



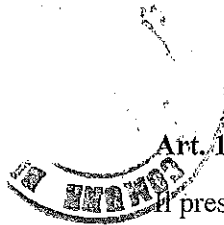
COMUNE DI BAUCINA

PROVINCIA DI PALERMO



*REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DEI
LOTTI ALL'INTERNO DEL PIANO INSEDIAMENTI
PRODUTTIVI (PIP) DEL COMUNE DI BAUCINA
(ART. 27 DELLA L. 865/71)*

Approvato con atto di C.C. N. 14 del 10-10-2016
Pubblicato dal 21-10-2016 al 05-11-16
Ripubblicato dal 07/11/2016 al 22/11/2016 N. 820



Art. 1 - FINALITA'

Il presente Regolamento ha la finalità di normare le assegnazioni di aree incluse nel PIP del Comune di Baucina, approvato con D.Dir. 03/DRU del 07/01/2002, in esecuzione dell'art. 27 della L. 865/71, oltre al funzionamento e la gestione delle infrastrutture, dei servizi e delle aree attrezzate (urbanizzazioni) presenti nel PIP.

Art. 2 - UTILIZZAZIONE DELLE AREE

I lotti urbanizzati e disponibili per l'assegnazione possono essere ceduti in misura non superiore al 50% mediante il diritto di proprietà e la restante parte mediante la concessione in diritto di superficie (locazione) in conformità al co. 6 dell'art. 27 della L. 865/71.

La concessione del *diritto di superficie* ad Enti pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici è a tempo indeterminato, in tutti gli altri casi il diritto di superficie è concesso per anni non inferiore a sessanta (60) e non superiore a novantanove (99) e potrà essere rinnovato per egual durata.

L'assegnazione in diritto di superficie avverrà con facoltà dell'assegnatario di optare al diritto di proprietà a partire dal decimo (10) anno successivo alla stipula della convenzione della concessione di diritto di superficie.

Contestualmente all'atto di concessione, o all'atto di cessione della proprietà dell'area, tra il comune da una parte e il concessionario o l'acquirente dall'altra, viene stipulata una convenzione per atto pubblico con la quale vengono disciplinati gli oneri posti a carico del concessionario o dell'acquirente e le sanzioni per la loro inosservanza.

Art. 3 - ATTIVITÀ AMMESSE

Sono ammesse tutte le attività per le quali le imprese – in forma singola o associata - ne facciano espressa richiesta, contemplate nel co. 6 dell'art. 27 della L. 865/71 che testualmente recita “..... per la realizzazione di impianti produttivi di carattere *industriale, artigianale, commerciale e turistico*”.

Nel caso di attività non previste dal comma di cui sopra, la Giunta Comunale deciderà sull'ammissibilità dell'attività.

Sono in ogni caso escluse, quelle imprese che per la loro attività, risultano inquinanti, nocive, moleste ed insalubri.

Art. 4 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il presente Regolamento avrà come allegato le NTA (art. 7 dello schema di regolamento approvato con D.Dir. 03/DRU del 07/01/2002), che ne costituiscono parte integrante.





In particolare le NTA disciplinano i parametri urbanistici, le destinazioni d'uso consentite e la capacità insediativa.

Art. 5 - RICHIESTA DI ASSEGNAZIONE

I soggetti interessati all'assegnazione dei lotti devono produrre apposita domanda, di norma in seguito alla pubblicazione del bando, 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.
3. L'attività esercitata dovrà ottemperare – in tema di nocività e molestia – a quanto previsto dal Decreto del Ministero della Sanità del 05/09/94 e s.m.i.;

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, 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 del lotto richiesto oppure della 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 punto 1, la specificazione dei seguenti dati:

- a) Ragione sociale, sede, dati anagrafici del legale rappresentante;
- 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.



La Giunta Municipale può disporre, in deroga alle disposizioni del presente regolamento, l'assegnazione diretta di aree non ancora messe a bando, in favore di soggetti pubblici o privati, nel seguente caso:

- per motivi di pubblica utilità, senza limiti di superficie o numero, per attività a favore di enti pubblici

Art. 6 - TEMPI E MODALITÀ PER LA PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE DI ASSEGNAZIONE

Le domande di assegnazione dovranno essere presentate secondo le modalità contenute nell'apposito bando -- predisposto dall'UTC - che sarà pubblicato in esecuzione del presente Regolamento presso l'Albo Pretorio di questo Ente e dei comuni vicini.

Il bando deve indicare:

- a) elenco dei lotti disponibili;
- b) superficie di ogni lotto;
- c) indici e parametri edilizi, di parcheggio, di aree a verde ecc.....;
- d) tipo di cessione (diritto di proprietà e/o diritto di superficie)
- e) costo di ogni singolo lotto;
- f) termini e modalità di pagamento e garanzie fidejussorie;
- g) modalità di presentazione delle domande e documentazione da allegare;
- h) criteri di assegnazione e punteggi;
- i) scadenza del bando.

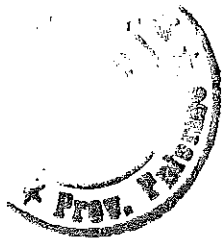
La domanda deve essere sottoscritta dal titolare o legale rappresentante della ditta.

La domanda, dovrà essere redatta su apposito modulo, fornito dall'UTC, che varrà anche come autocertificazione per il possesso dei requisiti richiesti.

A corredo della domanda, indirizzata al Comune di Baucina, dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- a) Copia dell'atto costitutivo dell'Impresa e/o statuto;
- b) Certificato di Iscrizione alla C.C.I.A.A.;
- c) Consistenza dell'Impresa, intesa come attrezzature e personale impiegato nell'attività;
- d) Relazione tecnica (business plan) sull'attività dell'azienda e definizione della programmazione aziendale, contenente:
 - 1) Analisi degli ultimi due anni di attività:
 - 1.1) andamento – sul mercato – della domanda e dell'offerta;
 - 1.2) fatturazione annuale;
 - 1.3) variazioni nei livelli occupazionali e assetto organizzativo;





1.4) assunzione di crediti.

2) Programmazione di breve medio periodo (3/5 anni):

- 2.1) considerazioni e realistiche previsioni sull'andamento del mercato nel breve-medio periodo e conseguenti impegni ed obiettivi che l'impresa si pone;
- 2.2) interventi sulla produzione dal punto di vista quantitativo e/o qualitativo;
- 2.3) eventuali specializzazioni o diversificazioni di produzione;
- 2.4) automazione parziale o totale delle fasi di lavoro;
- 2.5) eventuali iniziative promozionali sul mercato per la vendita del prodotto finito.

- e) Elaborato grafico con evidenziato la sistemazione planimetrica e planivolumetrica indicativa dell'insediamento previsto;
- f) D.U.R.C.
- g) Dichiarazione di avere preso bene visione del presente Regolamento e di accettare incondizionatamente quanto in esso contenuto
- h) Versamento di € 500,00 quale cauzione per partecipazione a gara ed eventuale risarcimento danni in caso di rinuncia.

Allo scopo di individuare i lotti da assegnare, i vari richiedenti dovranno indicare nella domanda quelli che ritengono di loro interesse ed idonei, sia per dimensioni che per destinazione d'uso, alla iniziativa imprenditoriale che propongono, secondo un ordine di preferenza.

Per le Imprese non ancora costituite la documentazione da presentare a corredo della domanda sono i seguenti:

- a) Consistenza dell'Impresa che si vuole costituire, intesa come attrezzature e personale impiegato nell'attività;
- b) Relazione tecnica (business plan) sull'attività dell'azienda costituenda e definizione della programmazione aziendale, contenente:
 - andamento – sul mercato – della domanda e dell'offerta;
 - fatturazione annuale;
 - variazioni nei livelli occupazionali e assetto organizzativo;
 - assunzione di crediti.
 - considerazioni e realistiche previsioni sull'andamento del mercato nel breve-medio periodo e conseguenti impegni ed obiettivi che l'impresa si pone;
 - interventi sulla produzione dal punto di vista quantitativo e/o qualitativo;
 - eventuali specializzazioni o diversificazioni di produzione;



- automazione parziale o totale delle fasi di lavoro;
 - eventuali iniziative promozionali sul mercato per la vendita del prodotto finito.
- c) Elaborato grafico con evidenziato la sistemazione planimetrica e planivolumetrica indicativa dell'insediamento previsto;
- d) Dichiarazione di avere preso bene visione del presente Regolamento e di accettare incondizionatamente quanto in esso contenuto.

Art. 7 - COMMISSIONE ESAMINATRICE DELLE DOMANDE

E' costituita una Commissione consultiva formata da:

- 1) dal Responsabile dell'UTC con funzioni di Presidente;
- 2) dal Responsabile del SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive);
- 3) dal Responsabile dell'Area Finanziaria per la valutazione economica-finanziaria dell'investimento aziendale

Le funzioni di segretario verbalizzante saranno assunte da un dipendente comunale all'uopo individuato.

La Commissione, procede all'istruttoria delle domande e può richiedere agli interessati i documenti eventualmente mancanti per comprovare la situazione dichiarata, fissando all'uopo un termine perentorio non inferiore a 10 gg e non superiore a 20 gg.

La Commissione ha solo carattere consultivo e spetterà successivamente alla Giunta Comunale deliberare in ordine all'assegnazione definitiva.

Art. 8 - CRITERI PRIORITARI PER L'ASSEGNAZIONE DEI LOTTI

Le domande per l'assegnazione dei lotti presentate dalle imprese interessate, verranno esaminate dalla Commissione che provvederà ad assegnare i punteggi e a redigere la graduatoria con riferimento ai seguenti parametri:

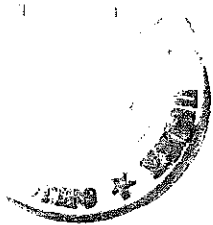
a) Parametri territoriali

- | | |
|---|----------|
| 1. Azienda operante nel territorio del Comune | punti 20 |
| 2. Azienda operante nei comuni vicinali | // 15 |
| 3. Altro | // 10 |

b) Parametri riferiti ai proprietari

- | | |
|--|----------|
| 1. proprietari residenti nel Comune | punti 20 |
| 2. proprietari residenti nei comuni vicinali | // 15 |
| 3. Altro | // 10 |

c) Parametri riferiti ai dipendenti



- | | |
|---|----------|
| 1. Dipendenti residenti nel Comune > al 50% | punti 20 |
| 2. Dipendenti residenti nel Comune < / = al 50% | // 15 |
| 3. Dipendenti non residente nel comune | // 10 |

d) Parametri riferiti al numero dei dipendenti

- | | |
|--------------------------------|----------|
| 1. superiore a n. 6 dipendenti | punti 20 |
| 2. da n. 3 a n. 6 dipendenti | // 15 |
| 3. inferiore a n. 3 dipendenti | // 10 |

e) Parametri riferiti allo sviluppo occupazionale (numero di nuove assunzioni) I lavoratori neoassunti dovranno essere utilizzati dall'impresa per almeno 24 mesi

- | | |
|--------------------------------|----------|
| 1. superiore a n. 6 dipendenti | punti 20 |
| 2. da n. 3 a n. 6 dipendenti | // 15 |
| 3. inferiore a n. 3 dipendenti | // 10 |

Si precisa che a parità di punteggio, i lotti verranno assegnati a chi avrà maggior numeri di personale dipendente.

La graduatoria sarà pubblicata per 20 gg consecutivi presso l'Albo pretorio del Comune; trascorso tale termine, senza che nessuno degli aventi diritto abbia presentato rilievi in merito, tale graduatoria si riterrà definitiva.

Unitamente alla graduatoria, la Commissione individuerà il lotto eventuale da assegnare all'Impresa richiedente, in relazione alla richiesta avanzata tenendo conto anche delle dimensioni, caratteristiche e potenzialità produttive.

Tramite notifica viene data comunicazione alle Ditte assegnatari, la quale entro 30 gg dalla notifica, dovranno a loro volta, a mezzo raccomandata, comunicare il proprio assenso e dichiarare di impegnarsi a sottoscrivere ed accettare le modalità e condizioni.

Decorso infruttuosamente il predetto termine, la domanda si intende decaduta e preso atto della tacita rinuncia si procederà allo scorrimento della graduatoria.

Art. 9 - DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE (diritto di proprietà e/o diritto di superficie)

Diritto di proprietà:

Il prezzo di cessione in diritto di proprietà sarà determinato dal Consiglio Comunale, in base al costo di acquisizione delle aree ed al costo di urbanizzazione già realizzate dal Comune ed aggiornato annualmente dalla Giunta Municipale;

Al prezzo di cessione così determinato, si applicherà una percentuale di riduzione nella considerazione che per mancanza di risorse finanziarie l'Amministrazione Comunale non ha realizzato gli interventi necessari alla delimitazione dei singoli lotti (frazionamento e realizzazione



di muri e ringhiere di recinzione) e che tali interventi saranno a totale carico finanziario degli assegnatari.

Il prezzo di cessione finale sarà versato dalle ditte assegnatarie secondo le seguenti modalità:

- 1) al momento dell'assegnazione provvisoria del terreno una quota pari al 30% del valore del prezzo determinato;
- 2) ulteriore 30% del prezzo determinato al momento della consegna del possesso del terreno, mediante verbale di picchettamento del lotto assegnato;
- 3) il saldo finale del restante 40% contestualmente alla firma dell'atto pubblico di trasferimento della proprietà.

Diritto di superficie:

Nel caso di diritto di superficie (locazione) il relativo canone annuo sarà pari ad una percentuale – determinata dal Consiglio Comunale - del prezzo di cessione come sopra determinato;

Decorsi 2 anni dalla sottoscrizione della convenzione di diritto di superficie, tale canone verrà adeguato annualmente secondo gli indici ISTAT.

Il canone annuo del diritto di superficie sarà corrisposto annualmente e/o semestralmente (dipendentemente dalla richiesta scritta della Ditta) a partire dalla sottoscrizione del contratto, dietro presentazione di una polizza fidejussoria di un istituto di credito o compagnia assicurativa per il valore del corrispettivo prezzo di locazione per gli anni concordati nella convenzione (non inferiore a 60 e non superiore a 99).

L'assegnazione in diritto di superficie avverrà con facoltà dell'assegnatario di optare per il diritto di proprietà a partire dal decimo (10°) anno successivo alla stipula della convenzione della concessione di diritto di superficie, secondo i criteri e le modalità di cui all'art. 11 comma 1 della L. 273/2002.

Tutte le spese contrattuali e consequenziali relative alla stipula del contratto (diritto di proprietà o diritto di superficie) saranno a carico dell'Impresa.

Art. 10 - RINUNCIA ALL'ASSEGNAZIONE

Qualora l'Impresa dovesse rinunciare alla assegnazione del lotto concesso, l'Ufficio procederà alla restituzione della polizza fidejussoria solo dopo avere proceduto ad una nuova assegnazione del lotto ed alla deposizione della polizza fidejussoria dell'Impresa entrante. Tuttavia il Comune chiederà all'Impresa rinunciatrice una quota pari a € 500,00 quale risarcimento delle spese sostenute.

Art. 11 - CONCESSIONE ESECUZIONE DELLE OPERE

Le Imprese assegnatari dei lotti, entro 6 mesi dalla stipula del contratto, devono presentare il progetto esecutivo delle opere da realizzare, dovranno iniziare i lavori entro un anno dal rilascio



della Concessione edilizia ed ultimarli entro 3 anni dal rilascio della stessa, salvo proroghe (max 24 mesi) su richiesta motivata e documentata e valutata dall'Ufficio Tecnico.

Decorso tale termine si procederà alla revoca dell'assegnazione del lotto con l'applicazione di una sanzione penale pari al 10% del prezzo versato .

Le opere da realizzare devono avere le caratteristiche di cui all'art. 3 del presente Regolamento e conforme alle NTA. Le opere da realizzare ed oggetto della Concessione Edilizia, non potranno subire modifiche di alcun genere se non quelle conformi allo strumento urbanistico vigente e regolamentate ed approvate dagli organi competenti .

Modifiche all'originaria destinazione d'uso – se compatibili con l'art.3 del presente Regolamento – dovranno essere autorizzati dal Responsabile dell'UTC, secondo la vigente legislazione urbanistica-edilizia.

Laddove l'assegnatario dia luogo ad abusi edilizi il Comune oltre ad avvalersi del potere autorizzativo di sanzione (e pertanto - ricorrendone i presupposti - l'acquisizione gratuita al patrimonio del comune) avrà facoltà di ritenere risolto il contratto (per clausola risolutiva espressa che vi sarà inserita) ogni qualvolta l'abuso non sia sanabile ai sensi della vigente legge urbanistica, con incameramento – a titolo di sanzione – dell'intero prezzo.

Art. 12 - TRASFERIMENTI - VENDITA

E' fatto espresso divieto qualsiasi cessione diretta del lotto non edificato a terzi ;

Il trasferimento da parte dell'Impresa, degli eventuali immobili realizzati, ovvero la sola locazione dei soli immobili, è subordinata al rilascio di apposita Autorizzazione da parte del Comune.

La facoltà di cui sopra non può essere realizzata prima di cinque anni dalla data di rilascio del Certificato di Agibilità, salvo casi di comprovata eccezionalità, da valutarsi di volta in volta.

L'Impresa subentrante si assume tutti gli obblighi previsti nel contratto sottoscritto dall'Impresa uscente.

I contratti stipulati in difformità o senza il rispetto delle procedure di cui sopra sono considerati nulli l'Amministrazione Comunale applicherà una sanzione pecuniaria alla ditta originaria di una cifra da € 500,00 a € 2.000;

Qualora il trasferimento avvenga a favore del coniuge o di un discendente in linea diretta dell'assegnatario non si pongono il rispetto dei 5 anni, resta tale l'Autorizzazione da parte del Comune.

Art. 13 - MANUTENZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La manutenzione della viabilità e manutenzione delle aree a verde pubblico, secondo la destinazione del piano, verrà eseguita a cura del Comune che potrà provvedervi direttamente o mediante concessioni, convenzioni od appalti con Enti o privati, allo scopo di ottimizzare il servizio sia sotto il profilo funzionale che economico.





Le aree verdi di proprietà privata anche se esterna alle recinzioni, verranno conservate in buono stato di manutenzione a carico dei privati.

L'Amministrazione comunale potrà intervenire direttamente con preavviso di 10 (dieci) giorni ed addebitare ai privati i costi relativi.

Il servizio di pubblica illuminazione sarà gestito dal Comune che potrà provvedervi direttamente o mediante concessione, convenzione od appalti con enti o privati.

Art. 14 - CASI NON PREVISTI

Per quanto non previsto nel presente Regolamento si rimanda per analogia alle norme del codice civile ed alle Leggi e regolamenti Urbanistici.

Le norme stesse dovranno essere adeguate alle eventuali modifiche che venissero apportate con leggi future osservanti i diritti acquisiti.

Art. 15 - ENTRATA IN VIGORE.

Il presente regolamento entrerà in vigore solo dopo la relativa delibera di approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Art.27

1. I comuni dotati di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione approvati possono formare, previa autorizzazione della regione, un piano delle aree da destinare a insediamenti produttivi.
2. Le aree da comprendere nel piano sono delimitate, nell'ambito delle zone destinate a insediamenti produttivi dai piani regolatori generali o dai programmi di fabbricazione vigenti, con deliberazione del consiglio comunale, la quale, previa pubblicazione, insieme agli elaborati, a mezzo di deposito presso la segreteria del comune per la durata di venti giorni, è approvata con decreto del presidente della giunta regionale.
3. Il piano approvato ai sensi del presente articolo ha efficacia per dieci anni dalla data del decreto di approvazione ed ha valore di piano particolareggiato d'esecuzione ai sensi della legge 17-8-1942, n.1150, e successive modificazioni.
4. Per quanto non diversamente disposto dalla presente legge, alla deliberazione del consiglio comunale e al decreto del presidente della giunta regionale si applicano, in quanto compatibili, le norme della legge 18-4-1962, n.167, e successive modificazioni.
5. Le aree comprese nel piano approvato a norma del presente articolo sono espropriate dai comuni o loro consorzi secondo quanto previsto dalla presente legge in materia di espropriazione per pubblica utilità.
6. Il comune utilizza le aree espropriate per la realizzazione di impianti produttivi di carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico, in misura non superiore al 50 per cento mediante la cessione in proprietà e per la rimanente parte mediante la concessione del diritto di superficie. Tra più istanze concorrenti è data la preferenza a quelle presentate da enti pubblici e aziende a partecipazione statale nell'ambito di programmi già approvati dal CIPE.
7. La concessione del diritto di superficie ad enti pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici, occorrenti nella zona delimitata dal piano, è a tempo indeterminato; in tutti gli altri casi ha una durata non inferiore a sessanta anni e non superiore a novantanove anni.
8. Contestualmente all'atto di concessione, o all'atto di cessione della proprietà dell'area, tra il comune da una parte e il concessionario o l'acquirente dall'altra, viene stipulata una convenzione per atto pubblico con la quale vengono disciplinati gli oneri posti a carico del concessionario o dell'acquirente e le sanzioni per la loro inosservanza.

Art.28

L. 865/41

ART. 11.

(Disposizioni in materia di piani degli insediamenti produttivi).

1. Il comma 64 dell'articolo 3 della legge 23 dicembre 1996, n. 662, è sostituito dal seguente:

"64. I comuni possono cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie nell'ambito dei piani delle aree destinate a insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865. Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato con delibera del consiglio comunale, in misura non inferiore alla differenza tra il valore delle aree da cedere direttamente in diritto di proprietà e quello delle aree da cedere in diritto di superficie, valutati al momento della trasformazione di cui al presente comma. La proprietà delle suddette aree non può essere ceduta a terzi nei cinque anni successivi all'acquisto".

2. Ai fini dello sviluppo del piano di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 gennaio 1994, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 56 del 9 marzo 1994, il termine previsto dal comma 1 dell'articolo 57 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, è differito al 31 dicembre 2002. Le risorse finanziarie previste dal comma 2 del medesimo articolo 57 sono integrate con l'importo di 20.000.000 di euro e sono erogate con le modalità previste dal comma 3 del citato articolo 57 della legge n. 449 del 1997. A tal fine è corrispondentemente ridotto l'importo dell'autorizzazione di spesa di cui all'articolo 8, comma 3, del citato decreto del Presidente della Repubblica 28 gennaio 1994.

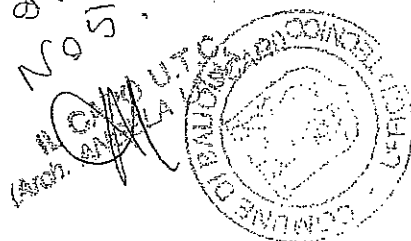
ART. 12.

L. 273/2002

COMUNE DI BAUCINA

Provincia di Palermo

*Copia con Forme
al progetto adottato
con atto deliberato
di C.C. N. 5. del 23.01.2001*



Progetto dell'area attrezzata per gli insediamenti produttivi



REGIONE SICILIANA

Assessorato del Territorio e dell'Ambiente

IL PRESENTE DOCUMENTO COSTITUISCE ALLEGATO N. 3

A D.D.R. N. 03/DRU DEL 07/01/2002

Allegato n° 2 - Schema del regolamento

IL DIRIGENTE TECNICO
(Arch. Giovanni Ciotta)

Visto il Sindaco

Visto U.T.C.

Il progettista

Progetto di Massima per la realizzazione dell'area attrezzata per gli insediamenti produttivi

Schema di Regolamento

L'attuazione del Piano

L'attuazione urbanistica s'incentra su i comparti d'attuazione unitaria.

L'attuazione unitaria del piano potrà quindi essere guidata dall'amministrazione in relazione alla realizzazione delle infrastrutture e sarà regolata da apposite convenzioni.

D'intesa con i fruitori, saranno determinati preventivamente i tempi massimi di realizzazione degli opifici.

Art.1 - Tipi di attività ammesse e loro valutazione.

- 1.1 Sono ammesse nell'area P.I.P. tutte le attività produttive, purché queste non siano ritenute dall'Amministrazione del Comune di Baucina nocive, o comunque incompatibili, con l'area stessa.

Alle imprese, cui sarà consentito di insediarsi nelle aree dell'Area P.I.P. di Baucina, saranno assegnati lotti aventi superficie commisurata alle loro esigenze.

A tale scopo i parametri di riferimento dovranno essere le esigenze immediate e quelle desumibili dai programmi di breve-medio periodo delle imprese, la cui quantificazione dovrà essere riportata nella convenzione da stipulare tra le imprese stesse ed il Comune.

Le imprese che intendono usufruire delle aree di Piano sono pertanto tenute ad allegare, alla domanda di insediamento indirizzata al Comune, tutti quegli elementi concernenti la propria attività, le previsioni di sviluppo della stessa e la valutazione del suo inserimento nell'area P.I.P. che saranno richiesti dall'Amministrazione Comunale di Baucina.

- 1.2 Contestualmente all'atto di concessione, o all'atto di cessione della proprietà dell'area, tra il Comune e l'Assegnatario, è stipulata una Convenzione per atto pubblico con la quale sono disciplinati gli oneri posti a carico dell'assegnatario e le sanzioni per la loro inosservanza.

La Convenzione, il cui schema dovrà essere preventivamente approvato in osservanza delle disposizioni di legge, dovrà anche precisare:

- a) La superficie delle aree assegnate ed il regime cui sono sottoposte;
- b) L'ammontare del corrispettivo per l'acquisizione delle aree e delle relative opere d'urbanizzazione primaria e secondaria, da versare all'atto del rilascio della concessione a costruire;
- c) L'impegno del concessionario a redigere i progetti degli edifici da realizzare nel pieno rispetto della normativa di Piano e, nel caso di forme associative con altri assegnatari di lotti contigui per la realizzazione unitaria delle opere, l'impegno a



redigere e presentare un progetto unitario d'esecuzione, corredato dalla specifica documentazione richiesta, per il caso, dal Comune;

- d) I tempi massimi consentiti per l'inizio dei lavori di costruzione dei fabbricati e per la loro ultimazione, nonché i casi di proroga per detti termini;
- e) I criteri e gli obblighi cui attenersi in caso di vendita o di locazione degli edifici da parte del concessionario a terzi, nonché i parametri per la determinazione dei prezzi di vendita o del canone di locazione;
- f) L'impegno a non modificare le destinazioni d'uso previste per tutti gli edifici o per parte di essi;
- g) Le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- h) I casi di risoluzione della Convenzione derivanti da inadempienza o inosservanza degli obblighi in essa contemplati, nonché le relative sanzioni;
- i) Il tempo di validità della convenzione.

Art.2 - I parametri

2.1 Il rapporto che dovrà intercorrere tra Assegnatari e Comune è regolato:

- dal Regolamento per l'area P.I.P. approvato dal Comune di Baucina
- dalla convenzione stipulata tra il Comune di Baucina e gli Assegnatari.

2.2 I parametri per l'intervento e l'attuazione degli insediamenti sono così definiti:

2.2.1 Unità minima di intervento

L'unità minima d'intervento rappresenta l'unità urbanistica minima attraverso la quale è data attuazione pratica al Piano.

2.2.2 Progetto Planivolumetrico

Il progetto Planivolumetrico per l'utilizzazione edilizia dell'unità d'intervento ha le caratteristiche di un progetto di massima e deve essere approvato dall'Amministrazione Comunale all'atto della stipulazione della Convenzione tra Comune e Assegnatario.

Il progetto planivolumetrico sarà redatto in scala non inferiore a 1:200 e comprenderà le seguenti indicazioni:

- Configurazione e delimitazione del lotto di intervento nelle aree del Piano
- Composizione planivolumetrica dei fabbricati con schema di utilizzazione interna e di distribuzione a tutti i piani utili, nel rispetto del Regolamento dell'area P.I.P. di Baucina, del Regolamento Edilizio, delle disposizioni sanitarie, dei VV.FF e di ogni altra specifica vigente Normativa attinente l'attività produttiva in progetto.
- Sistemazione delle aree libere, con l'indicazione delle zone pavimentate, dei parcheggi e del verde.
- Indicazione delle opere a rete e degli allacciamenti alle reti tecnologiche generali.

- Indicazioni del tipo di rifinitura previsto all'esterno e dei colori adottati per quanto esposto alla vista.

2.2.3 Progetto di coordinamento per più unità minime di intervento.

Il Progetto di coordinamento si applica nel caso di più unità minime di intervento contigue utilizzate da 2 o più assegnatari i quali intendono procedere unitariamente ai fini della edificazione o dello svolgimento delle attività lavorative o dell'uso degli spazi liberi e delle superfici coperte, e in genere per tutti quei casi per i quali un assegnatario si vincola o dal Piano viene vincolato ad operare con altri nella fase di realizzazione dell'insediamento.

Detto progetto dovrà essere sempre redatto nel caso un assegnatario realizzi degli edifici in aderenza con quelli già esistenti o comunque previsti su lotti adiacenti.

Il progetto è redatto a cura degli assegnatari interessati. Esso rappresenta un'integrazione del planivolumetrico e va presentato con esso al fine del rilascio della concessione edilizia all'Assegnatario.

Dal punto di vista tecnico, oltre perciò alle indicazioni planivolumetriche, il progetto di coordinamento deve contenere tutti gli elementi necessari ad assicurare la corretta e migliore esecuzione di elementi e di particolari costruttivi, come profili, sagome, quote, allineamenti, tecnologie di realizzazione, allacciamenti, etc..

2.2.4 Intervento edilizio

L'intervento edilizio è autorizzato dal Comune attraverso il rilascio di una concessione all'Assegnatario per la realizzazione delle opere previste negli elaborati di progetto.

Dalla data di rilascio della concessione a costruire, l'Assegnatario si impegna ad iniziare i lavori nei termini fissati nella Convenzione con il Comune e comunque entro l'arco massimo di un anno.

La loro ultimazione deve avvenire entro tre anni dal rilascio della concessione, fatti salvi i casi di opere la cui mole comporti un periodo d'esecuzione maggiore, come dovrà risultare da apposita relazione tecnica esplicativa che l'Assegnatario provvederà ad inoltrare al Comune all'atto della richiesta della concessione.

Art.3 - Documentazione tecnico - ambientale. - Valutazione del rischio.

3.1 La documentazione tecnica dovrà inoltre essere completata:

- in conformità a quanto previsto dal *"Decreto Presidente della Regione 17 maggio 1999. - Recepimento del D.P.R. 12 aprile 1996 - Valutazione impatto ambientale - Atto di indirizzo e coordinamento -Integrazione della deliberazione n. 4 del 20 gennaio 1999"* e successive modifiche ed integrazioni
- in conformità a quanto previsto dal *"Decreto Legislativo 19/9/94 n° 626"* e successive modifiche ed integrazioni, riguardante il miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori.

Art.4 - Disciplina degli scarichi

Qualsiasi immissione di scarichi liquidi in fognatura e/o sul suolo e/o nel sottosuolo e/o riutilizzo delle acque depurate all'esterno del ciclo produttivo, dovrà essere specificatamente autorizzata dall'Amministrazione Comunale che valuterà sulla base delle proprie esigenze.

L'Amministrazione Comunale di Baucina può sempre richiedere agli assegnatari che venga effettuata una depurazione, parziale o totale, degli effluenti delle aziende insediate nell'area.

Tale richiesta, che comunque è nella discrezione dell'Amministrazione Comunale e non è opponibile, potrà essere inoltrata anche ad uno solo e/o a più titolari di attività produttive a seguito di sopravvenute esigenze dell'Amministrazione e/o a seguito di nuove normative.

Art.5

Si obbliga qualsiasi ditta presente nell'area, futura ed esistente, che voglia ottenere mediante pozzo o trivellazione acqua per uso industriale o potabile, a chiedere preventivamente una specifica autorizzazione anche al Comune nei termini che saranno stabiliti in convenzione.

Art.6

Si obbliga qualsiasi industria futura ed esistente che scarica rifiuti liquidi o gassosi o che produca rumori o che comunque rechi danno, fastidio o disagio pubblico, ad approntare quei provvedimenti tecnici, in aggiunta a quelli obbligatori per legge, che si riterranno opportuni nei termini fissati in apposita convenzione con il Comune.

Art.7

I parametri urbanistici da rispettare sono:

7.1 Indice massimo di copertura

L'indice massimo di copertura sarà pari a 0,4 (zerovirgolaquattro metri quadrati edificati ogni metroquadrato di superficie del lotto)

7.2 Distanza minima delle costruzioni dal confine del lotto, escluso fronte prospiciente una strada

Metri 5,00 (cinque)

7.3 Distanza minima delle costruzioni dal confine del fronte strada

Metri 10,00 (dieci)

7.4 Distanza minima tra le costruzioni

Metri 10,00 (dieci)

7.5 Superficie del lotto minimo concesso in esclusiva

Mq 706, di cui 276 mq edificabili

7.6 Possibilità di accorpamento di più lotti.

Per soddisfare le richieste di una maggiore superficie coperta in un unico capannone è possibile accorpare due lotti contigui e costruire un unico capannone nel rispetto

dell'indice max di copertura (0,4 mq/mq) e delle distanze minime dai confini e dalle strade.

Altezza max degli edifici

L'altezza degli edifici è fissata in metri 7,50. La quota di riferimento è la quota della copertura che è riportata nei profili regolatori. E' possibile realizzare un edificio, o una sua parte, di altezza maggiore solamente per esigenze produttive motivate e documentate.

La maggiore altezza sarà autorizzata, con le limitazioni previste, al disopra della quota della copertura indicata nei profili regolatori e sarà comunque limitata all'indispensabile.

7.8 Divisibilità degli edifici

E' sempre possibile suddividere l'interno degli edifici per accogliere attività produttive autonome. La divisione dovrà essere autorizzata dall'Amministrazione Comunale di Baucina sulla base di un progetto di coordinamento (vedi art. 2 del presente regolamento)

7.9 Indici di edificabilità

Non è previsto un limite massimo per la cubatura, fermo restando il rispetto del vincolo dell'altezza, dell'indice di copertura (pari a 0,4 mq edificabili/mq di lotto) e delle distanze dai confini.

7.10 Locali interrati e/o seminterrati.

Fermo restando la quota della copertura, indicata nei profili regolatori, è consentita la realizzazione di locali interrati e/o seminterrati di altezza libera netta non inferiore a 2,40 m. Questi locali dovranno avere i requisiti previsti dal successivo articolo n° 9.

7.11 Superficie di parcheggio scoperto all'interno dei lotti

Almeno il 10% della superficie non edificabile del lotto deve essere destinata a parcheggio.

7.12 Superfici da destinare a spazi pubblici

Ai sensi dell'art. 5 del D.M. 2/4/68 n°1441 la superficie da destinare a spazi pubblici o destinate ad attività collettive, a verde o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% della intera superficie destinata a tali insediamenti."

7.13 Recinzione dei lotti

Tutte le recinzioni entro una fascia di 10.000 metri prospiciente le strade, saranno a vista, realizzate e colorate secondo il progetto approvato in uno per le opere di urbanizzazione, secondo disegno approvato.

7.14 Vettrine per esposizione

E' consentita la realizzazione di vetrine per l'esposizione secondo le seguenti alternative:

7.14.1 vetrine collocate lungo la recinzione con superficie vetrata trasparente per almeno il 70% sulle facce parallele la strada. -

7.14.2 vetrine adiacenti la costruzione con superficie vetrata trasparente frontale.

Le vetrine non possono avere una larghezza maggiore di 1,20 m. ed un'altezza che superi 3,00 m.

La vetrina è considerata influente ai fini della determinazione dell'indice di edificabilità.

La vetrina dovrà comunque ottenere la concessione comunale ad edificare e può sostituire tratti di recinzione.

7.15 Rifinitura esterna degli edifici e dei manufatti

Quanto visibile all'esterno (strutture, e/o murature, e/o rifiniture compresi gli infissi) dovrà essere colorato in maniera tale da assicurare il minimo impatto sul paesaggio rurale circostante. Sono ammessi esclusivamente intonaci del colore delle terre ed i rivestimenti in pietra a facciavista. E' comunque vietata all'esterno la realizzazione di rivestimenti e/o di manufatti, e/o di coperture e/o di pareti di colore cemento e/o in metallo zincato non colorato. E' vietata la realizzazione di murature con facce in vista lasciate allo stato grezzo.

Art.8

Con riferimento alle tavole allegate al progetto del presente Piano vengono distinte, nell'ambito dell'agglomerato industriale, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Zona destinata alla installazione di attività produttive;
- b) Zona per attrezzature e servizi comuni di agglomerato;
- c) Zona per verde attrezzato e parcheggio;

Art.9

Zone destinate alla installazione di attività produttive.

9.1 Utilizzazioni consentite ed escluse.

In tali zone è consentita la costruzione di edifici per attività imprenditoriali ed impianti produttivi in genere, di edifici destinati a servizi per le imprese.

E' inoltre consentita la realizzazione dell'alloggio per il custode e/o l'abitazione del titolare dell'impresa. La superficie utile riservata all'alloggio non potrà superare i 150 mq.

Nell'area è comunque vietata la costruzione di abitazioni ed ogni altra utilizzazione che non sia strettamente riferibile ad un'attività imprenditoriale o produttiva.

9.2 Norme generali per la costruzione

Fatto salvo il rispetto delle vigenti leggi in materia di igiene e sicurezza degli ambienti di lavoro e diverse disposizioni di legge (DLgs 626/94 e successive modifiche ed integrazioni) nonché il rispetto della normativa sull'eliminazione delle barriere architettoniche, gli edifici destinati all'uso generico di laboratori, ove sia prevista la presenza continuativa di addetti od altro che si configuri come ambiente di lavoro, devono in via preliminare avere le caratteristiche costruttive, indicate nei successivi punti del presente articolo.

9.3 Isolamento

I locali di lavoro devono essere ben riparati dagli agenti atmosferici e dall'umidità.

I locali di lavoro in ambiente chiuso devono avere una soffittatura e/o pareti laterali costituiti da strutture murarie o di analoghe caratteristiche, tali da assicurare i limiti di termocoibentazione previsti per le civili abitazioni, in ogni punto dell'edificio.

Sistemazione dell'area esterna -

L'area attorno gli edifici dovrà essere opportunamente sistemata. Dovrà essere realizzato lungo tutto il perimetro dell'edificio un marciapiede impermeabile di larghezza minima non inferiore a m.0,75 ed una strada percorribile da autoveicoli;

Se nell'area si prevedono depositi di materiali, il terreno dovrà essere opportunamente sistemato ed impermeabilizzato, qualora il materiale stesso possa rilasciare sostanze inquinanti; dovranno inoltre essere previsti e realizzati, nel rispetto delle norme previste dalle LL.RR. in materia, idonei impianti per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche, di dilavamento e di lavaggio.

9.5 Illuminazione ed areazione

Dovrà essere assicurata una superficie di illuminazione naturale pari a $1/8$ della superficie del pavimento se laterale; ad $1/10$ se a livello della copertura; ad $1/12$ se si tratta di interrati o seminterrati.

Dovrà inoltre essere assicurata una superficie di aerazione naturale apribile con comandi ad altezza d'uomo, comprensiva degli ingressi, non inferiore ad $1/12$ della superficie del pavimento.

La disposizione delle aperture dovrà essere adeguata all'ottenimento del miglior risultato; allo scopo è opportuno prevedere delle superfici apribili contrapposte, aperture a vasistas, posizionamento in corrispondenza dei prevedibili punti di produzione e di attività lavorativa con svolgimento di calore.

9.6 Dotazione di servizi per il personale -

I locali di servizio devono essere previsti in numero e posizione adeguata sia alle esigenze di privacy e comfort sia alla necessità di una facile e rapida pulizia. Il tutto in conformità alla vigente legislazione sanitaria e sulla sicurezza e la salute dei lavoratori.

9.7 Vincoli e limitazioni.

9.7.1 La superficie coperta utile di ogni singolo lotto industriale non potrà superare il 40% della superficie totale del lotto calcolata al netto degli spazi pubblici.

9.7.2 Le distanze minime tra fabbricati debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a 7.00 ml.
- ml 7.50 per lato, per strade di larghezza compresa tra 7.00 ml e 15.00 ml;
- ml 10.00 per lato, per strade di larghezza superiore a 15.00 ml.

Per gli insediamenti produttivi devono essere inoltre rispettate le seguenti disposizioni:

- a) riservare a parcheggio privato, all'interno del lotto, un'area non inferiore a mq 5 per addetto occupato nell'azienda e comunque non inferiore a 1 mq per ogni 10 mq di costruzione, intervallando le zone asfaltate con strisce sistemate a verde;
- b) riservare a verde pubblico, all'interno delle recinzioni di proprietà, almeno il 10% dell'area libera e sistemare tale area con opportune piantumazioni;

c) prevedere che l'accesso ai nuovi stabilimenti avvenga dalla viabilità interna all'agglomerato;

E' ammessa la costruzione di abitazioni del titolare dell'azienda e del custode fino ad un massimo di 150 mq per ogni insediamento industriale.

9.7.4 Recinzioni

Le recinzioni in genere non devono superare l'altezza di ml 2.50 dei quali soltanto un metro costituita di materiali non trasparenti.

Le recinzioni in muro pieno continuo sono ammesse soltanto dove il carattere dell'ambiente lo richieda; in tale caso la loro altezza non deve superare i ml 2 dal piano di campagna

I paramenti dei muri dovranno essere in pietrame a facciavista o ricoperte con intonaco del colore delle terre.

Negli incroci di strade e per una lunghezza di almeno ml 10 dal punto di intersezione degli allineamenti stradali, non sono ammesse in nessun caso recinzioni costituite da pareti piene continue e siepi vive dietro le cancellate.

Art.10

10.1 Zone a destinazione "attrezzature e servizi di agglomerato" e "verde attrezzato".

10.1.1 Utilizzazioni consentite ed escluse.

Nella prima di tali zone sono consentite solo costruzioni destinate ad attività connesse alle attività industriali ubicate nell'agglomerato (attrezzature per le rappresentanze sindacali, mense, centro sanitario, attrezzature scolastiche speciali, servizi per la manutenzione dei macchinari e dei veicoli, uffici di carattere direzionale a disposizione del Comune e di operatori esterni, ecc.).

Nei lotti assegnati possono essere realizzati edifici ad uso servizi amministrativo-commerciali o misto.

Nella zona a destinazione "verde attrezzato" è consentito unicamente la realizzazione di attrezzature per la fruizione del verde pubblico.

10.1.2 Vincoli e limitazioni.

Ciascuna zona di attrezzatura prevista nell'agglomerato dovrà essere dotata di un progetto di massima planovolumetrico predisposto dal Comune con una specificazione delle singole costruzioni previste.

L'attuazione di ogni costruzione dovrà svolgersi conformemente all'anzidetto piano di massima.

L'altezza massima delle costruzioni non potrà superare i ml 7,50, fatte salve particolari esigenze impiantistiche che dovranno essere preventivamente esaminate, approvate ed autorizzate dal Comune.

Art.11

10.1.3 Concessione del diritto di superficie



Il Comune di Baucina, proprietario dell'area concederà il diritto di superficie solo ed esclusivamente agli imprenditori e/o alle aziende che intendono impiantare, trasferire o ampliare la propria attività nell'area per gli insediamenti produttivi di Baucina.

Il terreno sarà edificabile secondo gli standards urbanistici previsti nel presente P.I.P. Il diritto di cui sopra s'intende esteso anche alla utilizzazione del sottosuolo nei limiti necessari alla esecuzione delle opere previste nella concessione edilizia.

Il diritto è esteso:

- alla realizzazione di un capannone e degli eventuali annessi
- al mantenimento ed al godimento di esse costruzioni e delle relative aree di pertinenza;

Tutte le aree, edifici, manufatti ed impianti rimangono vincolati alle destinazioni e alle modalità di costruzione previste nella concessione del diritto di superficie e nella concessione edilizia.

Art. 12

12.1 Prescrizioni nell'uso dell'immobile:

L'immobile può essere utilizzato esclusivamente dal concessionario sulla base della convenzione stipulata.

12.2 Obblighi generali

La parte concessionaria ha l'obbligo di non porre atti che, in modo diretto o indiretto, compromettano le finalità per le quali l'insediamento è stato realizzato.

12.3 Motivi di decadenza

In caso d'inosservanza la parte concessionaria decade dalla concessione con la conseguente estinzione del diritto di superficie.

12.4 Stato di manutenzione degli immobili - Obblighi -

Chi ha avuto concesso il diritto di superficie ha parimenti assunto l'obbligo di mantenere in buono stato di manutenzione e di decoro, secondo gli standards correnti, tutte le parti del fabbricato ed i servizi interni al lotto.

Art. 13

L'Amministrazione Comunale di Baucina attribuisce la massima importanza alla tutela dell'ambiente ed alla ecocompatibilità delle iniziative imprenditoriali che saranno collocate nell'area P.I.P. riservandosi il diritto di pianificare l'attività dell'area P.I.P. in piena autonomia.

Pertanto qualsiasi nuova iniziativa e/o variazione al ciclo e/o alle modalità e/o alla capacità produttiva deve essere approvata ed autorizzata preventivamente dall'Amministrazione comunale.

Art. 14

14.1 Sanzioni a carico del concessionario

La violazione o l'inadempimento da parte della ditta concessionaria degli obblighi di cui ai precedenti articoli determina, in aggiunta all'applicazione - ad iniziativa del Comune - delle sanzioni penali previste dalle vigenti leggi e dai regolamenti comunali in genere e dell'area P.I.P. in particolare.

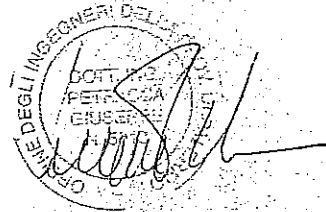
In particolare saranno sanzionati, con conseguente decadenza dalla concessione ed estinzione del diritto di superficie i seguenti casi:

- 14.1.1 la ditta concessionaria realizzi opere edilizie abusive e/o gravemente difformi da quelle previste nella presente convenzione
- 14.1.2 si verifichino nella ditta modifiche negli scopi istituzionali
- 14.1.3 la ditta concessionaria ponga in essere atti che, in modo diretto o indiretto compromettano le finalità pubbliche e sociali per le quali l'insediamento produttivo è stato realizzato
- 14.1.4 sia notificato al Comune di Baucina a mezzo di ufficiale giudiziario su istanza di un istituto di credito che ha concesso alla ditta un mutuo ipotecario per il finanziamento delle costruzioni, l'inadempienza della ditta medesima nel pagamento di due semestralità consecutive del mutuo.

La decadenza dalla convenzione deve necessariamente essere approvata dal Consiglio Comunale.

Art. 15

I manufatti potranno essere ipotecati soltanto a favore di enti pubblici e di diritto pubblico, Istituti bancari di interesse nazionale o europeo ed altri soggetti che praticino la concessione di mutui ipotecari che esplichino interventi a favore delle imprese artigiane.



COMUNE DI BAUCINA

Fraz. Lido

Pubblicato in *presente Rappresentando* *per l'esposizione dei* *lotto all'interno*
questo Comune *del 02/11/2016* *all'Albo Pretorio di* *dei fondi in sediamenti*
d'ordine. *N. 820* *del 22/11/2016* *produttori (P.I.) del com*
me di Baucina (art. 24
della legge 865/71)

Baucina *30* NOV. 2016

IL MESSO COMUNALE

IL SEGRETARIO COMUNALE

2. ferri

[Signature]