



COMUNE DI AVIGLIANO

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DI AREE PER INSEDIAMENTI ARTIGIANALI, INDUSTRIALI E COMMERCIALI

Regolamento approvato con deliberazione consiliare **n. 5 del 27.04.2023.**

INDICE

Art.1 Oggetto
Art.2 Bando
Art.3 Criteri di priorità
Art.4 Graduatorie
Art.5 Commissione giudicatrice
Art.6 Pubblicazione della graduatoria provvisoria e graduatoria definitiva
Art.7 Assegnazione provvisoria e assegnazione definitiva delle aree
Art.8 Modalità di assegnazione definitiva delle aree
Art.9 Caratteristiche degli edifici da realizzare
Art.10 Termini di esecuzione degli edifici
Art.11 Tabelle delle superfici
Art.12 Casi di risoluzione dell'atto di cessione delle aree
Art.13 Retrocessione degli immobili o parti già costruite in caso di risoluzione della cessione delle aree
Art.14 Divieto di vendita, locazione e limitazioni all'utilizzo delle aree e degli immobili
Art.15 Controllo dell'esecuzione
Art.16 Spese
Art.17 Precedenti disposizioni
Art.18 Entrata in vigore

Art. 1 Oggetto

1. Il presente regolamento, disciplina i criteri per l'assegnazione in diritto di proprietà delle aree produttive di proprietà comunale o quelle che potranno in qualunque modo essere acquisite dal Comune, individuate o da individuare nello strumento urbanistico generale.
2. Pertanto, con esclusivo riferimento alle tipologie di insediamenti difformi alle attuali prescrizioni di piano, il presente Regolamento spiegherà in ogni caso effetti differiti al momento del relativo adeguamento dei vigenti strumenti urbanistici.
3. I soggetti ammessi a concorrere all'assegnazione delle aree produttive sono persone fisiche o giuridiche operanti nell'ambito di:
 - ❖ **Produzione di beni** che attualmente esercitino l'attività per la quale sono iscritte ai rispettivi Albi e/o Registri;
 - ❖ **Produzione di servizi** che attualmente esercitino l'attività per la quale sono iscritte ai rispettivi Albi e/o Registri;
 - ❖ **Attività commerciali** di soggetti che attualmente esercitino perché iscritti ai rispettivi Albi e/o Registri.
4. I soggetti in esame che ancora non esercitino le attività indicate, entro sei mesi dall'atto amministrativo di assegnazione dell'area debbono attivarsi per le iscrizioni nei rispettivi Albi e/o Registri, pena la risoluzione del contratto di cessione.
5. **Sono escluse tutte le attività classificate secondo le vigenti norme quali pericolose e nocive.**
6. **Sono altresì escluse le Ditte che alla data di indizione del bando risultano proprietarie di un'area produttiva sita nel Comune di AVIGLIANO non edificata nemmeno in parte.**
7. **Il prezzo di cessione delle aree è stabilito annualmente con deliberazione della giunta comunale.**
8. **Ad insindacabile giudizio dell'amministrazione comunale possono essere, altresì, concesse in diritto di proprietà le aree relitte, come individuate nell'ambito di una delle *condizioni* di cui alla successiva *lettera a)*, su proposta del Responsabile del Settore SUAP ed in presenza dei *requisiti* di cui alla successiva *lettera b)*, con priorità da stabilirsi nell'ambito del bando di assegnazione:**

<u>A) CONDIZIONI INDIVIDUAZIONE AREE RELITTE</u>	<u>B) REQUISITI ASSEGNAZIONE AREE RELITTE</u>
- superficie inferiore al lotto minimo	- prelazione riservata ai confinanti
- configurazione plano altimetrica che non consenta un autonomo utilizzo dell'area	- data di inizio attività
	- data di presentazione domanda al protocollo
	- eventuale comparazione offerte prezzo d'acquisto
	- fattore occupazionale

Art. 2 Bando

1. L'Amministrazione Comunale con apposito bando recepisce le domande di assegnazione delle aree e tutti gli elementi per la definizione delle priorità di cui al successivo Art. 3.
2. Il bando è pubblicato per **30 giorni** consecutivi all'Albo Pretorio del Comune.
3. Dalla data di pubblicazione del bando e fino alla data di scadenza è ammessa la presentazione delle domande, corredate delle dichiarazioni necessarie per l'ordine di priorità e per la selezione di cui ai successivi Artt. 3 e 4.
4. L'assegnazione delle aree verrà effettuata in base all'ordine di priorità di cui all'Art. 3 e ai punteggi ottenuti ai sensi dell'Art. 4 per ciascuna categoria di soggetti stabilita dal bando e secondo le graduatorie definitive di cui al successivo Art. 6.
5. **A ciascuna Ditta concorrente può essere assegnata una sola area.**

Art. 3 Criteri di priorità

1. Nelle aree da cedere in proprietà, tra più istanze concorrenti di cui all'art. 1, è stabilita la seguente priorità:
 - **lettera a) Soggetti residenti o con sede legale nel Comune di AVIGLIANO** alla data del 31/12 dell'anno precedente a quello di indizione del bando;
 - **lettera b) Soggetti assegnatari di un lotto già edificato per ampliamento di attività.**
2. Dopo aver soddisfatto, secondo le priorità di cui sopra, le richieste dei soggetti rientranti nelle precedenti lettere a) e b), le eventuali aree residue verranno assegnate secondo le seguenti priorità:
 - **lettera c),** tutti i soggetti non aventi i requisiti di cui alle precedenti lettere a) e b) con le seguenti priorità:
 - **Soggetti con residenza o sede legale nei comuni confinanti** alla data del 31.12 dell'anno precedente a quello di indizione del bando;
 - **Tutte gli altri soggetti non ricompresi al precedente punto.**

Art. 4 Graduatorie

1. A seguito dell'istruttoria delle domande verranno stilate tre distinte graduatorie in relazione alle domande pervenute:
 - **graduatoria n. 1 – Soggetti operanti nell'ambito della produzione di beni**
 - **graduatoria n. 2 – Soggetti operanti nell'ambito della produzione di servizi**
 - **graduatoria n. 3 – Soggetti operanti nell'ambito del commercio**
2. I soggetti che non si siano collocati in posizione utile nella graduatoria di assegnazione di lotto relativo alla categoria prescelta, potranno optare, se stabilito dalla deliberazione consiliare di autorizzazione alla vendita e previo invito del competente Ufficio, per l'assegnazione di lotto relativo alle altre categorie eventualmente rimaste disponibili, secondo le priorità di opzione stabilite con la medesima deliberazione consiliare di autorizzazione.

3. In presenza di più Ditte che si trovino a parità di condizioni dopo l'applicazione dell'Art. 3, la selezione è effettuata sulla base dei seguenti punteggi:

Requisito	Specificazione	Punti
Numero di addetti impiegati stabilmente (continuativamente per almeno 5 anni) nella Ditta alla data 31.12 dell'anno precedente a quello di indizione del bando - da dimostrare con dichiarazione sostitutiva atto di notorietà. Dal computo sono esclusi quanti svolgono, a qualsiasi titolo una prestazione di consulenza, terzisti, ecc. Nel computo sono inclusi i soci di una società che prestano la propria opera lavorativa nell'impresa.	Numero addetti oltre 20	10
	Numero addetti da 16 a 20	8
	Numero addetti da 11 a 15	6
	Numero addetti da 5 a 10	4
	Numero addetti inferiore a 5	2
Incremento occupazionale che si intende realizzare nel prossimo quinquennio a partire dalla approvazione della graduatoria definitiva riferito al numero di addetti impiegati stabilmente (continuativamente per almeno 5 anni) nella Ditta alla data 31.12 dell'anno precedente a quello di indizione del bando (dichiarazione sostitutiva atto di notorietà). Dal computo sono esclusi quanti svolgono, a qualsiasi titolo una prestazione di consulenza, terzisti, ecc.	Oltre il 100%	10
	Dal 51% al 100%	6
	Dal 25% al 50%	4
	Dal 10% al 24%	2
	Inferiore al 10 %	0
Trasferimento di attività già insediata nel Comune di Avigliano alla data 31.12 dell'anno precedente a quello di indizione del bando che ha sede in una zona individuata nel vigente strumento urbanistico come zona residenziale o agricola - da dimostrare con dichiarazione sostitutiva atto di notorietà		10
Ditte locali che operano in locali concessi in affitto o comodato, con l'esclusione del contratto di leasing , da dimostrare con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà		10
Ditte che alla data di indizione del bando operano in condizioni di precarietà (sfratto esecutivo) ad esclusione dei casi di morosità - da dimostrare con dichiarazione sostitutiva atto di notorietà		10
Ditte condotte da imprenditori con riferimento al titolare della Ditta.	donne	10
	uomini	8
Ditte condotte da imprenditori con riferimento all'età del titolare della Ditta e in caso di società alla media dell'età dei soci - da dimostrare con dichiarazione sostitutiva atto di notorietà.	(fasce età da 18 a 36 anni)	10
	(fasce età da 37 a 46 anni)	6
	(fasce età da 47 a 56 anni)	4
	Oltre 57 anni	2

4. A parità di punteggio la selezione è determinata mediante sorteggio, in seduta pubblica, alla eventuale presenza degli interessati, previamente informati.

Art. 5 Commissione giudicatrice

1. La Commissione giudicatrice per la formulazione delle tre graduatorie è formata da:

Presidente	- Responsabile <u>Settore III</u> ;
Componente	- Funzionario <u>Settore III</u> ;
Segretario	- Collaboratore <u>Settore III</u> ;

2. La Commissione giudicatrice opera con la presenza della maggioranza dei membri e formula la graduatoria provvisoria.

Art. 6 Pubblicazione della graduatoria provvisoria e graduatoria definitiva

1. Le graduatorie provvisorie sono pubblicate all'Albo Pretorio del Comune per **15 giorni** consecutivi.
2. Durante la pubblicazione e per ulteriori **15 giorni** dalla scadenza del termine della stessa è ammessa la presentazione di osservazioni e ricorsi da parte degli interessati.
3. Le osservazioni e ricorsi sono trasmessi alla Commissione Giudicatrice, di cui al precedente Art. 5, per la formulazione della graduatoria definitiva, la decisione della Commissione in merito a osservazioni e ricorsi è inappellabile.
4. Le graduatorie definitive resteranno in vigore per **anni 1** dalla data di approvazione del verbale della Commissione giudicatrice; alla scadenza l'amministrazione ha facoltà di riaprire il bando per recepire ulteriori ed eventuali richieste di assegnazione di aree o può rinnovare per uno stesso periodo di validità le graduatorie stesse.

Art. 7 Assegnazione provvisoria e assegnazione definitiva delle aree

1. Le aree produttive di proprietà comunale o quelle che potranno in qualunque modo essere acquisite dal Comune, individuate o da individuare nello strumento urbanistico generale, saranno assegnate secondo le tre graduatorie definitive di cui al precedente art. 6).

Art. 8 Modalità di assegnazione definitiva delle aree

1. Il Comune provvede, a suo insindacabile giudizio in sede di deliberazione consiliare di vendita dei lotti, **ad individuare** l'area o le aree produttive disponibili assegnandole ad uno dei seguenti ambiti:
 - ❖ produzione di beni;
 - ❖ produzione di servizi;
 - ❖ attività commerciali.
2. L'approvazione della assegnazione provvisoria delle aree è effettuata con Determinazione del Responsabile del Servizio che definisce:
 - l'importo per la redazione dei tipi di frazionamento e degli atti tecnici per il trasferimento dell'area;

- l'importo della caparra confirmatoria **pari al 30% del prezzo stabilito** che deve essere versata entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento della comunicazione a mezzo lettera raccomandata A.R della assegnazione provvisoria delle aree;
 - la durata dell'assegnazione provvisoria (non superiore a **3 mesi**), per espletare le incombenze tecnico amministrative, prima di addivenire all'assegnazione definitiva.
3. L'assegnazione definitiva delle aree avviene con specifico atto di cessione del diritto di proprietà ovvero contestualmente alla stipula della convenzione regolante tali diritti secondo quanto indicato nel presente regolamento, previo pagamento a saldo del prezzo stabilito.
 4. Eventuali aree rifiutate in sede di assegnazione definitiva dagli assegnatari, previo incameramento della cauzione provvisoria, allegata alla domanda di assegnazione dell'area, pari al 4% del prezzo di cessione e comunque non inferiore a 1.000,00 (mille/00) euro saranno assegnate sempre secondo le modalità ed i criteri indicati nel presente regolamento, sulla base delle istanze rimaste inevase.

Art. 9 Caratteristiche degli edifici da realizzare

1. I soggetti si impegnano a realizzare l'opificio sulle aree cedute in diritto di proprietà, in conformità alle previsioni e prescrizioni contenute **nello strumento urbanistico vigente al momento del rilascio della concessione**, previsioni e prescrizioni tutte che vengono espressamente e formalmente accettate dall'acquirente, salvo varianti da autorizzare da parte del Comune.

Art. 10 Termini di esecuzione degli edifici

1. Il soggetto acquirente si impegna a richiedere concessione edilizia per la realizzazione degli edifici entro **6 (sei) mesi** dalla data di stipula della convenzione e ad iniziare i lavori di costruzione degli edifici di cui agli articoli precedenti, entro **12 (dodici) mesi** ovvero, in caso di proroga di tale termine, da concedersi dal Comune per cause di forza maggiore, su richiesta della Ditta prima della scadenza, non oltre la data ultima precisata nella proroga stessa.
2. Gli stessi lavori dovranno essere ultimati, così da rendere gli immobili agibili entro e non oltre **3 (tre) anni** dalla data di inizio lavori, salvo eventuali proroghe da concedersi dal Comune per causa di forza maggiore.

Art. 11 Tabelle delle superfici

1. Per ogni immobile, contestualmente alla presentazione del progetto edilizio necessario all'ottenimento della concessione ad edificare, il richiedente dovrà fornire una tabella con i dati relativi alla superficie utile netta da realizzare, tenendo conto che il concessionario sarà obbligato al pagamento dei tributi previsti per legge sulla parte di area non edificata.

Art.12 Casi di risoluzione dell'atto di cessione delle aree

1. La violazione e l'inadempimento da parte del soggetto acquirente o suoi aventi causa a qualsiasi titolo degli obblighi di cui ai precedenti articoli e del successivo determinerà, in aggiunta alla applicazione delle sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi vigenti e dai regolamenti comunali e regionali, la risoluzione del contratto di cessione dell'area con conseguente estinzione del diritto di proprietà qualora:
 - a) il soggetto acquirente, o i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, realizzi opere edilizie gravemente difformi da quelle previste in convenzione;
 - b) il soggetto acquirente, o i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ponga in essere atti che, in modo diretto o indiretto, compromettano le finalità pubbliche e sociali per le quali l'insediamento produttivo è stato deciso dal Comune;
 - c) il soggetto acquirente, o i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, non abbia rispettato i termini di esecuzione degli immobili, come prescritto al precedente Art. 10), salvo le eventuali proroghe da concedersi dal Comune per causa di forza maggiore.

Art. 13 Retrocessione degli immobili o parti già costruite in caso di risoluzione della cessione delle aree

1. Per effetto della risoluzione del contratto di trasferimento del diritto di proprietà, gli immobili, o parte di essi, già costruiti, passeranno in proprietà al Comune secondo le seguenti norme:
 - a) in seguito alla risoluzione l'area rientra nella piena disponibilità del Comune che restituisce al cessionario le somme da questi ricevute, diminuite delle spese, delle tasse e degli eventuali danni, nonché di **1/5 (un quinto)** del corrispettivo dell'area a titolo di penale, nel caso in cui la stessa non sia ancora stata edificata;
 - b) qualora l'area oggetto della risoluzione risulti totalmente o parzialmente edificata, il Comune corrisponde alla controparte:
 - I. **relativamente all'area** una somma determinata con le modalità di cui alla precedente lettera a),
 - II. **relativamente all'edificazione** una somma pari al valore degli edifici realizzati, stabilito sulla base di una stima peritale da eseguirsi da tre tecnici designati, rispettivamente, uno dal Comune, uno dal cessionario e uno dall'acquirente subentrante ovvero, in mancanza del subentrante, da un terzo nominato dal Presidente del Tribunale. Il valore dell'edificio, come sopra determinato sarà diminuito delle spese, delle tasse e degli eventuali danni, nonché di **1/5 (un quinto)** a titolo di penale. L'erogazione delle somme spettanti al cessionario avverrà solo all'atto del sub ingresso nell'edificio di un terzo. Prima di tale periodo nulla è dovuto al cessionario incorso nella risoluzione;
 - c) le spese relative alla determinazione delle somme di cui alla precedente lettera b) e alla risoluzione sono a totale carico della Ditta cessionaria incorso nella risoluzione stessa;
 - d) qualora, per effetto della risoluzione, insorga per il Comune, l'obbligo di subentrare nei rapporti derivanti dai mutui contratti dalla Ditta, il corrispettivo viene ulteriormente ridotto di una somma pari alla quota del mutuo non ancora estinto, salvo i maggiori danni. Ulteriori detrazioni, correlate al peso dell'onere, sono applicate qualora l'immobile risulti gravato da diritti reali di garanzia.

Art. 14 Divieto di vendita, locazione e limitazioni all'utilizzo delle aree e degli immobili

1. E' vietata la cessione in proprietà e qualsiasi forma di locazione, anche parziale degli immobili costruiti se non previa autorizzazione da parte del Comune.
2. E' vietato qualsiasi utilizzo diverso da quello di cui all'art. 1).
3. E' vietata, per un numero di anni pari a 3 (tre), l'assegnazione di area in favore di coloro che, previa autorizzazione del Comune, abbiano ceduto in proprietà l'area precedentemente ricevuta in assegnazione.
4. E' vietata l'assegnazione di area in favore di coloro che, previa autorizzazione del Comune, abbiano ceduto in locazione l'area precedentemente ricevuta in assegnazione, sino alla vigenza del medesimo contratto di locazione.

Art. 15 Controllo dell'esecuzione

1. Il Comune si riserva di effettuare, con le modalità e i tempi che riterrà opportuni, il controllo sull'esecuzione degli immobili e delle opere di sistemazione degli spazi esterni .
2. Ai fini del controllo della corretta esecuzione delle opere e del rispetto dei tempi previsti, verrà redatto apposito verbale di sopralluogo da parte dell'U.T.C. in contraddittorio con la controparte.

Art. 16 Spese

1. Le spese riguardanti gli atti di cui al presente regolamento, anche consequenziali, sono a completo carico del soggetto.

Art. 17 Precedenti disposizioni

1. E' abrogata qualunque disposizione a carattere normativo adottata precedentemente dal Comune e che risulti contraria al presente regolamento.
2. Come per legge, i contratti di cessione stipulati precedentemente all'entrata in vigore del presente regolamento, producono i loro effetti e le prescrizioni in essi contenuti.

Art. 18 Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entrerà in vigore ad avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione.