla sistemazione e all'adeguamento del terreno alla necessità dell'esecuzione di tutte le opere di cui alla presente convenzione.

Art. 5. Realizzazione dell'impianto.

L'assegnatario si impegna a realizzare sul terreno ceduto con il presente atto le opere e gli impianti previsti nella richiesta di **assegnazione** ed in piena ed esatta conformità alle norme tecniche ed agli atti progettuali del P.I.P., nel rispetto del Regolamento Edilizio comunale e della normativa edilizio-urbanistica vigente. L'Impresa dichiara di ben conoscere e pienamente accettare tali atti. Dal progetto dovrà risultare chiaramente l'entità del volume, e le caratteristiche costruttive e tipologiche dell'impianto da realizzare.

Le sistemazioni esterne dovranno essere progettate unitamente all'edificio e le recinzioni del lotto assegnato dovranno essere realizzate secondo le prescrizioni che il Comune impartirà sulla base del progetto generale per l'arredo urbano e sistemazioni generali.

Gli oneri di gestione e di manutenzione del complesso produttivo e pertinenze, compresi i relativi allacciamenti alle urbanizzazioni della zona, saranno a carico della ditta assegnataria.

E' fatto altresì obbligo all'“**Assegnatario**” di provvedere allo smaltimento dei reflui civili ed industriali provenienti dal complesso produttivo secondo quanto previsto dalle norme vigenti al momento del rilascio del certificato di agibilità e dall'apposito “*Regolamento*” che verrà emanato dal Comune (Gestore dell'impianto).

Art. 6. Termine di inizio e fine dei lavori.

L'impresa assegnataria si impegna a presentare la domanda di concessione edilizia corredata da tutti i necessari atti progettuali entro e non oltre **6 (sei)** mesi dalla sottoscrizione del presente atto.

I lavori dovranno iniziare entro e non oltre **12 (dodici)** mesi dal rilascio della concessione edilizia e dovranno essere ultimati entro e non oltre **36 (trentasei)** mesi dalla stessa data.

Il Sindaco potrà concedere proroga per il termine finale in base ad accertate cause di forza maggiore ai sensi dell'art. 4 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Art. 7. Urbanizzazioni primarie.

Le parti si danno reciprocamente atto che 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./C.C. n. _____ del _____ da parte della S.p.c.a. “TECNOAMBIENTE” 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, afferenti il “**comparto artigiani**” 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 cessionaria 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. 8. Garanzie.

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 ***pro-quota*** 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. 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 nel (business-plan), con le modalità e le garanzie stabilite con apposito provvedimento dalla G.C.

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. 9. Urbanizzazioni secondarie.

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.

Art. 10. Contributo sul costo di costruzione.

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. 11. Gestione delle infrastrutture ed urbanizzazioni.

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.

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. 12. Vincolo di destinazione degli immobili.

La parte assegnataria dichiara di essere a conoscenza che il terreno della presente convenzione fa parte delle aree destinate ad insediamenti produttivi ai sensi della Legge n. 865/71 ed è, pertanto, sottoposto a vincolo permanente di tale destinazione.

L'area ceduta in diritto di proprietà e l'edificio costruito non possono essere alienati ad alcun titolo, 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 seguito indicati.

E' consentita esclusivamente la trasformazione dell'attività nell'ambito dei settori ammessi ovvero ammissibili in virtù dell'articolo 4 del "Regolamento" approvato con atto di C.C. n. _____ del _____, previo nulla-osta Comunale.

Decorso tale termine, si potrà procedere alla cessione o locazione previo nulla osta dell'Amministrazione Comunale e alle condizioni di cui all'articolo **11 del "regolamento"** approvato con atto di C.C. n. _____ del _____.

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 della presente convenzione.

Art. 13. Sanzioni.

L'Amministrazione Comunale, con provvedimento dell'organo competente e previa diffida ex art. 1454 del Codice Civile, dispone la decadenza dalla assegnazione e conseguentemente dichiara la risoluzione del contratto di cessione per inadempimento in caso di violazione degli obblighi assunti con la presente convenzione e in particolare:

- a) in caso di mancato rispetto dei termini di cui al precedente art. **6**;
- b) ove gli immobili vengano adibiti ad attività non compatibili con la previsione del P.I.P.;
- c) nel caso di alienazione o trasferimento dei beni non consentita ai sensi del precedente art. **12**.

A seguito di decadenza dalla assegnazione, il suolo e le costruzioni ivi insistenti saranno assoggettate ad espropriazione, nel rispetto delle destinazioni impresse dal PIP, assegnati ad altra impresa. La società dichiarata decaduta sarà inoltre tenuta a risarcire all'Amministrazione comunale tutti i danni causati dalla violazione degli obblighi imposti con la presente convenzione.

Art. 14. Norme finali di rinvio.

Il cessionario dichiara che, ove attualmente svolga la propria attività in zona residenziale secondo il P.R.G. vigente ed essendo la medesima attività incompatibile con il carattere residenziale della zona stessa, si impegna, per sé e per i propri aventi causa, pena la revoca

dell'assegnazione del lotto, a non proseguire la propria attività produttiva nella sede originaria una volta attuato il trasferimento nell'area assegnata e a non destinare l'immobile di provenienza ad usi non compatibili con la destinazione di P.R.G.

Tale trasferimento dovrà, comunque, avvenire **entro 6 mesi** dalla data di presentazione della domanda di agibilità, completa di tutti i documenti richiesti ai sensi di legge, relativa ai nuovi locali.

Il Cessionario si obbliga, oltre che al rispetto di tutte le disposizioni di legge, al rispetto di tutte le disposizioni regolamentari e deliberative fissate in materia di Insediamenti Produttivi dal Comune di Manfredonia.

Per tutto quanto non previsto dalla presente convenzione e per l'esatta esecuzione delle obbligazioni contrattuali le parti fanno espresso richiamo a tutte le norme speciali e civilistiche in materia.

Art. 15. Registrazione e trascrizione.

La presente convenzione sarà trascritta nei registri Immobiliari e sarà registrata a cura e scese dell'impresa assegnataria; tutte le spese del presente atto sono a carico della parte assegnataria, che a tal fine chiede le agevolazioni fiscali previste dalla legge 865/71 art. 74 e art. 32 L. 601/1973, trattandosi di aree cedute ed assegnate nell'ambito del P.I.P. del comune di Manfredonia.

Ai soli fini fiscali le parti fanno riferimento al valore di cui all'atto notarile citato nel precedente articolo 1.

Art. 16. Foro competente.

Le controversie che dovessero sorgere dalla interpretazione ed applicazione della presente convenzione sono di competenza del Foro di Foggia.

Art. 17. Certificato di destinazione urbanistica.

Ai sensi dell'art. 10 della legge 28.2.1985, n. 47, il comune di Manfredonia consegna il certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno in contratto, allegato al presente

atto sub “C”, ed il costituito Dirigente dichiara che, dalla data del rilancio ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Di questo atto scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia su fogli _____ per facciate _____, io Segretario Generale rogante ho dato lettura alle parti che lo approvano.

p. il Comune.

L'impresa.

SEDUTA CONSILIARE DEL 25/02/2000

Punto n. 19: P.I.P. - Regolamento per l'assegnazione delle aree destinate ad insediamenti artigianali - Schemi di convenzione - Approvazione.

Presidente: “La parola al consigliere Palumbo”.

Palumbo: “Presidente, io rammento a lei e rammento anche al Segretario Generale l'art. 22, comma 5 del regolamento di Consiglio Comunale, nel quale si dice che tutte le volte nelle quali ci sono dei regolamenti che richiedono un esame preventivo attento da parte del Consiglio Comunale, gli stessi devono essere consegnati contemporaneamente all'avviso di convocazione del Consiglio Comunale.

Poiché per altre delibere, e mi riferisco, per esempio, alla n. 8, alla n. 9, che abbiamo approvato nell'altra seduta di Consiglio Comunale, gli stessi, come si può evincere dalla fotocopia che ci avete mandato, dalla comunicazione che ci avete mandato, erano allegati, per quanto riguarda le delibere 18 e 19 gli stessi regolamenti non sono stati allegati.

La nostra opposizione non è assolutamente strumentale, ma poiché la regolamentazione delle assegnazioni ha costituito già motivo di discussione poiché i regolamenti hanno costituito sempre e puntualmente motivo di precisazione, e poiché si tratta in questa occasione di questioni di particolare rilievo, noi riteniamo che i due punti non possano essere discussi”.

Presidente: “Consigliere Palumbo, la precisazione non riguarda i punti 18 e 19, bensì 19 e 20”.

Palumbo: “Chiedo scusa, Presidente, perché il 18 l'abbiamo già votato...”.

Sindaco: “Al di là della definizione che si può dare ad un provvedimento in termini di regolamentazione, di principi, di criteri o di altro, sicuramente questo documento presenta un articolato organizzato in articoli, punti e quindi in uno schema che normalmente si confà ad un regolamento. Però, insomma, nella sostanza si tratta della disciplina dell'assegnazione delle aree artigianali e delle aree industriali.

Io feci una premessa nella seduta scorsa o nell'altra seduta: ci rendiamo conto, e lo chiedo come disponibilità a tutti i Consiglieri, che negli ultimi giorni a disposizione si sottopongono all'approvazione del Consiglio Comunale provvedimenti di grande rilevanza, e non vogliamo sminuire questo anche sul piano degli effetti che intende raggiungere: l'effetto è finalmente dare la possibilità al Comune di assegnare le aree agli artigiani per realizzare i loro opifici.

L'altro, fotocopia si può dire rispetto a questo, tratta delle aree industriali.

Ci diamo dei criteri sulla base di una delibera già adottata per assegnare le aree residue all'interno del PIP. Vi sono delle aree che sono residue a seguito del venir meno di qualche iniziativa o comunque di aree che sono a disposizione, e data la priorità alle aziende

del Contratto d'Area per la superficie richiesta, vi è la necessità di alcune aziende di lotti in estensione, di superfici aggiuntive per poter realizzare al meglio le loro iniziative.

Si tratta di provvedimenti di carattere anche urgente perché alcune iniziative non possono avviarsi perché hanno bisogno di aree di completamento.

I criteri che ci siamo dati a suo tempo, li abbiamo rispettati, ma limitavano per certi aspetti la capacità dell'Amministrazione di rispondere alle esigenze prospettate dalle imprese. C'erano dei requisiti che ci hanno mossi ma anche limitati. Alcune aziende, al di là di quella che è stata la superficie ammessa nell'istruttoria del Ministero dell'Industria, hanno obiettivamente bisogno di superfici leggermente più grandi per poter realizzare al meglio i loro opifici. Per fare questo abbiamo rinviato ad un atto di carattere generale. E' questo poi il contenuto sostanzialmente di questi atti: un atto che dà al Consiglio Comunale il potere di dare delle direttive precise su come queste aree devono essere poi assegnate, di modo che poi la Giunta possa operare sapendo quali sono i paletti che deve rispettare.

Ripeto: non voglio forzare la mano sul piano della interpretazione della norma rispetto a quello che dice il consigliere Palumbo e quindi sottilizzare sui termini, sulle definizioni, il regolamento, disciplina, atto normativo di carattere generale. Nella sostanza se ci sono punti che richiedono approfondimento - non sono articolati lunghissimi, sono pochi articoli - discussioni, facciamolo, vediamolo. Perdiamo un pò di tempo, però facciamolo. Però se sono solo questi i problemi, io direi di andare avanti cercando di licenziare; e credo che sia onore e merito di tutto il Consiglio Comunale licenziare un provvedimento di questa portata e poter dire che esso ha messo gli imprenditori locali, gli artigiani finalmente nelle condizioni di poter guardare in tempi brevi alla possibilità di avere un lotto assegnati per realizzare gli opifici.

Quindi, disponibilità massima ad una lettura, ad un approfondimento, ad una verifica della chiarezza dei dispositivi, della necessità di fare anche delle osservazioni - se vi sono - però la richiesta che facciamo come Amministrazione è, non per forzare o usare atteggiamenti di protervia rispetto a questioni poste, la disponibilità anche di collaborare insieme.

Se ci sono aspetti poco chiari o che vanno meglio precisati, di farlo, di puntualizzarli, ma di andare avanti e di licenziare questo importante provvedimento, come quello che segue, indispensabili anche per delle aziende già finanziate, che hanno già deciso di insediarsi, che non partono se non hanno delle aree di completamento. Cosa che avremmo già voluto fare e che per i limiti posti dall'altra delibera di Consiglio Comunale, non possiamo fare. Quindi sono provvedimenti che incidono poi sulla possibilità di rendere questo progetto che portiamo avanti più dinamico rispetto a quello che oggi, nella massima legalità, trasparenza e correttezza.

Quindi sono provvedimenti di carattere generale, ma che costituiscono la cornice necessaria per provvedimenti davvero produttivi di risultati vantaggiosi per categorie del nostro territorio”.

Presidente: “Grazie al Sindaco. La parola al consigliere Palumbo”.

Palumbo: “Io non dubitavo, Presidente, che il signor Sindaco, anche...”.

CASSETTA N. 2 LATO A

Palumbo: “..Alle quali, noi come parte politica, mi riferisco alle corde delicate dei provvedimenti sul Contratto d’Area, già in tutte quante le occasioni precedenti abbiamo dimostrato non solo un grande impegno, ma anche una grande sensibilità contribuendo in maniera fattiva ed operativa a che i provvedimenti stessi venissero tutti approvati anche con il nostro contributo e con il nostro voto favorevole.

Mi preme tuttavia sottolineare che è strano, è veramente strano come di fronte ad inosservanze delle regole - ma voi direte qui che siamo nel formalismo bello e buono - non abbiamo mai, mai accettata la forma o confuso la sostanza. Però ci pare veramente strano in questa occasione un appello di questo tipo che è esattamente contrario al formalismo che è stato invece utilizzato nella seduta precedente per quanto riguarda il punto n. 7; la proposta, il Consiglio, tutti quanti d’accordo.

Mancava una firma. Allora era un atto formale, allora nell’atto formale la firma non si poteva fare, bisogna aggiornare e non investiva i 54, 55 miliardi del Comune di Manfredonia. Ma forse manco 5 milioni! Allora l’atto formale era fondamentale, la firma ci voleva.

Vedete amici, non siamo assolutamente d’accordo su questo comportamento che è un comportamento formalmente scorretto. Politicamente non condivisibile, inaccettabile.

Per cui noi non parteciperemo più ai lavori del Consiglio Comunale di questa sera, dal momento che le regole che sono alla base dei consessi democratici vengono applicate “ad usum delphini”.

Se va bene a voi, ne siete di più, fate quello che volete. Anche quando palesemente vengono calpestate, allora non è un problema formale, noi dobbiamo badare alla sostanza come se noi fossimo contro la sostanza. A questo Consiglio perché per caso è sfuggito il fatto che per quanto riguarda la questione del metanodotto a Borgo Mezzanone, io 4 anni fa o 3 anni fa, in seduta di approvazione di bilancio, presentai l’emendamento al bilancio sulla questione che questa maggioranza puntualmente bocciava. Adesso alla fine della legislatura nasce un altro progetto. Perché non è nato 2 anni fa? Perché non è nato 3 anni fa?

Perché non è nato subito dopo la richiesta ripetuta, reiterata di Borgo Mezzanone? No, amici, a questo gioco non ci stiamo”.

Sindaco: “Presidente, può essere un ulteriore invito a Forza Italia a prender parte e a farsi anche soggetto integrante del Consiglio Comunale.

Io credo che non approvare questo punto che sarebbe approvato ugualmente dalla maggioranza, da un Consiglio Comunale, senza la vostra presenza, non...”.

Palumbo: “.....”;

Sindaco: “Chiedo scusa. No, no ma non è il Contratto d’Area, non è la questione del Contratto d’Area in sé. Credo riguardi il problema, ma non solo il Contratto d’Area, ma davvero a questioni che attengono l’economia più generale del paese, in particolar modo a quella piccola impresa, all’impresa artigiana che io credo difficilmente capirebbe anche un voto siffatto”.

Palumbo: “Noi non stiamo parlando del provvedimento... stiamo contestando il vostro modo di operare, il vostro modo di mettere sotto i piedi la minoranza”.

Sindaco: “Non c’è nessuna volontà di mettere sotto i piedi nessuno né di dimostrare la forza in questi termini. Ci spinge la convinzione che anche un rinvio non ci metta nelle condizioni più di approvarlo questo provvedimento perché andrebbe poi a sommarsi ad altri che comunque sono già all’approvazione di questo Consiglio. Quindi rinviare oggi questi punti significa davvero rinviarli ad una data che potrebbe, per diversi motivi, non vedere la loro approvazione.

Per questo dico che pur consapevole della legittimità, delle posizioni espresse, dell’animo, dalla condizione dalla quale scaturiscono, però - ripeto - non è forma, non è questione di cortesia. Credo che davvero questi provvedimenti meritino, per quanto in questa fase terminale, concitata, costretta in tempi più limitati rispetto a quelli che avremmo voluto tutti avere per un esame più sereno, però credo che siano provvedimenti di tale portata che meritino la discussione, anche un voto diverso, ma comunque la discussione e l’approvazione di un Consiglio Comunale nelle sue varie composizioni. E ne va dell’importanza del provvedimento e ne va anche del lavoro fatto comunque da questo Consiglio Comunale e che rispetto al lavoro fatto, rispetto alla coerenza che avete mantenuto verso questi tipi di provvedimenti, oggi mi rendo conto che vi si chiede uno sforzo per voi difficilmente accettabile ma credo che sia un ultimo atto di coerenza rispetto all’impegno che tutti, tutto il Consiglio Comunale ha proposto per questo provvedimento”.

Presidente: “Grazie al Sindaco. La parola al consigliere Titta”.

Titta: “Io voglio fare solamente una domanda al Segretario perché gli è stata posta una domanda e deve rispondere esattamente, più che a me al consigliere Palumbo se rispetto a quello che affermava Palumbo in ragione di Regolamento di Consiglio Comunale è esatto o meno, e se possiamo procedere o meno alla discussione di questo accapo.

La mia è solamente una domanda che tende ad avere una risposta. Grazie”.

Presidente: “La parola al Segretario Generale”.

Segretario Generale: “Il nostro Regolamento dice che se c’è da approvare un regolamento bisogna emendare. Bisogna vedere qual’è lo scopo perché è scritto quello; e lo scopo è perché i Consiglieri ne devono avere approfondita conoscenza.

Il Sindaco proponeva come soluzione che l'approfondita conoscenza si poteva raggiungere esaminandolo...".

Palumbo: ".....".

Segretario Generale: "Chiedo scusa io sto dicendo...".

Palumbo: ".....".

Segretario Generale: "Senta, io posso evitare di parlare se vuole. Mi chiedono di parlare e devo dire il mio pensiero. Poi me lo contestate, però io ho premesso che il nostro regolamento prevede quello. Basta".

Presidente: "Ha chiesto la parola Dicembrino, prego".

Dicembrino: "Io condivido tutto quello che è stato detto dal consigliere Palumbo; e la condivisione non è per un fatto di regolamento ma è per una convinzione intima perché non è possibile assumere atteggiamenti diversi a secondo se la cosa a me può far piacere o mi è più utile o se a me invece non interessa, e quindi devo andare avanti. Non dobbiamo andare molto lontano. C'è stato un provvedimento prima che abbiamo votato, allorquando sembrava che le cose... Pur tuttavia, con le stesse dichiarazioni dette nel precedente accapo, noi anche questa volta intendiamo fare atto di fede rispetto ad un documento. E poiché avevamo sostenuto, sulla proposta riferita dal consigliere Palumbo, già allora, che doveva essere votato superando il formalismo del Regolamento, anche questa sera noi lo vogliamo superare.

Ciò non toglie che, trattandosi di un articolato che va guardato bene, non ci sia in questa aula, e intanto ne facciamo richiesta, una lettura più puntuale perché si possa, eventualmente, intervenire per rendere, ove mai dovessero esserci dei punti poco chiari, chiarezza, e anche per avere noi una più pronta conoscenza dell'atto che andiamo ad approvare.

Quindi in questa direzione io veramente inviterei, tanto si tratta di un altro, due, tre Consigli Comunali...".

.....: ".....".

Dicembrino: "Il mio intervento... Quando l'acqua è poca e i pesci sono tanti c'è qualcuno che tende ad uscire dalla vasca. Il mio non è che è un appello fatto così. E' una considerazione anche in coerenza con le cose che abbiamo detto prima ancora di iniziare il Consiglio Comunale, cioè quando avevo detto che secondo me i punti andavano discussi tutti, possibilmente tutti, perché il tempo a disposizione è breve ed un eventuale rinvio non si sa che cosa ci potrebbe portare come sorpresa. Può darsi che questo Consiglio che si prevede di aggiornare, per una serie di cause qualsiasi, potrebbe non riunirsi più. Io non me lo auguro. E allora proprio in forza di questa coerenza iniziale e per le ragioni che ho detto, io invito il Consiglio a discutere però leggendo il provvedimento perché si possa fare.

Naturalmente ritorno a dire che sono perfettamente convinto che la posizione espressa dal capogruppo di Forza Italia è a ragione. Non sempre io mi trovo d'accordo ma su questo sono perfettamente d'accordo con lui".

Presidente: "Grazie al consigliere Dicembrino. La parola all'assessore Imperatore per l'illustrazione del punto 19".

Ass. Imperatore: "Presidente, questo provvedimento è molto simile a quello seguente e sono provvedimenti a completamento del processo di normazione dell'assegnazione dei lotti nel P.I.P. Quando abbiamo approvato la variante al P.I.P., ricorderete tutti che abbiamo anche stabilito i criteri generali di priorità di assegnazione dando la priorità appunto all'assegnazione dei lotti agli interventi previsti dal Contratto d'Area, perché il P.I.P. sostanzialmente aveva una sua ragion d'essere, e la variante allo strumento urbanistico è stata predisposta ed approvata essenzialmente per questa motivazione.

In quei provvedimenti di indirizzo generale, integrati successivamente da chiarimenti, sempre con atto deliberativo del Consiglio Comunale, si rimandava, per l'assegnazione delle eventuali aree residue, dopo aver espletato l'assegnazione appunto dei soggetti beneficiari del sovvenzionamento del Contratto d'Area, l'assegnazione dei lotti residui nella zona industriale e l'assegnazione dei lotti artigiani. Perché voglio ricordare che il P.I.P. del comune di Manfredonia è costituito dalla maggior parte, circa il 70 % della superficie destinata ad insediamenti industriali, e una parte più piccola, circa il 30%, destinata agli insediamenti artigianali.

La differenza tra i due tipi di insediamenti è essenzialmente relativa al dimensionamento del lotto. Mentre per la zona industriale il lotto minimo è di 2000 metri, la zona artigianale è costituita da 81 lotti della dimensione media di circa 700 mq. Proprio per essere maggiormente aderente alle esigenze di attività di tipo artigianale.

Il provvedimento deliberativo che si pone all'attenzione del Consiglio Comunale è appunto la esplicitazione dei criteri con i quali poi si andrà, previo avviso pubblico, ad assegnare in diritto di proprietà, i lotti artigianali e la stessa cosa contiene il successivo provvedimento deliberativo che è relativo invece, come ho detto prima, ai lotti industriali dopo aver espletato l'assegnazione ai soggetti del Contratto d'Area.

In estrema sintesi, l'articolato prevede innanzitutto la cessione dei lotti in diritto di proprietà. Inoltre stabilisce che la valutazione delle istanze pervenute sulla base dei criteri indicati con questo atto deliberativo e sulla base del bando che sarà poi reso pubblicato, che sarà varato, sarà fatta da un nucleo tecnico di valutazione nominato dal Sindaco all'interno dell'Amministrazione.

Sono inoltre stabiliti i criteri di priorità in base ai quali sarà stilata la graduatoria.

I criteri di priorità tengono conto essenzialmente delle esigenze scaturite, anche in sede di discussione dell'approvazione definitiva del P.I.P. allorquando, in base a delle osservazioni

da parte dei proprietari delle aree ricadenti all'interno del P.I.P., si stabilì che uno dei criteri di priorità specificatamente individuati sarebbe stato quello relativo alla proprietà dell'area.

Non è ovviamente il solo criterio di priorità. Sono esplicitati i criteri all'art. 6 e quindi in breve al primo punto: «Le imprese che esercitano il diritto di preferenza di cui al successivo art. 8, gli Enti Pubblici e Aziende di Pubblici Servizi, le Aziende Pubbliche a partecipazione statale o partecipazione di Enti Locali a norma della legge 142/90, Soggetti Pubblici e Privati che richiedono l'area al fine di realizzare programmi approvati dal CIPE o da altri organi della programmazione economica, altre imprese».

Si stabilisce inoltre che il criterio generale per la valutazione della graduatoria all'interno delle sei categorie, di cui ho parlato prima, si baserà essenzialmente su tre parametri.

Il parametro relativo al numero medio di occupati presso l'impresa nell'esercizio precedente la presentazione alla domanda, con un peso da stabilire.

Il parametro relativo all'aumento occupazionale previsto per l'esercizio a regime per un peso anche questo da stabilire. L'ammontare dei nuovi investimenti previsti fino all'esercizio a regime.

Si stabilisce inoltre che a parità di punteggio determinato con i parametri sopra individuati, si darà priorità alla maggiore anzianità d'iscrizione alla Camera di Commercio, al maggiore indotto occupazionale dimostrato dal Business Plan, alla dimostrazione di attività connesse con la salvaguardia e il recupero dell'ambiente.

Si precisa che si provvederà nei limiti del possibile ad assegnare lotti contigui nei seguenti casi elencati, cioè a soggetti aderenti a cooperative o consorzi che si obbligano a realizzare eventuali servizi comuni fra i diversi lotti assegnati in forma associata, ad imprese che, appartenenti ad una medesima classificazione merceologica, richiedono l'accorpamento al fine di realizzare evidenti economie di scala o di agglomerazione per opere e servizi di interesse comune, ad imprese che manifestano la volontà o ne dimostrano l'utilità economica.

L'art. 8 probabilmente è l'articolo centrale perché definisce i criteri di preferenza rispetto ai soggetti di cui al punto 1 dell'art. 6, cioè a coloro che esercitano il diritto di proprietà. La possiamo definire la prima fascia.

Questi criteri sono essenzialmente improntati su alcune considerazioni.

La prima è quella ovviamente banale, ma vale la pena, che il soggetto sia titolare di una impresa esercente attività artigiane. La seconda che l'impresa abbia la necessità di trasferirsi perché, per esempio, e può esercitare l'attività nel centro urbano in condizione di disagio sia per l'attività stessa sia per una certa incompatibilità rispetto alla destinazione urbanistica e comunque al vicinato, per così dire.

Il terzo elemento è dare una priorità al richiedente che non ha altra proprietà immobiliare. Ad esempio, coloro i quali esercitano in locali in affitto e quindi non siano proprietari del locale nel quale esercitano l'attività.

L'altro criterio, ovviamente l'ho accennato prima, è che siano proprietari dell'area decadente nel perimetro del piano. Una priorità che è stata già espressa in questo senso la volontà da parte del Consiglio Comunale nel corso della delibera di approvazione del P.I.P.

E poi la condizione di proprietario è anche prevista nel caso che l'impresa sia costituita in forma societaria.

Sono poi previste, ovviamente la tempistica è eventuale causa di decadenza dell'assegnazione se l'assegnatario non rispetta i tempi previsti per la stipula della convenzione e per l'avvio dei lavori. Diciamo queste sono tempistiche standard che contengono tutti i regolamenti o come lo vogliamo definire di questo tipo. Viene specificato che sono ammesse a partecipare all'assegnazione le imprese artigiane iscritte all'albo relativo, le piccole imprese e altri soggetti indicati al precedente articolo 6. Viene specificata che la receduta non può essere alienata per un periodo inferiore, prima di 7 anni, ed è in analogia a quanto abbiamo già deliberato per l'assegnazione dei lotti per le attività industriali del Contratto d'Area.

Gli altri articoli sostanzialmente ricalcano già quanto deliberato per l'assegnazione dei lotti per il Contratto d'Area. La specificazione che le opere di urbanizzazione sono state finanziate sui fondi del Contratto d'Area, che sarà comunque a carico degli assegnatari l'eventuale differenza che dovesse determinarsi tra l'importo soggetto a finanziamento e quello realmente speso dal soggetto attuatore nella realizzazione delle opere di urbanizzazione.

E' previsto che vengano rilasciate le solite garanzie che si rilasciano sia per l'eventuale integrazione per la realizzazione di opere di urbanizzazione, sia per quanto riguarda il mantenimento dei livelli occupazionali che - voglio ricordare - sono un elemento sostanziale per la definizione della classifica e che quindi devono essere indicati nel Business Plan da allegare alla domanda di partecipazione. Sono poi indicati i normali articoli di rimando alle norme di carattere generale.

Inoltre al provvedimento deliberativo sono anche proposti i due schemi di convenzione, anche questi in analogia a quanto è stato fatto per l'assegnazione dei lotti per il Contratto d'Area. Anche in quella sede il Consiglio Comunale approvò due schemi di convenzione: uno schema relativo alla procedura di assegnazione, attraverso l'acquisizione forzata da parte dell'Amministrazione, quindi attraverso l'esproprio; un secondo schema di convenzione che prevede invece la cessione bonaria nel caso di proprietari, di soggetti assegnatari che siano già proprietari del terreno e che quindi cedono bonariamente alla Pubblica Amministrazione la quota di terreno relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Anche questi due schemi di convenzione ricalcano sostanzialmente quanto già gli schemi di convenzione analoghi già approvati dal Consiglio Comunale con le evidenti integrazioni e modificazioni, tenuto conto del carattere di insediamento artigianale rispetto a quello di insediamento industriale approvato con il precedente provvedimento deliberativo richiamato. Io avrei finito”.

Presidente: “Grazie all’assessore Imperatore. La parola al consigliere Dicembrino”.

Dicembrino: “La fascetta porta: «Regolamento per l’assegnazione delle aree destinate ad insediamenti artigianali - poi trattini - Schema di convenzione».

Io credo che dobbiamo aggiungere una congiunzione: e schemi di convezione.

Anziché mettere: Insediamenti artigianali, trattino, schemi di convenzione, e schemi di convenzione. Credo proprio che sia così. Poi prima di andare nell’argomento, volevo ci venisse chiarito che significa: non nocive.

All’art. 4, ultimo comma: «Tutte le attività dovranno essere di tipo non nocivo e si dovranno indicare le modalità di smaltimento dei rifiuti dell’azienda».

Per intenderci meglio perché vorrei venisse precisato. Se c’è un’autocarrozzeria, quella è un’attività riconosciuta nociva”.

Sindaco: “Se sta in un ambiente urbano”.

Dicembrino: “E se sta in un ambiente urbano. Volevo che fosse chiarito meglio. Per capirci insomma. Perché con il termine “non nocivo” si può dire tutto e il contrario di tutto. Io direi che non dobbiamo far riferimento a quello che dice il Piano Regolatore ma se c’è una norma dello Stato che fa una classificazione del tipo di attività....”.

.....: “No, no”.

Dicembrino: “Comunque cerchiamo di capire. Queste erano le due cose che volevo sapere”.

Sindaco: “Tutto sommato l’illustrazione dell’Assessore aveva l’intenzione di ovviare alla lettura. Spiegando, ha commentato. Laddove è proprio necessario, lo leggiamo, altrimenti sarei per dare per letto...”.

Presidente: “La parola al consigliere Dicembrino”.

Dicembrino: “Per la verità, per economia di tempo, posso anche superare la richiesta che avevo fatto di lettura articolo per articolo, purché venga riportata la stessa dizione del punto precedente che questa approvazione noi la facciamo per fede rispetto ad un progetto, non avendo avuto il tempo materiale di poter guardare e dare anche un eventuale contributo.

Volevo superare la cosa, ma visto che sono rimasto l'unico che chiede sta lettura, mi rifaccio alla dichiarazione precedente. Pur tuttavia c'è un altro chiarimento che vorrei.

All'art. 11: «In deroga ai comma 3 e 4 del presente articolo, l'organo o il soggetto competente può autorizzare la cessione o la locazione dell'immobile o parte di esso, compreso il suolo, in caso di: a) trasformazione della forma giuridica dell'impresa compreso il trasferimento dell'intero complesso aziendale in società a condizione che permanga il tipo di destinazione». Allora, nel caso di trasformazione della forma giuridica dell'impresa, io credo che sia un atto dovuto e quindi può autorizzare. A parte che "l'organo" non mi piace, ma laddove dice: «Può autorizzare la cessione o la locazione dell'immobile o parte di esso o compreso il suolo in caso di: a) trasformazione della forma giuridica dell'impresa».

Io credo che in questo caso non ci deve essere un'autorizzazione, la facoltà a concedere ma c'è un obbligo, una presa d'armi. Se io da s.r.l. mi trasformo in s.p.a. o se da s.n.c. mi trasformo in s.r.l., l'ente o l'organo, come più piace indicare, deve prendere atto di questa modifica; cioè cambia la forma giuridica ma non il soggetto giuridico. Quindi qua è una presa d'atto. Anche per la cessione il trasferimento, per cessione di azienda, superato il vincolo di 7 anni, che non si può fare, dovrebbe avvenire come una presa d'atto perché sul trasferimento d'azienda, l'amministrazione non esprime una volontà o ma prende atto di una traslazione di un atto economico previsto dalla legge e dal codice. Cioè andrebbero chiariti alcuni aspetti”.

Sindaco: “...Non faccia diminuire le garanzie”.

Dicembrino: “No, scusatemi, qua parliamo di una trasformazione di azienda. E' la trasformazione in termini giuridici. Nella cessione di azienda, invece, è evidente che c'è il subentro nella situazione attiva e passiva della stessa. Quindi, anche in questo caso, se c'erano garanzie chi subentra deve per forza offrire le stesse garanzie, ma non come soggetto sottoposto a condizione come obbligo in quanto si è trasferito e quindi subentra in tutti i passaggi. La verifica è un atto della Pubblica Amministrazione automatico. Insomma, io l'ho letta così. L'avrei formulata meglio. Però, secondo me, le due questioni che vanno bene evidenziate sono anche queste, per evitare che domani uno si trasforma da s.n.c. in s.r.l. e trova davanti una serie di ostacoli che non ci dovrebbero essere”.

CASSETTA N. 2 LATO B.

Ass. Imperatore: “...La precisazione. Il senso di questa parte dell'art. 11 è essenzialmente evitare che si possa acquisire. Siccome è prevista l'assegnazione anche di lotti accorpati, e quindi teoricamente la priorità va fatta sulla base del numero degli addetti sostanzialmente e dell'investimento, e non è escluso che si possano assegnare lotti accorpati, potrebbe accadere che un'azienda acquisisca, sia assegnataria di un numero più o meno considerevole di lotti e poi faccia una sorta di frazionamento successivo in maniera indiscriminata. Queste precisazioni servono essenzialmente a regolamentare questo tipo

eventualmente di frazionamento, perché viene limitato per esempio a frazionamento al massimo due parti. Viene previsto in caso di decesso, nel caso di trasferimento di proprietà, purché venga salvaguardato il vincolo di destinazione dell'immobile. Cioè il senso di queste norme sta nel fatto che è prevista anche la possibilità di assegnare più lotti. In altri regolamenti per l'assegnazione di lotti per i P.I.P., è prevista al massimo di un solo lotto, e quindi questa norma in alcuni casi non viene riportata”.

Dicembrino: “Assessore, io non ho avuto il tempo di leggere il Regolamento. Me lo sono letto molto velocemente in questo momento, però credo che anche a lume di naso, non necessariamente bisogna avere una specifica conoscenza giuridica dei fatti, la cosa è chiara. Qua non parliamo di assegnazione o di altro qua. Parliamo di determinare fattispecie giuridiche e cioè: intanto può autorizzare la cessione o la locazione dell'immobile. La locazione dell'immobile può essere autorizzata. La cessione, se viene superato il limite di 7 anni, diventa un fatto privatistico tra due soggetti giuridici che hanno le stesse o simili finalità e che nel rispetto delle norme, trasferiscono dall'uno all'altro una determinata attività. E la Pubblica Amministrazione non può che prendere atto di questo, fermo restando le garanzie, gli impegni, la sottoscrizione della nuova convenzione che è un atto dovuto.

Cioè io metto in evidenza che non deve essere una facoltà autorizzativa, perché se lo è, io potrei anche dire di no rispetto alla cessione. Se invece, come il codice prevede, è un diritto, e quindi un obbligo da parte del soggetto che autorizza, in questo caso deve essere chiarito.

La stessa cosa dicasi quando c'è la trasformazione della ragione sociale.

La trasformazione della ragione sociale spesso è in funzione di determinati obiettivi diversi e se volete anche di tipo fiscale che si pongono in essere, o anche per rendere più individuabile un tipo di società. Non cambia l'oggetto della società, non cambia la finalità, ma cambia solo il nome.

In questo caso l'Amministrazione, fermo restando la sottoscrizione come atto dovuto di tutti gli obblighi assunti in testa alla nuova società, deve solo prendere atto di questo. Può esercitare un divieto se il soggetto non ha più le garanzie rispetto alla concessione che ha avuto del suolo, della destinazione dell'impresa, del personale. Quando si tratta di modificare la ragione sociale non cambiano i dipendenti.

Ecco questo è l'aspetto che volevo mettere in evidenza, per cui va chiarito. Ci sono gli atti per i quali è necessaria la preventiva autorizzazione, ci sono invece gli atti per i quali la preventiva autorizzazione non c'è. Uno degli atti dove, a mio avviso, ci dovrebbe essere preventiva autorizzazione, e se uno che ha avuto un suolo ha fatto l'iniziativa e si ritrova in determinate condizioni, credo che il dovere di una buona Amministrazione è quello di non farlo fallire. Se io ho avviato un'iniziativa e mi rendo conto che sto per fallire, anziché bloccarla e tenerla ferma in attesa, anche prima del termine di 7 anni, se c'è un'altra impresa che vuole subentrare, che offre le stesse e maggiori garanzie, io credo che anche in quel caso noi dovremmo prevedere la cosa.

Quindi questi sono i chiarimenti che vanno fatti.

Diciamo che possiamo rimetterci alla relazione che abbiamo fatto nel voler individuare senza modificare il codice. Ci rifacciamo a quello che è stato detto in Consiglio Comunale come interpretazione autentica della cosa. Un'ultima precisazione, Sindaco.

In caso di decesso dell'assegnatario originario con conseguente trasferimento in termini di successione, io credo che anche in questo caso vale la stessa norma. Cioè se gli eredi subentrano nell'attività, hanno diritto di continuare”.

Sindaco: “...Devi vedere anche...”.

Dicembrino: “E sì, ma è chiaro che trattandosi di aziende se gli eredi non hanno i requisiti soggettivi non potranno mai subentrare in quell'azienda”.

Sindaco: “Però io credo che una verifica, se esercitata con consenso. ..”.

Dicembrino: “Sono d'accordo. Ma diverso è quando poi resta nella facoltà come facoltà di concedere o meno”.

Sindaco: “Però, Peppino, tu sai che proprio per evitare che fatta la legge ognuno poi si metta a trovare la maniera per aggirarla, è un baluardo che non ci siano cose automatiche, ma che ci sia un organo di verifica... si lascia il potere...”.

Presidente: “La parola al Sindaco”.

Sindaco: “Signor Presidente e signori Consiglieri. Ho detto fuori microfono quello che dico ora in microfono. Le osservazioni del consigliere Dicembrino effettivamente possono essere recepite nel corpo della delibera come criteri interpretativi nell'utilizzo di questa disposizione da parte dell'organo del soggetto che deve poi fare queste verifiche, come una forma di garanzia da parte dell'Ente che assegna queste aree, che vada poi a valutare quelle ipotesi nelle quali, magari, dietro il rispetto della norma, si celino quelle che possono essere poi come dire situazioni di fatto che nella sostanza la vogliono violare facendo venir meno quelle garanzie che debbono comunque essere preservate in realizzazioni, in progetti come quelli del P.I.P. ad iniziativa pubblica. Per cui non si trasformano in modifiche ma si trasformano in criteri orientativi in un esercizio di buon senso da parte dell'organo che va fare queste verifiche”.

Presidente: “La parola al Segretario Generale”.

Segretario Generale: “Intanto volevo dire che il Sindaco aveva detto che non cambiamo gli articoli e lo consideriamo come criterio interpretativo da inserire all'interno della delibera. Era per precisarlo”.

Presidente: “Allora passiamo alla votazione dell'art. 1: «Il piano delle aree destinato all'insediamento produttivo P.I.P., ha efficacia per 10 anni dalla data della sua approvazione ed è adottato a norma dell'art. 27 della legge n. 865 del 22.10.1971». Metto ai voti l'articolo. Procediamo per appello nominale. Prego il Segretario Generale di procedere”.

Vot. art. 1: 19 Sì.

Presidente: “Art. 2: «Le aree comprese nel piano destinato all’insediamento artigiano sono cedute in proprietà con esclusione dell’aree destinate all’urbanizzazione secondarie». La parola al consigliere Dicembrino”.

Dicembrino: “Alla fine del periodo “urbanizzazione secondaria”, sarebbe opportuno inserire la definizione di insediamenti artigianali. Sono considerate imprese artigiane quelle previste dalle leggi in vigore. Proporrei questo”.

.....: “.....”.

Dicembrino: “Se siamo d’accordo, ma l’importante è che lo sappiamo”.

.....: “.....”.

Dicembrino: “Io l’ho fatto perché ci sia la convinzione di tutti. Sappiamo che le imprese artigiane sono ai fini del P.I.P., però c’è la possibilità di avere...”.

Sindaco: “...Ci sono richieste...”.

Presidente: “D’accordo. Passiamo alla votazione dell’art. 2. Procediamo per alzata di mano”.

Vot. art. 2: all’unanimità.

Vot. art. 3: all’unanimità.

Presidente: “Articolo 4. La parola all’assessore Imperatore”.

Ass. Imperatore: “Per l’ultimo comma viene proposta questa seguente riformulazione: «Tutte le attività dovranno indicare le misure di eventuale contenimento dei rumori e delle immissioni in atmosfera e le modalità di smaltimento dei rifiuti dell’azienda», ovviamente nel caso in cui si tratti di attività rumorose e che abbiano emissione”.

Dicembrino: “.....”.

Sindaco: “Io direi oltre ad indicare i livelli di...”.

Dicembrino: “Io vorrei fare come norma di principio: «Nel rispetto delle legge vigenti in materia di tutela in generale, previste per il tipo di attività, dovranno indicare altresì le modalità di smaltimento dei rifiuti dell’azienda».

Lo deve dire in relazione al tipo di attività. Come ho formulato prima. ...”.

Ass. Imperatore: “Tutte le attività oltre ad adeguarsi alle norme ...”.

Dicembrino: “Sulla tutela previste dalle leggi per il settore di competenza dovranno indicare, perché è diverso il falegname dal...”.

Sindaco: “Allora riformuliamo quest’ultimo periodo in questi termini: «Tutte le aziende oltre a rispettare le norme a tutela dell’ambiente in relazione al tipo di attività, a ciascun tipo di attività dovranno indicare i livelli delle emissioni acustiche e dei fumi in atmosfera nonché le modalità di smaltimento dei rifiuti»”.

Presidente: “Passiamo alla votazione dell’art. 4. Prego il Segretario Generale di procedere per appello nominale”.

Vot. art. 4: 17 Sì.

Presidente: “Passiamo all’art. 5. La parola al consigliere Dicembrino”.

Dicembrino: “«Il Sindaco nomina un nucleo tecnico di valutazione composto da dirigenti e funzionari dell’Ente».

Non sarebbe il caso di individuare questo nucleo tecnico di valutazione da quante persone deve essere composto.

Potrebbe essere una discrezionalità che per cui domani anche qua può succedere... è una riflessione. Io direi: tre, cinque, l’importante è che siano garantite queste persone però diciamolo. Composto da numero X componenti, scelti tra...”.

.....: “.....”.

Dicembrino: “Da tre a cinque. Perché potresti anche all’interno trovare un esperto in materia di sicurezza sul lavoro oppure di norme ambientali...”.

.....: “.....”.

Dicembrino: “...Scelti tra dirigenti e funzionari dell’Ente”.

Presidente: “Così come è stato emendato si procede alla votazione dell’art. 5. Procediamo per alzata di mano”.

Vot. art. 5: 18 Sì.

Presidente: “Articolo 6. La parola al consigliere Dicembrino”.

Dicembrino: “Chiedo un chiarimento all’assessore Imperatore. Il chiarimento è questo. Al punto 8 dice: «I richiedenti privi di proprietà immobiliari esclusa la prima casa»”.

Ass. Imperatore: “...”.

Sindaco: “A me pare che abbia la finalità di dare priorità a chi ha un reddito inferiore, come dire anche ad artigiani che non sono...”.

Dicembrino: “...Se io sono un artigiano e c’ho 7 appartamenti, io per fortuna ce ne ho di meno, e però non c’ho un locale per esercitare e insomma volevo che venisse meglio chiarito...”.

Sindaco: “.....”.

Presidente: “Peppino stai leggendo l’art. 6. Punto?”.

Dicembrino: “Ho detto che c’è un rinvio all’art. 8 e sono andato già all’art. 8. Quindi...”.

Presidente: “Passiamo alla votazione dell’art. 6”.

Vot. art. 6: all’unanimità.

Vot. art. 7: all’unanimità.

Presidente: “Passiamo alla votazione dell’articolo 8”.

CASSETTA N. 3 LATO A

Ass. Imperatore: “«...Titolarità di superfici di terreno comprese nel Piano». Perché questo elemento, nella valutazione del diritto di preferenze, è riportato al punto D, quindi sarebbe una doppia condizione.

In sostanza, il primo comma dell’art. 8 reciterebbe così: «Il diritto di preferenza nell’assegnazione dei lotti spetta ai soggetti ammissibili, ai sensi del successivo art. 10, che dimostrino di possedere i seguenti requisiti: A, B, C, D, E», eccetera, eccetera .

Chiedo al Consiglio: se volessimo dare un criterio di priorità prioritaria - scusate il bisticcio – all’elemento proprietà, si potrebbe, eventualmente, spostare il punto D al punto A, se questa può essere...”.

.....: “.....”.

Ass. Imperatore: “No, il punto A no, perché è la condizione di base essere titolare di una impresa esercente, se si vuole dare... Il punto B ed il punto C ho proposto l’inserimento in base, essenzialmente, all’esame del vecchio bando del P.I.P. dell’85. A seguito di osservazioni da parte delle associazioni artigiane eccetera, eccetera, erano previsti questi due punti, ed ho ritenuto di inserirli intanto perché ritengo, comunque, abbiano una valenza sociale e poi perché, appunto, a suo tempo erano stati previsti proprio in funzione di recepimento di osservazioni fatte dai rappresentati di categorie. Quindi, approviamo invertendo la lett. C con la lett. D”.

Dicembrino: “E quindi la C diventa D...”.

Ass. Imperatore: “No, no, scusate. La lett. D diventa B e le altre due seguono”.

Dicembrino: “Scusate, la lett. D...”.

Presidente: “Diventa B...”.

Ass. Imperatore: “E le altre due scalano”.

Presidente: “Va bene. Allora, si approva con questa rettifica”.

Vot. art. 8: all’unanimità.

Presidente: “Articolo 9. La parola al consigliere Dicembrino”.

Dicembrino: “All’art. 9 io metterei un termine e non due. O mettiamo entro 60 giorni dal provvedimento di assegnazione o mettiamo entro 60 giorni dal momento dell’acquisizione dell’area da parte del Comune”.

Ass. Imperatore: “I due termini, secondo me, ci devono essere proprio perché abbiamo previsto due modalità di assegnazione”.

Dicembrino: “Una cosa alla volta...”.

Ass. Imperatore: “E no, l’avevo detto prima nella relazione. Abbiamo previsto due modalità di assegnazione, la cosiddetta assegnazione bonaria, cioè che c’è il proprietario del suolo che dichiara la proprietà e quindi cede bonariamente l’area e l’altra l’assegnazione con la procedura, diciamo così, standard dell’esproprio.

Allora, è necessario prevedere questi due termini, perché si fa il provvedimento di assegnazione e comunque entro 60 giorni dal momento dell’acquisizione dell’area da parte del Comune, sia in un caso che nell’altro”.

Dicembrino: “Con queste precisazioni a verbale, va bene, però togliamo “apposita convenzione” che è messa due volte”.

Ass. Imperatore: “Che cosa?”.

Dicembrino: “Togliamo: «Sarà stipulata apposita convenzione, apposita convenzione...», cioè non facciamola rafforzativa, basta una volta”.

Ass. Imperatore: “Sì, questo sì”.

Presidente: “Procediamo per alzata di mano alla votazione dell’art. 9”.

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.

Presidente: “L'articolo 17 bisogna leggerlo. La parola all'assessore Imperatore”.

Ass. Imperatore: “«Per quanto previsto nella delibera di Consiglio Comunale n. 117 del 16/11/1998, è data facoltà agli assegnatari localizzati nell'ambito del P.I.P. di procedere alla gestione dell'urbanizzazione 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 P.I.P. In tale evenienza, il Consorzio o il soggetto delegato potrà 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 diritto 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 dei servizi del P.I.P., 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 vengono accertate gravi insufficienze nella gestione degli impianti tali da comportare le prestazioni 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»”.

Presidente: “La parola al consigliere Dicembrino”.

Dicembrino: “Al punto C): «Ove le tariffe richieste ai soggetti insediati risultino eccessive e sproporzionate rispetto alla qualità e quantità dei servizi offerti». Chi determina questo? Come lo determiniamo?”.

Ass. Imperatore: “Sono stabilite nella convenzione tra il Comune ed il soggetto gestore”.

Dicembrino: “Allora, al punto C): «Le tariffe... qualità e quantità dei servizi sono frutto di una convenzione tra il Comune e l’Ente gestore». E’ questa la...”.

Ass. Imperatore: “Sì. Soltanto che, ovviamente, quando si farà la convenzione, si farà la convenzione sulla base di una tariffa al momento attuale. Poi, probabilmente, si stabilirà che ci saranno degli adeguamenti.

Si potrebbe verificare il caso che il soggetto gestore, sulla base dell’aumento del gas - faccio un esempio - possa richiedere una...”.

Dicembrino: “La mia era una domanda, perché si dicesse a verbale che queste tariffe le stabilisce qualcuno e come. Se qualche domanda è superata, mi perdonerete”.

Sindaco: “Credo che sia un rapporto privatistico tra soggetti assegnatari, il Consorzio ed il gestore, per cui anche oltre... di gestione anche dei servizi. Quindi al di là delle tariffe, i costi di gestione potranno rivalersi, incidere sulle tariffe stesse. E’ un limite di sopportabilità questo per evitare che, effettivamente, questi gestioni siano troppe onerose, poco convenienti per gli assegnatari stessi”.

Dicembrino: “Sindaco, il punto è legato al fatto che: «Il Comune potrà, in ogni momento e secondo quanto previsto dalla convenzione che sarà stipulata con il gestore, dichiarare la decadenza di (...) ove le tariffe richieste...». Quindi, per stabilire se la tariffa è dimensionata ai servizi offerti ed alla qualità dei... ci deve stare un qualche cosa. Ed era questo il punto. Altrimenti è chiaro che se io vengo e dico: la tariffa è alta”.

Sindaco: “Evidentemente non è un criterio automatico, non può essere un caso di decadenza ma può essere un caso di...”.

Dicembrino: “L’importante è che nel momento... evitiamo che nascano dopo le contestazioni. Lo andiamo a precisare o nella convenzione, dando dei parametri, o trovando una formula di indicatore”.

Sindaco: “Sì, io credo che la convenzione... e questo lo possiamo lasciare come criterio, da lasciare precisato in verbale, che la convenzione dovrà anche precisare questi aspetti e vedere, in effetti, quando, in che termini si possa dare un giudizio tale da poter procurare la decadenza. Sarà una stima, sarà un arbitrato, questo si vedrà”.

Presidente: “Procediamo alla votazione dell’art. 17”.

Vot. art. 17: all’unanimità.

Vot. art. 18: all’unanimità.

Vot. art. 19: all’unanimità.

Vot. art. 20: all’unanimità.

Presidente: “Adesso dobbiamo approvare l’intero provvedimento. Procediamo alla votazione”.

Votazione intero provvedimento: all’unanimità.

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

.....