



COMUNE DI PRIZZI

CITTA' METROPOLITANA DI PALERMO

REGOLAMENTO COMUNALE PER LA CONCESSIONE E
GESTIONE DEI LOTTI URBANIZZATI ED URBANIZZANDI
DELL'AREA DESTINATA AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI SITA
IN C.DA ZACHIA

Approvato con deliberazione consiliare n° 32 del 13/08/2008

Integrato con deliberazione consiliare n° 39 del 29/09/2008

Modificato con deliberazione consiliare n° 17 del 06/03/2015

Modificato con deliberazione consiliare n° 73 del 29/11/2017

Integrato con deliberazione consiliare n° 21 del 7/08/2020

Art. 1

Oggetto e finalità

Il presente regolamento disciplina la vendita dei lotti ricadenti nell'area destinata ad insediamenti produttivi di cui al Piano per Insediamenti Produttivi, approvato con deliberazione consiliare n° 43 del 05/11/2004 e riapprovato con deliberazione consiliare n° 08 del 18/02/2016, da realizzare in C.da Zachia, e definisce:

- a) i criteri per la vendita dei lotti;
- b) i requisiti, i diritti e gli obblighi degli acquirenti;
- c) le modalità di gestione delle aree per insediamenti produttivi.

Art. 2

Soggetti beneficiari

Sono soggetti beneficiari gli artigiani, le cooperative e le società artigiane regolarmente iscritte all'Albo delle imprese artigiane e le imprese industriali, regolarmente iscritte alla C.C.I.A.A., e le loro associazioni, cooperative e consorzi.

Art. 3

Attività produttive incompatibili

E' ritenuto incompatibile l'insediamento delle seguenti attività produttive:

- a) attività industriali a rischio di incidenti rilevanti, soggette a notifica e dichiarazione ai sensi del D.P.R.175/1998 e successive modifiche ed integrazioni (D. Lgs. 17 settembre 1999 n° 334);
- b) Impianti di produzione di fitosanitari e biocidi;
- c) Impianti produttivi di gas tossici che richiedono autorizzazione (R.D. n°147/1927 e seguenti);
- d) impianti industriali di produzione e trattamento di materiale a rischio biologico (art. 78 D.lgs. n° 626/1994 ed allegato XI);
- e) Impianti di trattamento, arricchimento e stoccaggio di materiali e residui nucleari;
- f) Concerie;
- g) Impianti di produzione, confezionamento, recupero di esplosivi e polveri esplosivi;
- h) Impianti di prima fusione per la produzione di ghise ed acciai;
- i) Attività estrattive;
- j) Discariche,
- k) Impianti di smaltimento e riciclaggio rifiuti.

Sono comunque escluse tutte le attività che immettono nell'ambiente circostante composti solidi, liquidi o aeriformi che siano tossici, stabili e bioaccumulabili superiori ai limiti di legge.

Art. 4

Attività soggette a valutazione di impatto ambientale

L'insediamento delle attività produttive soggette, nei termini di legge, a procedure di valutazione di impatto ambientale è ritenuto ammissibile previo espletamento delle relative procedure.

Art. 5

Tipi di istanze

Le istanze avanzate dalle imprese sono finalizzate all'acquisto dei lotti urbanizzati.

Non è ammesso il frazionamento dei lotti.

Al fine di consentire la concreta edificabilità dei lotti e l'ottimizzazione del costo delle opere di urbanizzazione primaria, i lotti (adiacenti) possono essere accorpati fino ad un massimo di quattro.

E' consentito l'acquisto di più lotti.

Art. 6

Bando per l'assegnazione dei lotti

Il Responsabile del Settore Tecnico approva il bando per l'assegnazione dei lotti da destinare ad insediamenti produttivi .

Successivamente il bando dovrà avere le seguenti forme di pubblicità obbligatorie:

- a) la pubblicazione di un avviso da affiggere tramite manifesto per le vie del paese;
- b) la pubblicazione all'Albo Pretorio telematico del Comune;
- c) l'invio a tutte le associazioni imprenditoriali di categoria;
- d) la pubblicazione sul sito web del Comune.

Al fine di dare più ampia diffusione a quanto è oggetto del bando, è facoltà del suddetto dirigente di adottare altre forme di pubblicità aggiuntive alle precedenti.

Il bando deve contenere le seguenti indicazioni:

- 1) elenco e modalità di assegnazione dei lotti disponibili;
- 2) superficie di ogni singolo lotto e la relativa capacità edificatoria;
- 3) le attività produttive escluse o sottoposte a procedure di verifica;
- 4) prezzo di vendita al mq dei lotti disponibili;
- 5) canone manutentivo;
- 6) modalità di presentazione delle domande e scadenza dei termini;
- 7) tempi e criteri di utilizzazione, prescrizioni e vincoli dell'intervento, ammissibilità della vendita, termini e modalità della vendita.

Art. 7

Modalità di presentazione delle istanze

I soggetti interessati all'assegnazione dei lotti possono presentare istanza al Sindaco a partire dalla data di pubblicazione del bando all'Albo Pretorio telematico del Comune e sul sito web istituzionale dell'Ente.

Il bando sarà pubblicato in maniera permanente fino all'esaurimento dei lotti da vendere.

I plichi contenenti la documentazione devono pervenire a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, ovvero mediante consegna a mano all'Ufficio Protocollo del Comune.

I plichi devono essere idoneamente sigillati e devono recare, oltre al mittente ed all'indirizzo dello stesso, la seguente dicitura: “Bando per l'assegnazione di lotti da destinare ad insediamenti produttivi in C.da Zachia – Isolato A” .

Art. 8

Documentazione da allegare

Alla richiesta di vendita dei lotti, presentata dal titolare o dal Legale Rappresentante dell'Impresa, dovrà essere allegata la seguente documentazione:

- a) dichiarazione sostitutiva resa, ai sensi del D.P.R. 445/2000, dal titolare e/o dal Legale Rappresentante dell'impresa con la quale l'impresa attesti la completa conoscenza ed accettazione delle disposizioni del presente regolamento e del bando;
- b) dichiarazione sostitutiva resa, ai sensi del D.P.R. 445/2000, dal titolare e/o dal Legale Rappresentante dell'impresa con la quale l'impresa attesti l'iscrizione alla Camera di Commercio;
- c) dichiarazione sostitutiva resa, ai sensi del D.P.R. 445/2000, dal titolare e/o dal Legale Rappresentante dell'impresa con la quale l'impresa attesti il possesso dei requisiti di carattere generale (casellario giudiziale, carichi pendenti, regolarità contributiva, antimafia ecc.), come da modello che sarà appositamente predisposto;
- d) piano di fattibilità dell'insediamento proposto, nel quale siano indicati:
 - tipologia produttiva;
 - dati dimensionali del locale che si intende costruire;
 - servizi necessari all'attività che si intende insediare;
 - eventuali altre informazioni ritenute utili;
- e) relazione sottoscritta dal titolare o dal Legale Rappresentante dell'impresa sull'attività svolta nell'ultimo biennio e su quella che si intende svolgere nel nuovo insediamento; in particolare dovranno essere fornite precise indicazioni quantitative sulla consistenza numerica della manodopera già impiegata, legalmente costituita, e di quella che si presume

di impiegare, nonchè sulle caratteristiche dei principali macchinari che si intendono utilizzare nel nuovo insediamento.

Art. 9

Istruttoria delle domande – Criteri e modalità di assegnazione

Il Responsabile del Settore Tecnico, che potrà farsi coadiuvare da altro personale comunale o mediante la nomina di un'apposita commissione, valuta l'ammissibilità di ogni singola richiesta di vendita attraverso l'esame della documentazione presentata; potrà essere richiesta eventuale documentazione integrativa a corredo dell'istanza.

Le istanze saranno esaminate in ordine cronologico secondo l'ordine di presentazione all'Ufficio Protocollo del Comune. L'istruttoria dovrà essere conclusa entro trenta giorni dalla presentazione della domanda; tuttavia, potrà essere concesso un ulteriore margine necessario per la verifica dei requisiti che presuppongano la richiesta di documentazione ad altri Enti.

Definita l'istruttoria di ciascuna domanda e verificato il possesso dei requisiti dichiarati, il Responsabile del Settore Tecnico adotta la determinazione di vendita.

Trascorsi i termini di pubblicazione della suddetta determinazione, il Responsabile del Settore Tecnico convoca l'assegnatario per l'accettazione del lotto, assegnandogli un tempo pari a venti giorni, trascorso infruttuosamente il quale, l'assegnatario sarà ritenuto rinunciatario.

All'atto dell'accettazione, l'assegnatario dovrà dimostrare l'effettuazione del versamento a favore del Comune di una quota pari al 25 % del costo complessivo del lotto, ai sensi dell'art. 13 del presente regolamento; di tale accettazione sarà redatto apposito verbale.

Art. 10

Criteri di determinazione del prezzo di vendita dei lotti

I criteri di determinazione del prezzo di vendita dei lotti sono determinati da un'apposita commissione nominata ai sensi dell'art. 14 del Regolamento del Consiglio Comunale.

Con successiva deliberazione, sentito il Responsabile del Settore Tecnico, la Giunta Comunale determina il prezzo di vendita dei lotti.

Art. 11

Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nell'area soggetta al Piano per Insediamenti Produttivi sita in C.da Zachia sono realizzate dal Comune.

Art. 12

Criteri di determinazione del canone di manutenzione

La concessione del diritto di proprietà è subordinata al pagamento di un canone manutentivo annuo che sarà fissato dal Comune con apposita deliberazione di Giunta Municipale, sulla base della spesa

preventivata per la manutenzione ordinaria e straordinaria e successivamente stimata sulla base dei costi effettivamente sostenuti nel biennio precedente concernenti la manutenzione ordinaria e straordinaria.

- a) delle opere infrastrutturali;
- b) delle opere di urbanizzazione primaria compresi gli impianti di pubblica illuminazione;
- c) degli impianti di smaltimento dei reflui.

Tale ripartizione sarà effettuata in base a delle tabelle millesimali proporzionati alla superficie degli insediamenti, allegate all'atto deliberativo di cui sopra.

Art. 13

Modalità di pagamento relative alla vendita dei lotti

L'importo dovuto per l'acquisto del lotto dovrà essere effettuato come segue:

- versamento pari al 25 % dell'importo totale al momento dell'accettazione dell'assegnazione;
- versamento pari al 75 % dell'importo totale al momento della stipula dell'atto di vendita.

Art. 14

Modalità di pagamento del canone di manutenzione

Il canone di cui al precedente art. 12 è versato alla tesoreria Comunale in quote semestrali anticipate entro trenta giorni dalla stipula dell'atto di vendita.

Tale canone è soggetto all'aggiornamento triennale secondo il criterio assunto a base della determinazione del canone iniziale seguendo le variazioni dei prezzi, intervenute nel periodo, degli elementi che lo compongono.

Il versamento delle rate semestrali anticipate deve essere effettuato in un'unica soluzione, improrogabilmente entro il primo mese di ogni semestre dell'anno di riferimento.

Art. 15

Ritardato pagamento del canone di manutenzione

Nel caso di ritardato pagamento della rata di canone il concessionario è tenuto a pagare oltre alla rata stessa anche un'indennità di mora pari al 5% per ogni mese di ritardo, fino al quinto mese.

Ove il ritardo superi il quinto mese oltre la scadenza stabilita per il pagamento della rata semestrale il Comune procederà al recupero delle somme secondo la normativa vigente.

Art. 16

Contenuti del contratto di vendita

La vendita dei lotti è subordinata alla stipula di un contratto in forma pubblica rogato dal Segretario Comunale, da stipularsi entro 120 giorni dalla data di accettazione del lotto; le relative spese contrattuali sono a carico dell'acquirente.

Il contratto di vendita dovrà prevedere i seguenti obblighi per l'acquirente:

- a. l'impresa non potrà, a qualsiasi titolo, alienare, permutare o cedere, anche in minima parte, il terreno acquistato senza la preventiva e formale autorizzazione del Comune, il quale dovrà tenere conto che i nuovi soggetti dovranno possedere i requisiti previsti dal presente regolamento e che la nuova destinazione che si propone sia compatibile con la destinazione di zona;
- b. diritto di prelazione del Comune nei trasferimenti successivi alla vendita (art. 57, comma 3°, della L.R.32/2000);
- c. impegno da parte dell'impresa a presentare il progetto esecutivo delle opere da realizzare entro cinque anni dalla stipula del contratto di vendita e ad iniziare i lavori entro un anno dalla data del rilascio del permesso di costruire, fatti salvi gli impedimenti estranei alla volontà dell'acquirente;
- d. impegno dell'impresa acquirente a partecipare in quote millesimali alla manutenzione dell'area e dei servizi comuni mediante il canone annuo di cui all'art. 12 del presente regolamento,
- e. immodificabilità della destinazione d'uso, delle finalità e tipologie produttive dell'impresa assegnataria senza la preventiva autorizzazione del Comune, il quale dovrà accertare che la nuova destinazione sia compatibile con la destinazione di zona;
- f. obbligo di realizzare gli eventuali impianti di smaltimento speciale dei reflui o di pre-trattamento dei reflui fognari per rendere gli stessi idonei per l'immissione nella pubblica fognatura.

Il mancato rispetto degli obblighi di cui sopra comporterà la risoluzione del contratto di vendita in qualunque tempo.

Il lotto ritorna nella piena disponibilità del Comune nello stato in cui si trova comprese le opere eventualmente già costruite sul lotto ceduto, il cui valore residuo non potrà essere richiesto e vantato dall'impresa nei confronti del Comune .

Art. 17

Tipologie costruttive e destinazioni

Nei lotti assegnati è consentita da parte dell'Impresa la costruzione di edifici e l'installazione di capannoni destinati all'attività artigianale ed industriale in conformità alle norme di attuazione del

P.R.G., per le zone territoriali omogenee “D”, alle norme del vigente Piano per Insediamenti Produttivi, del presente Regolamento e del bando e ad ogni altra disposizione legislativa e regolamentare vigente in materia.

E' altresì consentita l'installazione di impianti fotovoltaici, anche a terra, per la produzione di energia elettrica.

Art. 18

Immodificabilità delle strutture

Le opere realizzate a qualunque titolo nei lotti non potranno subire modifiche di alcun genere senza i titoli abilitativi necessari ai sensi di legge.

Il Comune si riserva il diritto di fare eseguire, in qualunque momento, a cura del proprio personale all'uopo incaricato, controlli e verifiche e di ordinare eventuali modifiche che si rendessero necessarie.

Nel caso di difformità rispetto al progetto approvato, siano esse accertate in corso d'opera o alla fine dei lavori, saranno adottati gli atti conseguenziali previsti dalla legge in materia di repressione dell'abusivismo edilizio.

Art. 19

Pubblicità del regolamento ed entrata in vigore.

Il presente regolamento, fatti salvi gli obblighi di legge in materia di pubblicità e trasparenza, entra in vigore alla data della sua esecutività. Dalla stessa data cesseranno l'efficacia e l'applicabilità di ogni altra norma regolamentare non compatibile con le disposizioni del presente regolamento.

Per quanto non espressamente previsto trovano applicazione le norme di legge regionali e statali o gli altri regolamenti che disciplinano l'attività del Comune.