



CITTÀ DI MESAGNE

ASSESSORATO ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE



PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Regolamento per l'assegnazione dei Lotti ricadenti in zona P.I.P.

Mesagne, Settembre 2023

Il Responsabile Attività Produttive
Dott. Francesco Civino



REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DEI LOTTI DA DESTINARE ALLA ZONA P.I.P.

Art. 1 - Finalità

Il presente Regolamento disciplina le norme e le procedure per la realizzazione di impianti di caratteri artigianali, industriali, commerciali, turistiche e ricettive in genere oltre alle attività di servizi, allo scopo di favorire lo sviluppo delle attività nelle aree comprese nel P.I.P..

Art. 2 - Individuazione terreni

Le aree oggetto di assegnazione, già acquisite dal Comune, sono quelle comprese nella zona P.I.P. del vigente strumento urbanistico.

Le aree sono cedute in diritto di proprietà ai sensi della legge 449/97 art. 49 comma 17 che ha modificato la L. 865/71 art. 27.

Art. 3 – Beneficiari

Possono concorrere alle assegnazioni dei lotti per la realizzazione di strutture produttive le imprese, costituite in forma singola o associata, consorzi di imprese e le società consortili, anche in forma cooperativa, enti pubblici ed aziende a partecipazione statale, in possesso dei requisiti previsti dal regolamento.

La qualifica di esercente attività produttive dovrà essere comprovata dall'iscrizione nel registro delle imprese o da certificazioni equipollenti nel caso di imprese non aventi sede in Italia.

Art. 4 – Richiesta di assegnazione

I soggetti interessati all'assegnazione dei lotti devono produrre domanda al Sindaco, secondo i tempi e le modalità contenute nel bando di gara, e devono possedere, a pena d'esclusione, i seguenti requisiti minimi che dovranno essere regolarmente documentati:

1. iscrizione alla CCIAA;
2. assenza per il titolare di ditta individuale e per gli amministratori con poteri di rappresentanza per la società, di condanne con sentenza passata in giudicato per reati per i quali è prevista una pena detentiva non inferiore ad anni uno.

La domanda dovrà contenere:



- a) Cognome, nome, data di nascita del legale rappresentante dell'impresa, ragione sociale e sede legale oppure, se si tratta di persona giuridica, la ragione sociale, il legale rappresentante con gli estremi anagrafici e la sede legale della società;
- b) Indicazione dell'attività che l'impresa intende avviare o sviluppare;
- c) Se trattasi di nuove iniziative, precisazione dettagliata dell'attività;
- d) Indicazione della superficie richiesta per la realizzazione dell'insediamento con le fasi ed i tempi di attuazione;
- e) Investimenti previsti nelle varie fasi ed eventuale titolo di ammissione a finanziamento pubblico; f) Impiego di unità lavorative nelle varie fasi;
- g) Dichiarazione di aver preso conoscenza del regolamento e di accettare incondizionatamente le norme;
- h) Dichiarazione circa l'eventuale rumorosità o molestia dell'attività;
- i) Dichiarazione di rispetto delle norme a tutela dell'ambiente e delle modalità di smaltimento dei rifiuti.

Per i consorzi, la domanda dovrà contenere, in aggiunta a quanto previsto al comma 1, la specificazione dei seguenti dati:

- a) Ragione sociale, sede, dati anagrafici del legale rappresentante (solo per i consorzi);
- b) L'indicazione delle imprese consorziate destinatarie del programmato insediamento e dell'attività di ciascuna di esse;
- c) La superficie richiesta da ciascuna impresa consorziata nonché la superficie totale richiesta dal consorzio.

Art. 5 – Documentazione

Alla domanda dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- a) Certificato di iscrizione alla Camera di Commercio in originale con specificazione della data di prima iscrizione e dei dati relativi al titolare o al legale rappresentante dell'impresa richiedente; nel caso di consorzio o di società consortile, copia autentica dell'atto costitutivo o dello statuto, nonché



certificato della Camera di Commercio relativo a ciascuna impresa consorziata destinataria del programmato intervento;

- b) Certificato del casellario giudiziario in originale;
- c) Copia in carta semplice dell'atto costitutivo e dello statuto della persona giuridica e, nel caso di consorzio, di ogni impresa consorziata;
- d) Copia in carta semplice dell'ultimo bilancio aziendale e dell'ultima dichiarazione annuale dell'IVA;
- e) Schema progettuale di massima dell'intervento programmato, sottoscritto da tecnico abilitato e corredata da relazione descrittiva tecnico finanziaria dell'insediamento con quantificazione delle aree coperte, degli impianti da installare, delle macchine ed attrezzature previste, distinguendo quelle di cui si è già in possesso da quelle da acquistare;
- f) Ricevuta di versamento del deposito cauzionale nella misura del 5% del costo del suolo richiesto;
- g) Dichiarazione di conoscenza e accettazione integrale del regolamento per l'assegnazione di aree PIP, nonché dello schema di convenzione, approvato con delibera di consiglio comunale unitamente al Piano per gli Insediamenti produttivi ai sensi del disposto della Legge n. 865/1971.
- h) Ogni altro documento idoneo a dimostrare un titolo di priorità dell'assegnazione del lotto e/o la sussistenza delle situazioni cui è connessa l'attribuzione di punteggi a norma del presente regolamento. Le certificazioni e le attestazioni potranno essere autocertificate secondo le normative vigenti.

Art. 6 – Bando

Il Responsabile del Servizio Attività Produttive, emana un bando per l'assegnazione dei suoli finalizzato alla approvazione di una graduatoria compilata in base all'art. 7 di questo Regolamento.

Il bando deve indicare tra l'altro:

- Elenco dei lotti disponibili;
- Superficie di ogni singolo lotto che non può essere inferiore a 1000 mq.;
- Prezzo del suolo per mq.;
- Ammontare e modalità di versamento;



- Termine e modalità di pagamento;
- Tempi e criteri di utilizzazione, prescrizioni e vincoli;
- Modalità di presentazione delle domande e documentazione da allegare;
- Priorità nell'assegnazione ed eventuali punteggi;
- Scadenza bando.

Una Commissione tecnica composta dal Responsabile del Servizio Attività Produttive, che la presiede, dal Responsabile del Servizio Urbanistica e dal Responsabile del Servizio Appalti e Contratti, compiute le valutazioni di cui all'art. 7, procede alla formulazione della graduatoria in applicazione dei criteri riportati nel bando.

In sede di istruttoria delle istanze pervenute, la Commissione Tecnica invita le imprese a completare ed a chiarire la documentazione già prodotta, entro il termine di 10 giorni dalla ricezione dell'invito, il cui decorso determina l'esclusione dell'impresa dalle ulteriori fasi di procedimento.

Art. 7 – Punteggi

La Commissione provvederà a formare la graduatoria sulla base dei punteggi da attribuire secondo i seguenti criteri di preferenza:

a) Imprese già ammesse a finanziamento pubblico per l'attività per la quale è programmato l'insediamento	Punti 15
b) Imprese che all'epoca della domanda hanno sede in aree ricadenti in zona diverse dalla zona D risultano essere a maggior rischio di inquinamento ambientale o acustico- insalubri- punti 20. Per tutte le altre tipologie di attività punti 15.	Max Punti 20
c) Imprese che intendono ampliare impianti produttivi già esistenti ed insediati in zona Omogenea D	Punti 5
d) Imprese già proprietarie, da almeno 3 anni, di un'area ricadente nella zona di espansione del P.I.P., con una superficie almeno corrispondente a quella minima dei lotti da assegnare e/o richiesta	Punti 10
e) Per una platea da assumere ex novo per l'insediamento produttivo sino a 3 dipendenti punti 6 – da 4 dipendenti a 10 punti 10 – da 11 dipendenti a 15 punti 14 – oltre i 15 dipendenti punti 20. Tale punteggio sarà stabilito in funzione della tipologia del contratto di lavoro indeterminato. Per altre tipologia di contratti i punteggi di cui sopra saranno dimezzati.	Max Punti 20



f) Consorzi di imprese o società consortili, anche in forma di cooperativa, legalmente costituiti	Punti 10
g) Imprese di nuova costituzione formata da giovani imprenditori (max 40 anni) e/o imprenditoria femminile o startup così come definiti dal regolamento regionale	Punti 15

Per quanto riguarda il punteggio di cui al punto e) la ditta dovrà presentare in sede di domanda un'autodichiarazione ai sensi della vigente normativa in cui si impegna ad assumere le unità lavorative indicando anche il contratto da utilizzare. Tale requisito dovrà essere garantito per almeno tre anni successivi all'avvio dell'attività, pena la revoca dell'assegnazione.

La commissione attribuisce il punteggio solo in presenza della documentazione comprovante il possesso dei requisiti al momento della presentazione della domanda, conteggiando quale punteggio massimo la somma dei punteggi rivenienti da ogni singolo criterio.

A parità di punteggio avranno precedenza enti pubblici ed aziende a partecipazione statale nell'ambito dei programmi già approvati dal CIPE o dai contratti l'area ai sensi dell'art. 27 della L. n. 865/71, e negli altri casi si procederà tramite sorteggio da espletarsi a cura della Commissione tecnica in seduta pubblica.

Art. 8 – Criteri generali di assegnazione

L'individuazione dei lotti da assegnare è effettuata dalla Commissione Tecnica tenendo conto dell'organico raggruppamento delle strutture, in relazione all'attività di ciascuna, dell'entità dell'iniziativa e della dimensione dell'azienda, seguendo, ove possibile, il criterio dell'accorpamento delle attività per settori omogenei, nonché, nel rispetto di eventuali preferenze formulate nella domanda, ove motivate da particolari esigenze tecniche.

Nell'assegnazione dei lotti è adottato, di norma, un criterio che consenta all'Amministrazione di provvedere contemporaneamente e in modo organico alla realizzazione delle urbanizzazioni e delle infrastrutture.

Nel caso di ditta proprietaria delle aree costituenti il lotto in assegnazione, **ovvero titolare a qualsiasi titolo di diritti reali e/o costituenti idonei a legittimare la richiesta di Autorizzazione Unica o di**



Permesso di Costruire (promissario acquirente, usufruttuario, titolare del diritto di superficie, ect...), ed avente i requisiti per essere assegnataria, il titolare o legale rappresentante, potrà richiedere ed ottenere l'assegnazione del lotto stesso, o altro lotto similare, secondo le modalità previste dal presente regolamento.

Nel caso di insediamento preesistente, che insista su aree costituenti il lotto di piano, il titolare o legale rappresentante, potrà richiedere ed ottenere l'assegnazione del lotto stesso.

In entrambe le situazioni di cui sopra, la riassegnazione delle aree sarà effettuata a fronte del corrispettivo relativo alle opere di urbanizzazione del piano e delle relative spese generali.

Art. 9 – Graduatoria

La commissione esaminatrice formulerà una graduatoria provvisoria per l'assegnazione delle aree secondo i punteggi e le preferenze indicate dall'articolo 7.

La graduatoria provvisoria sarà approvata con determina dirigenziale del Responsabile del Servizio Attività Produttive, comunicata alla Giunta Comunale, e pubblicata all'Albo pretorio e sul sito istituzionale per 15 giorni consecutivi.

Entro i 15 giorni successivi al termine di pubblicazione, gli interessati potranno produrre al Comune per iscritto le loro osservazioni. Decorso tale termine la Commissione si pronuncerà nei successivi 15 giorni, sulle osservazioni, eventualmente modificando il punteggio attribuito, con la conseguente riformulazione della graduatoria definitiva che sarà approvata con determina dirigenziale del Responsabile del Servizio Attività Produttive, comunicata alla Giunta Comunale, e regolarmente pubblicata all'Albo pretorio e sul sito istituzionale.

La graduatoria ha validità annuale a decorrere dalla data di esecutività della determina dirigenziale di approvazione definitiva della graduatoria stessa e sarà utilizzata, per le assegnazioni dei lotti disponibili e per quelli che si renderanno disponibili a seguito di rinuncia o decadenza degli assegnatari o in caso di risoluzione della convenzione di cessione di proprietà delle aree.

Qualora le domande pervenute ed esaminate favorevolmente fossero inferiori alla disponibilità dei lotti, si procederà ad esperire un nuovo bando per i lotti non assegnati.



Il Comune, provvederà a convocare i soggetti inseriti nell'ambito delle graduatorie secondo l'ordine e fino all'esaurimento, per il pagamento e per la sottoscrizione della convenzione.

Nei casi in cui non si concretizzasse il trasferimento delle aree assegnate nei tempi e nei modi previsti dal presente regolamento, ovvero, in caso di formale rinuncia degli aventi diritto, l'amministrazione comunale è tenuta a richiedere alle ditte collocate utilmente in graduatoria, fino ad esaurimento, l'eventuale disponibilità all'acquisizione delle aree, inviando lettera raccomandata con avviso di ricezione cui dovrà essere data risposta nel termine tassativo di 10 giorni dalla ricezione.

Farà fede il timbro postale di spedizione.

Lo scorrimento della graduatoria sarà effettuato anche nei casi di revoca delle assegnazioni.

FACOLTA' DI DEROGA DEL CONSIGLIO COMUNALE – Nel caso di istanze per l'insediamento di aziende di valenza regionale e/o nazionale, ovvero di aziende che introducano, nei settori di riferimento indicati, oggettivi elementi di innovazione, e/o di forte valenza occupazionale, e/o di notevole incidenza dal punto di vista ambientale, il Consiglio Comunale, previa positiva istruttoria può, con proprio atto, ed in deroga alla procedure disciplinate dal presente Regolamento, autorizzare l'assegnazione diretta delle aree richieste, disciplinandone gli specifici contenuti a mezzo di apposita convenzione.

Art. 10 – Consorzi di imprese

Ove l'assegnazione sia disposta in favore di un consorzio di imprese, ferma restando la necessaria unitarietà del successivo intervento edilizio, l'attribuzione a qualsiasi titolo delle singole unità produttive agli imprenditori da parte del consorzio o della società consortile è subordinata alla previa autorizzazione del Responsabile del Servizio Attività Produttive.

Per ottenere l'autorizzazione il consorzio o la società consortile trasmette al Comune copia della delibera del competente organo consortile di attribuzione agli imprenditori consorziati delle singole unità produttive, corredata dal certificato della C.C.I.A.A. per ciascun assegnatario e con la specificazione del titolo di attribuzione.



Alla medesima autorizzazione del Comune è subordinato il subentro di imprenditori, a qualsiasi titolo, nelle singole unità produttive.

Art. 11 – Assegnazioni

L'assegnazione dei suoli in proprietà infatti avviene in due fasi:

- a) **Assegnazione provvisoria**, limitata al tempo di realizzazione dell'impianto produttivo, è regolata dalla convenzione di cui allo schema allegato al presente regolamento, e non costituisce promessa unilaterale di vendita ai sensi dell'art. 1987 del Codice Civile;
- b) **Assegnazione definitiva** mediante stipulazione di atto pubblico di trasferimento del diritto di proprietà.

Alla sottoscrizione della convenzione amministrativa di cui alla precedente lettera a) consegue l'immissione dell'assegnatario nel possesso del lotto al fine di utilizzarlo a scopo edificatorio. La convenzione regola, tra l'altro, i termini di realizzazione dell'impianto produttivo, il cui rispetto costituisce condizione per la definitiva acquisizione da parte della ditta assegnataria del diritto di proprietà sul lotto assegnato.

È data comunicazione alla ditta assegnataria entro 20 giorni dall'adozione dell'atto di assegnazione, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno o a mezzo di posta certificata, del provvedimento di assegnazione, con i dati tecnici necessari per l'individuazione del lotto, con il costo complessivo, con le modalità di pagamento e con invito a sottoscrivere presso il Comune la convenzione, in data prefissata nel medesimo invito e comunque con preavviso non inferiore a 30 giorni.

Entro trenta giorni dalla data di notifica/comunicazione dell'atto di assegnazione, la ditta deve provvedere al pagamento del **30%** del costo complessivo a titolo di acconto.

Il mancato pagamento dell'acconto e la conseguente mancata sottoscrizione della convenzione comporta l'automatica decadenza dall'assegnazione e l'esclusione dalla graduatoria.

Il prezzo del suolo da assegnare è determinato, tenuto conto dei seguenti parametri:

- 1) quota suolo: uguale al costo di acquisizione delle aree del Piano, che potrà avvenire sia per cessione volontaria che per decreto di esproprio, maggiorato in misura forfettaria del 15% per gli



oneri di progettazione e di attuazione, diviso per la superficie complessiva vendibile del Piano e moltiplicato per la superficie del lotto;

- 2) quota urbanizzazioni: uguale al costo complessivo di realizzazione delle opere di urbanizzazione del Piano secondo le previsioni progettuali, diviso per la superficie complessiva convenzionale vendibile del Piano e moltiplicato per la superficie del lotto;
- 3) eventuali costi per contenziosi come risultanti anche da quelli stragiudiziali e giudiziali.

Ai fini dell'assegnazione provvisoria il corrispettivo unitario per metro quadrato del suolo da assegnare è indicato annualmente secondo le modalità previste dall'art. 14 del D.L. del 29.02.1983 n. 55, convertito con modificazioni nella L. n. 131 del 26.04.1983.

L'impresa assegnataria non può cambiare ragione sociale prima della stipula dell'atto pubblico di trasferimento del diritto di proprietà, salvo dimostrazione della continuità aziendale, o di diverse altre disposizioni del presente regolamento.

L'atto pubblico di assegnazione del diritto di proprietà del lotto di cui alla lettera b) è stipulato:

- A) a seguito della dichiarazione di **ultimazione dei lavori dell'impianto produttivo al rustico**, regolarmente sottoscritta dall'assegnatario e dal direttore dei lavori e corredata di - relazione asseverata del direttore dei lavori comprensiva di documentazione fotografica;
- B) a seguito della dichiarazione di **ultimazione dei lavori dell'impianto produttivo**, regolarmente sottoscritta dall'assegnatario e dal direttore dei lavori e corredata di - relazione asseverata del direttore dei lavori comprensiva di documentazione fotografica; secondo le seguenti modalità:
 - 1) Il rogito per gli atti di cessione può essere effettuato dal Segretario Generale del Comune, ovvero da un notaio a scelta della ditta, che dovrà comunque rogare in presenza di un funzionario dell'Ente;
 - 2) Il Comune convocherà l'assegnatario con almeno 20 giorni di anticipo con apposita notifica a mezzo di raccomandata A.R. contenente il giorno e l'ora in cui dovrà presentarsi presso la residenza municipale per la stipula dell'atto, e nel caso di stipula presso notaio di fiducia della ditta, la data dovrà essere concordata con gli uffici comunali;



- 3) Le spese relative ai frazionamenti, ai contratti di cessione e di ogni altra natura sono a carico degli assegnatari.

L'atto pubblico di cessione, a pena di nullità, deve prevedere l'obbligo del rispetto delle norme del presente regolamento e dell'atto di convenzione, così come previsto dall'ultimo comma dell'art. 27 della legge 86519/71, con le quali vengono disciplinati gli oneri posti a carico dell'acquirente e le sanzioni per la loro inosservanza.

Art. 12 – Consegnazione del lotto e progettazione

Il lotto è consegnato in possesso al beneficiario all'atto della sottoscrizione della Convenzione secondo i parametri e i riferimenti geometrici e/o catastali in essa riportati.

Il progetto esecutivo dell'impianto deve essere presentato, entro **4 mesi** dalla sottoscrizione della convenzione di assegnazione provvisoria, allo Sportello Unico per acquisire i pareri dell'ufficio urbanistico, dell'AUSL, dei VV.FF. e tutti gli altri pareri che si rendano necessari per la tipologia dell'attività, al fine del rilascio dell'autorizzazione unica.

Il progetto non può subire variazioni prima del rilascio dell'autorizzazione unica. Ottenuta l'autorizzazione unica, entro **tre mesi** dal suo rilascio dovranno iniziare i lavori di costruzione e gli stessi dovranno essere ultimati entro **3 anni**.

Il termine di ultimazione dei lavori, su istanza di parte e per documentate ragioni di forza maggiore, potrà essere prorogato *una tantum* dalla Giunta Comunale di ulteriori 12 mesi.

Art. 13 – Modalità di pagamento e Obblighi dell'assegnatario/acquirente

La ditta assegnataria, a seguito di ricezione di apposito invito del Comune, con un preavviso di almeno 30 giorni, deve provvedere al pagamento nei modi e nei tempi seguenti:

- 30% a titolo di acconto prima della firma della convenzione di assegnazione provvisoria;
- 40% prima del rilascio dell'autorizzazione unica;
- 30% contestualmente alla firma dell'atto pubblico di trasferimento della proprietà.

Prima del trasferimento in proprietà delle aree assegnate, e previo frazionamento delle stesse, si procederà alla rideterminazione della superficie effettiva del lotto e del relativo prezzo. Nell'atto di rideterminazione, si porteranno in detrazione le somme già versate.



Obblighi dell'assegnatario/acquirente.

1. I suoli vengono trasferiti nello stato di fatto e diritto in cui si trovano e così come pervenuti al Comune senza che gli assegnatari possano pretendere modifiche o sistemazioni dei terreni.
2. L'assegnatario dovrà:
 - a) presentare, **entro 4 mesi** dalla firma della convenzione, la richiesta di autorizzazione unica con la quale chiede l'approvazione di ogni atto, comunque denominato, necessario alla realizzazione dell'impianto produttivo;
 - b) ritirare l'autorizzazione unica **entro 30 giorni** dalla data di notifica del parere favorevole al rilascio della medesima, previo pagamento del contributo di costruzione e del 40% del costo del suolo;
 - c) iniziare i lavori tassativamente entro **3 mesi** dal rilascio dell'autorizzazione unica;
 - d) ultimare i lavori tassativamente entro **3 anni** dalla comunicazione di inizio dei lavori, salvo il verificarsi delle condizioni di cui all'ultimo comma dell'articolo 12 (proroga, su istanza di parte e per imprevedibili cause di forza maggiore, con delibera di Giunta Comunale);
 - e) rispettare rigorosamente i tempi e gli impegni dichiarati nella domanda di assegnazione, pena la revoca del diritto acquisito, con l'eccezione della fattispecie di proroga disciplinata nella precedente lettera d), e compatibilmente con le previsioni normative in materia.

CLAUSOLE OBBLIGATORIE

3. L'atto pubblico di cessione, a pena di nullità, deve prevedere l'obbligo del rispetto delle norme del presente regolamento e dell'atto di convenzione, così come previsto dall'ultimo comma dell'art. 27 della legge 86519/71, con le quali vengono disciplinati gli oneri posti a carico dell'acquirente e le sanzioni per la loro inosservanza.
4. L'inosservanza delle norme di regolamento o dell'atto di convenzione, imputabile alla volontà della **ditta assegnataria**, comporta la decadenza dell'assegnazione provvisoria, con la conseguente revoca del diritto di superficie, secondo la procedura prevista dall'art. 1454 del Codice Civile;



5. L'inosservanza delle norme di regolamento o dell'atto di convenzione, imputabile alla volontà della **ditta proprietaria** del lotto, divenuta tale a seguito di atto pubblico di cessione stipulato conseguentemente a dichiarazione di ultimazione dei lavori, comporta la risoluzione dell'atto pubblico di cessione, secondo la procedura prevista dall'art. 1454 del Codice Civile.

Art. 14 – Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primarie e secondarie previste nelle aree P.I.P. sono realizzate dall'Amministrazione comunale attraverso piani di attuazione. Soltanto in casi eccezionali, sotto il controllo e secondo gli indirizzi dell'Amministrazione comunale, l'assegnatario, a scomputo parziale o totale della quota dovuta, può essere autorizzato a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primarie e secondarie, previa presentazione di un progetto da sottoporre preventivamente all'approvazione della Giunta Comunale.

Art. 15 – Revoca assegnazione provvisoria

Il provvedimento di assegnazione è revocato, se l'assegnatario, senza giustificato motivo:

- a) Non provveda in termini alla sottoscrizione della convenzione di assegnazione provvisoria;
- b) Non provveda in termini a versare gli altri pagamenti dovuti, secondo le modalità di cui all'art. 13;
- c) Non provvede a presentare il progetto dell'impianto entro i 4 mesi dalla sottoscrizione della convenzione dell'assegnazione provvisoria;
- d) Non provveda ad iniziare i lavori **entro 3 mesi** dal rilascio dell'autorizzazione unica o comunque non realizzi, per qualsiasi motivo le opere oggetto dell'autorizzazione unica;
- e) Non provveda entro trenta giorni dalla data della notifica/comunicazione a quanto segue:
 - ad integrare la documentazione richiesta per il rilascio dell'autorizzazione unica;
 - al ritiro dell'autorizzazione unica.
- f) Non provveda entro e non oltre sei mesi dal rilascio dell'Autorizzazione Unica dei lavori dell'impianto produttivo alla stipula in proprietà dell'area, salvo espressa richiesta di procrastinare la stipula e previo pagamento del saldo dovuto.



In caso di rinuncia e/o di revoca dell'assegnazione, il Comune restituirà la somma versata quale acconto, decurtata del 10% delle somme versate, a titolo di penale per le spese da sostenere per la nuova assegnazione della stessa area.

Al fine di consentire anche ai soggetti che abbiano già conseguito l'assegnazione provvisoria, di cui agli articoli precedenti, di potersi avvalere di operazioni finanziarie di leasing immobiliare, il Comune può autorizzare la cessione di tali immobili in favore di istituti di leasing; in questo caso l'istituto di leasing dovrà assumere gli obblighi di cui al presente regolamento, impegnandosi a rispettarli e farli rispettare dagli utilizzatori e dai successivi aventi causa, nonché a concedere in locazione finanziaria l'immobile allo stesso assegnatario originario riservandogli la facoltà di acquistare la proprietà dell'immobile alla scadenza del contratto di leasing.

Art. 16 – Opere non ultimate

Qualora la **ditta assegnataria/proprietaria** non possa realizzare, per qualsivoglia motivo, l'investimento oggetto del permesso a costruire o dell'autorizzazione unica, dovrà informare l'Amministrazione comunale che, per ragioni di pubblico interesse, può con delibera di G.C. attivarsi per rientrare **in possesso e/o nella proprietà** dell'area assegnata/ceduta con quanto sulla medesima edificato.

Con la medesima deliberazione è definito anche il prezzo di riscatto dell'investimento realizzato, che sarà stabilito sulla base di una perizia giurata redatta da un tecnico di parte, corredata di computi metrici analitici ed elaborati grafici di rilievo, e da una analitica relazione tecnica di congruità predisposta dal Servizio Urbanistico.

Nel caso in cui, nell'ipotesi di risoluzione o rinuncia, non sia possibile utilizzare gli investimenti insistenti sul lotto in tutto o in parte, l'Amministrazione Comunale **non dovrà riconoscere alcun risarcimento o indennizzo** all'impresa assegnataria, riservandosi di addebitare alla stessa eventuali oneri di demolizione necessari per la messa in sicurezza dei luoghi e/o il riutilizzo del lotto. La deliberazione è



notificata all'assegnatario, il quale può ricorrere al responsabile del Servizio Attività Produttive, nel termine di 30 giorni, in ordine alla definizione del prezzo di riscatto dell'investimento realizzato.

Qualora insorgano controversie in ordine alla quantificazione dell'indennizzo circa il valore dell'eventuale manufatto, ovvero alla circostanza in cui non sia possibile utilizzare, in tutto o in parte, gli investimenti insistenti sul lotto, la questione sarà sottoposta ad apposita **commissione di conciliazione**.

La stessa sarà composta dal responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, da un tecnico di fiducia dell'assegnatario e da un tecnico (ingegnere, architetto o geometra con almeno 10 anni di anzianità di iscrizione al relativo albo) scelto a sorte, alla presenza delle parti, tra una rosa di 10 nominativi indicati dall'Ordine Professionale di riferimento, e le relative spese saranno poste a carico dell'assegnatario. Con la sottoscrizione della Convenzione di assegnazione provvisoria dell'area e/o con l'atto di cessione, l'assegnatario/proprietario rinuncerà espressamente, in prima istanza, ad adire in caso di controversie all'Autorità Giudiziaria, aderendo alla costituzione della Commissione di Conciliazione.

Trascorso il termine di 30 giorni senza osservazioni, oppure con osservazioni ritenute incongrue dalla **Commissione di conciliazione**, con decisione formale espressa, il Responsabile del Servizio Attività Produttive:

- 1) richiede, nell'ordine di classifica, alle ditte utilmente collocate in graduatoria, l'**eventuale disponibilità all'acquisizione dell'area interessata e delle strutture sulla medesima edificate** al prezzo di riscatto dell'investimento realizzato.
- 2) In mancanza di riscontri, entro 15 giorni, il Responsabile del Servizio Attività Produttive, con avviso pubblicato per 30 giorni all'Albo pretorio del comune, rivolge la medesima richiesta a chiunque fosse interessato, che sarebbe tenuto a rispondere entro **60 giorni** dal termine finale di pubblicazione dell'avviso.
- 3) Nel caso in cui **nessuno manifesti interesse all'acquisizione della struttura**, nei precitati termini, l'Amministrazione può autorizzare, con delibera di G.C., all'impresa rinunziataria un tempo



non superiore a 6 mesi per trovare altra impresa che intenda realizzare altro possibile intervento produttivo o proseguire e completare quello iniziato.

4) Trascorso inutilmente anche tale termine, l'Amministrazione Comunale **delibera di acquisire l'area** e nel possesso delle opere sulla medesima edificate, al medesimo prezzo di assegnazione dell'area decurtato di una penale del **15%** delle somme versate, e delle eventuali ulteriori spese sostenute.

Resta salvo il diritto dell'impresa rinunziataria al ristoro del costo delle opere edificate, qualora venissero in seguito utilizzate o dall'Amministrazione Comunale o da altra impresa, e il costo delle opere sarà quello risultante al momento dell'utilizzo sulla base di una analitica relazione tecnica di congruità predisposta dal Servizio Urbanistico.

Art. 17 – Spese di frazionamento e spese contrattuali

Le spese di frazionamento e le spese contrattuali sono a carico dei beneficiari.

Art. 18 – Cessione di immobile

1. La parte acquirente si obbliga a non alienare e/o affittare e/o cedere la disponibilità o il godimento, anche parzialmente, il terreno oggetto dell'assegnazione ed i fabbricati su di esso realizzati, né a costituire sugli stessi diritti reali di godimento, per un periodo di **3 anni** dalla data di conseguimento dell'agibilità dell'immobile.

2. Il Comune può autorizzare l'alienazione e/o l'affitto, e/o la cessione della disponibilità e del godimento, anche prima dei tre anni, solo a **seguito di dimostrate ragioni che giustifichino il trasferimento dell'attività produttiva**.

3. La parte acquirente riconosce espressamente l'interesse pubblico che è alla base del divieto di cui al comma 1 che è contenuto in limiti di tempo che la stessa ritiene congrui ed opportuni.

4. Decorsi **3 anni** dalla data di conseguimento dell'agibilità dell'immobile, l'area e gli immobili su di essa costruiti, potranno essere venduti al libero mercato senza i vincoli di cui al comma 1; La vendita e la locazione anche dopo **3 anni** potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti titolari di attività di cui al precedente articolo 1.



È comunque consentita la locazione dell'alloggio, ove realizzato, all'eventuale custode dell'impianto produttivo, con obbligo di presentazione di documentazione attestante la qualifica professionale del locatore.

È comunque ammesso il trasferimento delle aree concesse e degli immobili su di esse realizzati anche prima del termine **previsto al comma 1 del presente articolo**, nel rispetto delle destinazioni di cui all'art. 1, nel caso di:

- a) Decesso del cessionario con conseguente trasferimento dell'azienda per successione a causa di morte;
- b) Donazione dell'intero complesso aziendale a parenti entro il 2° grado;
- c) Conferimento dell'azienda individuale, se al conferente vengono assegnate quote o azioni che rappresentano la maggioranza del capitale sociale;
- d) Scissione di società, consentendo la divisione del complesso produttivo in favore di soci iscritti nel libro dei soci al momento dell'assegnazione;
- e) Fusione fra due o più società, con assegnazione della maggioranza del capitale sociale della società risultante dalla fusione ai soci della società assegnataria del lotto;
- f) Cessazione dell'attività con cancellazione dall'albo delle imprese o dal registro delle imprese. In ogni caso il cessionario dovrà impegnarsi nell'atto pubblico ad inserire negli atti di alienazione dei manufatti la seguente **clausola**, *"l'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di assegnazione dell'area oggetto del presente atto, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali e si impegna ad esigere un formale identico impegno da parte dei suoi aventi causa in caso di ulteriori trasferimenti, inviando a mezzo raccomandata al Comune di Mesagne copia autentica della relativa nota di iscrizione"*, da riportare nella nota di trascrizione, copia della quale dovrà essere inviata al Comune a mezzo raccomandata postale.



5. Le imprese costituite in forma societaria devono avere nella propria compagine sociale la maggioranza numerica o di partecipazione societaria di soggetti aventi i requisiti di cui alla lettera **g)** dell'art. 7 del Regolamento.

E' consentita la cessione di quote purchè rimanga inalterata la caratterizzazione originaria così come disciplinato al comma precedente.

L'inosservanza al presente determina la decadenza.

I contratti stipulati in difformità o senza il rispetto delle procedure di cui sopra sono considerati nulli di diritto e ogni eventuale inadempienza in ordine a quanto prescritto nel presente articolo, oltre ai casi di nullità come sopra specificati, comporterà l'applicazione di una sanzione pecuniaria fino ad un massimo di € 3.000,00.

Art. 19 – Norme finali

Per quanto non espressamente previsto nel presente Regolamento, si rinvia alle norme di legge vigenti in materia.

IL RESPONSABILE UFFICIO ATTIVITÀ PRODITTIVE
Dott. Francesco Civino