



Comune di Troia

(Provincia di Foggia)

**REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE E LA GESTIONE DI AREE DESTINATE AD
INSEDIAMENTI PRODUTTIVI RICADENTI NELL'AMBITO DEL PIANO INSEDIAMENTI
PRODUTTIVI (P.I.P.)**

CAPO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 - *Finalità*

Articolo 2 – *Utilizzazione delle aree*

Articolo 3 – *Beneficiari*

CAPO II° - PROCEDURA DI ASSEGNAZIONE DELLE AREE

Articolo 4 - *Attività di ricognizione e riassetto delle assegnazioni*

Articolo 5 - *Modalità di nuova assegnazione*

Articolo 6 - *Criteri di preferenza per l'assegnazione*

Articolo 7 - *Procedure di assegnazione*

Articolo 8 - *Corrispettivo per la cessione dell'area e contributi di urbanizzazione*

Articolo 9 – *Corrispettivi e sanzioni nei casi di cui all'art.4*

Articolo 10 - *Provvedimento finale*

Articolo 11 - *Aree destinate ad urbanizzazioni secondarie*

Articolo 12 – *Cessioni e trasferimenti di titolarità*

Articolo 13 - *Trascrizione degli atti di concessione delle aree*

Articolo 14 - *Obblighi dell'acquirente*

Articolo 15 - *Risoluzione contrattuale per inadempimento – condizioni risolutive espresse*

Articolo 16 – *Spese di convenzione*

CAPO III° - NORME TECNICHE GENERALI

Articolo 17 - *Norme tecniche di attuazione*

Articolo 18 - *Alloggio di servizio*

Articolo 19 - *Recinzioni con lotti confinanti*

Articolo 20 - *Esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria*

CAPO III° - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Articolo 21 - *Norme di rinvio e finali*

ALLEGATI

A) *Richiesta assegnazione suolo nella zona P.I.P.*

B) *Schema di convenzione per la cessione in diritto di proprietà di aree nella zona P.I.P.*

Il Comune di Troia è dotato, a norma dell'art.27, della Legge n.865 del 22/10/1971, del Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) delimitato nell'ambito della zona D/1 del vigente P.U.G. ubicata in c.da "La Casina". Il Piano ha efficacia per 10 anni dalla data della sua approvazione.

CAPO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 - Finalità

1. Il presente Regolamento disciplina:
 - le procedure per l'assegnazione di lotti a destinazione artigianale, industriale, commerciale, e terziaria in genere;
 - i procedimenti e le condizioni per la cessione in proprietà delle aree comprese nei Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) approvati ai sensi dell'art.27, della Legge 22 ottobre 1971, n.865 e successive modificazioni e delle leggi regionali d'attuazione;
 - le successive cessioni, in proprietà e in locazione, tra soggetti privati degli immobili ivi realizzati;allo scopo di favorire lo sviluppo delle attività nelle aree comprese nel P.I.P. ivi comprese quelle già esistenti, in quanto compatibili con le previsioni del presente regolamento.
2. Possono essere destinatari delle aree nel P.I.P. anche soggetti pubblici, che sottoscrivono un'apposita convenzione stipulata per atto pubblico con la quale si definiscono le condizioni cui è sottoposta la predetta cessione.

Articolo 2 - Utilizzazione delle aree

1. Le aree edificabili, suddivise in lotti ed in comparti, secondo le previsioni della normativa di attuazione e degli elaborati grafici del Piano Pluriennale di Attuazione (P.P.A.), una volta acquisite al patrimonio del Comune, sono cedute in proprietà ai soggetti di cui al successivo Articolo 3 - *Beneficiari*, per la realizzazione di impianti produttivi di carattere artigianale, industriale, commerciale e di servizi, secondo le modalità di cui al presente Regolamento.
2. Le aree presenti nel Piano Pluriennale di Attuazione (P.P.A.), non ancora assegnate, non di proprietà del Comune di Troia, ivi comprese quelle destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie, saranno oggetto di apposita procedura espropriativa solo a seguito dell'assegnazione di un intero comparto.
3. I soggetti beneficiari potranno svolgere esclusivamente attività compatibili con le norme tecniche di attuazione previste dal relativo piano urbanistico approvato.
4. Le aree edificabili sono destinate all'insediamento di:
 - laboratori artigianali con annessi depositi, magazzini e servizi tecnici e amministrativi;
 - stabilimenti per la piccola e media industria con annessi depositi, magazzini e servizi tecnici e amministrativi, purché con un numero di dipendenti non superiore a 100. Nella destinazione d'uso e nella realizzazione degli edifici si osservano le norme prescritte dalla normativa tecnica di attuazione del Piano Pluriennale di Attuazione (P.P.A.);
 - stabilimenti manifatturieri e commerciali;
 - attività direzionali, per pubblici servizi e attività professionali;
 - attività di trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli configurabili nel settore dell'agroindustria, di frantoi e molitura olive, con esclusione dell'attività di mattatoio, di allevamenti e attività connesse e similari, e ogni altra attività che, per carico urbanistico e impatto ambientale indotto, trovano localizzazione in aree appositamente destinate del P.U.G. vigente;
 - commercio al dettaglio con superficie di vendita compresa tra mq. 251 e mq. 1.500 (tipologia dimensionale delle medie strutture M1 e M2, così come disciplinate dall'art.16, comma 5, della L.R. n.24/2015 e ss.mm.ii. "Codice del Commercio");
 - depositi collegati ad attività artigianali, industriali, manifatturieri, commerciali, edili e servizi.
5. In tutte le aree del P.I.P. non saranno ammesse attività classificate pericolose e/o nocive dalla normativa vigente, o che, per emissioni sonore, odorigene, gassose, visive, sono classificate inquinanti, o che, per carico urbanistico e altri fattori, siano non compatibili con la natura degli insediamenti esistenti.
6. Nelle aree destinate ad urbanizzazioni secondarie (U.S.) sono ammesse le seguenti attività, realizzate al servizio alle imprese localizzate nel P.I.P.: ristoranti e mense, attività ricettive, sportelli bancari e servizi finanziari, scuole di formazione, attività sportive, ludiche, culturali, sociali, scuole per l'infanzia, mercati, uffici pubblici e tutte le altre urbanizzazioni secondarie indicate nel Decreto n.1444/1968. Sono ammessi altresì interventi e attività costituenti opera di urbanizzazione e/o servizi a scala urbana, produzione di energia e altri servizi tecnologici per le imprese, e comunque tutte le attività richiamate delle N.T.A. del P.I.P..

Articolo 3 - Beneficiari

1. Alla cessione in proprietà delle aree comprese nel Piano Pluriennale di Attuazione (P.P.A.), nonché alle successive compravendite o locazioni tra privati degli immobili ivi realizzati, sono ammessi, in forma singola o associata, i seguenti soggetti pubblici e privati:
 - a. le imprese, costituite in forma singola o associata o cooperativa, i consorzi di imprese e le società consortili, le reti d'impresa nella forma giuridica di "rete soggetto", del tipo:
 - artigiane di cui alla Legge n.443/1985 e successive modificazioni;

- industriali;
 - edili di cui al D.M. 12/12/2000;
 - di commercio all'ingrosso;
 - di commercio al dettaglio nei limiti previsti dagli strumenti urbanistici;
 - di servizi comprese quelle svolgenti attività libero professionale;
 - di servizi agromeccanici e tecnologici ad agricoltori terzi;
 - di pubblico esercizio nei limiti previsti dagli strumenti urbanistici e di programmazione commerciale;
- b. le associazioni e enti per attività di formazione professionale che necessitano di organizzazione equiparabile ad attività produttiva;
 - c. le associazioni e enti per attività di assistenza alle imprese e di rappresentanza di categoria;
 - d. le attività di carattere libero professionale, non riconducibili a imprese di servizi, limitatamente ai Centri di Servizio previsti nel piano di lottizzazione.
 - e. gli enti pubblici e le aziende a partecipazione pubblica, secondo la normativa vigente.
2. 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.
 3. Alle imprese e/o associazioni di cui alle lettere da a) a c) possono essere concesse, in sede di prima assegnazione, aree per una superficie massima fino al 25% del totale delle aree comprese nel P.I.P. messo a bando.
 4. I requisiti dei richiedenti assegnazione dovranno essere posseduti alla data di pubblicazione del bando o della richiesta di assegnazione.
 5. Qualora la tipologia del Piano lo preveda espressamente, l'assegnazione delle aree dovrà essere riservata in via esclusiva a una o ad alcune delle attività tra quelle elencate al comma 1).
 6. Tra i soggetti beneficiari, limitatamente alla sola locazione degli immobili già realizzati, sono ammesse le associazioni di promozione sociale iscritte nell'apposito registro nazionale ai sensi dell'art.32 della Legge n.383/2000.

CAPO II° - PROCEDURA DI ASSEGNAZIONE DELLE AREE

Articolo 4 - Attività di ricognizione e riassetto delle assegnazioni

1. Entro 90 gg. dalla approvazione del presente regolamento, l'Ufficio emanerà un primo Avviso Pubblico per l'avvio di procedure relative a:
 - a. Ripresa dell'attività di realizzazione degli impianti da parte di imprese già assegnatarie che non abbiano rispettato i termini convenzionali, ma che comunichino la volontà di riprendere le attività di completamento degli investimenti entro gg. 30 dall'avviso di pubblicizzazione del presente regolamento. E' concesso un ulteriore termine di gg. 30 da detta comunicazione per la presentazione delle istanze per la ripresa dei lavori, degli aggiornamenti progettuali o della presentazione della documentazione integrativa già richiesta dagli Uffici. Negli atti di assenso o di permesso l'Ufficio assegnerà i nuovi termini per l'inizio lavori e/o il completamento delle opere. Per eventuali opere in corso, la cui esecuzione sia stata sospesa, dietro istanza di parte, l'ufficio assegnerà i nuovi termini per il loro completamento, nei termini previsti dal D.P.R. n.380/2001 e smi;
 - b. Retrocessione volontaria: entro 30 gg. dall'avviso pubblico le imprese non più intenzionate a realizzare gli investimenti produttivi nei lotti P.I.P., dovranno confermare o comunicare ex novo la volontà di retrocedere l'area al Comune, invitando e legittimando l'Ente ad intendere il lotto come disponibile ad una eventuale futura riassegnazione, alle condizioni del presente regolamento, a terzi indicati dal Comune stesso, all'esito delle procedure previste per l'individuazione di cui all'Articolo 5 - *Modalità di nuova assegnazione* del regolamento. Per tali posizioni l'Ufficio procederà a rendere disponibili i lotti in parola per nuovi richiedenti;
 - c. Retrocessione forzata: per le imprese assegnatarie non rientranti nelle ipotesi di cui ai punti a, b, precedenti, o che non rispettino i termini temporali ivi previsti, si procederà alla risoluzione per inadempimento (clausola risolutiva espressa, secondo le modalità, i termini e con le conseguenze previste nella originaria convenzione) e all'avvio delle procedure di retrocessione entro gg. 120 dall'Avviso Pubblico.
2. L'inadempimento da parte dell'assegnatario nelle ipotesi di cui ai punti b e c, costituisce causa di risoluzione contrattuale la cui pronuncia dovrà essere trascritta, a cura del Comune, nei pubblici registri immobiliari, attraverso la registrazione di Determinazione settoriale.

Articolo 5 - Modalità di nuova assegnazione

1. L'Ufficio effettua, successivamente alla pubblicazione dell'Avviso Pubblico di cui all'Articolo 4 - *Attività di ricognizione e riassetto delle assegnazioni*, la ricognizione delle aree del P.I.P., individuando:
 - a. i lotti liberi;
 - b. i lotti per i quali è stata richiesta la retrocessione volontaria;
 - c. i lotti da assegnare con eventuale preferenza o prelazione;
 - d. i lotti per i quali applicare la retrocessione forzata a seguito di decadenza dalla assegnazione secondo le previsioni del regolamento e degli atti convenzionali validi al momento dell'assegnazione.
2. A conclusione di tale fase, si procederà alla pubblicazione dell'Avviso Pubblico per l'assegnazione di tutti i lotti a vario titolo resosi disponibili nel P.I.P..
3. La forma, le dimensioni e l'inquadramento dei lotti da cedere dovranno essere di norma quelli riportati nelle tavole del Piano Pluriennale di Attuazione (P.P.A.) del Piano Insediamenti Produttivi (P.I.P.). Saranno ammesse varianti alla predetta quotazione per comprovate esigenze produttive.
4. L'Avviso Pubblico è predisposto dal Servizio attività produttive del Settore IV – Tecnico, ed è approvato dalla G.M. Il bando deve indicare:
 - a. elenco dei lotti disponibili;
 - b. superficie di ogni singolo lotto;
 - c. indici e parametri edilizi, di parcheggio, di aree a verde, possibilità di realizzazione alloggio custode, relativa dimensione e modalità d'uso, condizioni particolari;
 - d. costo di ogni singolo lotto;
 - e. termini e modalità di pagamento, ammontare della cauzione, garanzie fidejussorie;
 - f. tempi e criteri di utilizzazione, prescrizioni e vincoli (attuazione dell'intervento, ammissibilità della vendita, termini e modalità di controllo della cessione, casi di risoluzione del contratto di cessione, decadenza);
 - g. modalità di presentazione delle domande ed elenco dei documenti da allegare;
 - h. scadenza del bando;
 - i. criteri per la selezione della domanda;
 - j. cause di non ammissione e/o esclusione;
 - k. termine entro cui è prevista la pubblicazione della graduatoria.
5. La G.M. può riservare delle aree per la promozione e realizzazione di programmi di investimenti diretti ad incrementare le attività artigianali, commerciali, industriali e collegate all'agricoltura. Le aree da riservare non potranno avere una estensione superiore al 20% di quelle effettivamente disponibili.

6. I soggetti interessati all'assegnazione di detti lotti devono produrre domanda e possedere, a pena d'esclusione, come requisito minimo, l'iscrizione alla CCIAA alla data di pubblicazione del bando, ovvero altra documentazione equipollente per altri soggetti aventi diritto ma non iscritti alla CCIAA.
7. La domanda dovrà inoltre contenere:
 - ✓ 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;
 - ✓ indicazione dell'attività che l'impresa intende svolgere nel P.I.P. al fine di rendere evidente la compatibilità della attività svolta con il presente regolamento;
 - ✓ indicazione della superficie richiesta per la realizzazione dell'insediamento con le fasi ed i tempi di attuazione;
 - ✓ dichiarazione di aver preso conoscenza del regolamento e di accettarne incondizionatamente le norme;
 - ✓ dichiarazione circa la previsione delle emissioni sonore o di altra natura;
 - ✓ dichiarazione di rispetto delle norme a tutela dell'ambiente e delle modalità di smaltimento dei rifiuti;
 - ✓ dichiarazione sulla natura dell'investimento se finalizzata a forme di finanziamento sull'imprenditoria giovanile o imprenditoria femminile.
8. E' data facoltà a più soggetti, se abilitati all'insediamento nel P.I.P. ai sensi degli articoli precedenti, di richiedere congiuntamente l'assegnazione di un lotto, anche se le rispettive unità risultano inferiori alle unità minime insediabili. Per tutte le operazioni e procedure connesse alla assegnazione del lotto e al successivo convenzionamento, i soggetti dovranno riunirsi obbligatoriamente in una delle forme previste dalle normative correnti (società, consorzio con attività esterna, rete di imprese/soggetto), individuare un rappresentante comune munito di apposita procura. Le obbligazioni con il Comune saranno assunte in solido dai partecipanti.
9. Per i Consorzi la domanda dovrà contenere, in aggiunta a quanto previsto al comma precedente, la specificazione dei seguenti dati:
 - ✓ la ragione sociale, sede, dati anagrafici del legale rappresentante (solo per i consorzi);
 - ✓ l'indicazione delle imprese consorziate destinatarie del programmato insediamento e dell'attività di ciascuna di esse;
 - ✓ la superficie richiesta da ciascuna impresa consorziata nonché la superficie totale richiesta dal consorzio.
10. La domanda di assegnazione deve essere presentata nelle forme e nei termini stabiliti nell'Avviso Pubblico. Alla domanda dovranno essere allegati i seguenti documenti:
 - ✓ 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 di società consortile, copia autentica dell'atto costitutivo e dello statuto, nonché certificato della camera di commercio relativo a ciascuna impresa consorziata destinataria del programmato intervento;
 - ✓ copia in carta semplice dell'atto costitutivo e dello statuto della persona giuridica e, nel caso di consorzio, di ogni impresa consorziata;
 - ✓ copia in carta semplice dell'ultimo bilancio aziendale e dell'ultima dichiarazione annuale dell'iva, per aziende con anzianità pregressa;
 - ✓ una scheda tecnica illustrativa della tipologia di intervento prevista, contenente le specificazioni delle superfici da realizzarsi e la loro destinazione d'uso;
 - ✓ ogni e qualunque altro documento idoneo a dimostrare un titolo di priorità dell'assegnazione del lotto e/o la sussistenza delle situazioni cui è connessa il diritto di prelazione;
 - ✓ autodichiarazione finalizzata a certificare di non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione, amministrazione controllata, concordato preventivo o qualsiasi altra situazione equivalente secondo la legislazione italiana. Dalla certificazione dovrà anche risultare se procedure di fallimento o di concordato si siano verificate nel quinquennio antecedente la data di presentazione della domanda;
 - ✓ relazione tecnico-finanziaria riguardante il tipo di intervento che si intende realizzare, nella quale dovranno essere specificati:
 - costo complessivo dell'investimento e programma di copertura finanziaria dello stesso;
 - caratteristiche tecniche dell'insediamento produttivo da realizzare;
 - superficie fondiaria e superficie coperta necessaria per il tipo di intervento;
 - ✓ assegno circolare non trasferibile di € 200,00 quale cauzione a garanzia che in caso di assegnazione del lotto, la ditta sottoscriva la convenzione con la quale si trasferisce la titolarità dell'area. La cauzione sarà incamerata dal Comune a titolo di penale nel caso in cui il richiedente rinunci alla assegnazione o non sottoscriva la convenzione alla data che sarà comunicata dal Comune;
 - ✓ tutta la ulteriore documentazione che si ritiene utile.

La documentazione sopra indicata è da ritenersi a titolo esemplificativo e potrà essere integrata, modificata o sostituita in sede di approvazione dell'Avviso Pubblico.
11. Coloro i quali volessero intraprendere una nuova attività imprenditoriale e quindi non sono ancora in possesso di una personalità giuridica, possono presentare istanza a patto che, se società, si iscrivano nei predetti registri entro i termini previsti per la sottoscrizione della convenzione.
12. Nel caso in cui le caratteristiche dell'insediamento richiedano aree non corrispondenti a singoli e/o più lotti, il richiedente dovrà proporre, in uno alla domanda, apposita proposta di differente utilizzazione fondiaria che sarà esaminata ed

approvata dal punto di vista tecnico dal competente Ufficio Tecnico Comunale che potrà assoggettare la richiesta ad alcune condizioni particolari. Le spese degli eventuali frazionamenti che si renderanno necessari saranno a totale carico della ditta beneficiaria.

13. L'Avviso Pubblico dovrà essere pubblicato per 30 gg. consecutivi; le domande dovranno pervenire fino ad esaurimento dei lotti disponibili e l'istruttoria sull'ammissibilità delle istanze ricevute dovrà concludersi entro 60 gg. dalla data di presentazione delle istanze.
14. All'Avviso Pubblico deve essere data pubblicità con l'affissione all'Albo Pretorio del Comune, con la pubblicazione sul sito Internet, con manifesti affissi nel Comune o con altre forme di pubblicità ritenute idonee.

Articolo 6 - Criteri di preferenza per l'assegnazione

1. Possono esercitare la prelazione, in primis, i proprietari dei suoli espropriati, che hanno i requisiti per ottenere l'assegnazione e dimostrino un fabbisogno ulteriore in termini di superficie, della propria attività (piano di sviluppo aziendale), anche attraverso la creazione di una nuova attività imprenditoriale; la formalizzazione della nuova attività imprenditoriale dovrà necessariamente essere formalizzata entro i termini previsti per la sottoscrizione della convenzione.
2. Possono esercitare la prelazione per l'assegnazione le imprese già localizzate nel piano che richiedono e dimostrino un fabbisogno di ampliamento delle proprie attività (piano di sviluppo aziendale), tramite assegnazione di un lotto contiguo o nelle vicinanze (nell'ambito del subcomparto di appartenenza o in uno contermina) del lotto già funzionante, anche di diversa tipologia rispetto a quello posseduto, purché l'attività ad insediarsi sia compatibile con la destinazione del lotto aggiuntivo. La preferenza di cui al presente comma può essere esercitata a condizione che la proponente sia in regola con le obbligazioni assunte e nel rispetto dei limiti stabiliti dalle N.T.A. del P.I.P..
3. Le imprese che intendono esercitare la prelazione di cui al presente articolo, dovranno esplicitamente specificare tale circostanza nell'istanza di partecipazione al bando di cui all'Articolo 5 - *Modalità di nuova assegnazione*.
4. Eventuali relitti di suoli, che non raggiungono la superficie minima di un lotto, nonché per le U.S. del P.I.P., potranno essere alienati a favore di proprietari confinanti a dette aree, indipendentemente dalla tipologia di attività e dalle dimensioni del relitto.

Articolo 7 - Procedure di assegnazione

1. La procedura di assegnazione avverrà con il metodo cosiddetto "a sportello", fatto salvo quanto previsto all'articolo precedente.
2. Le domande saranno prese in considerazione in ordine cronologico di presentazione. Se l'istanza risulta conforme al presente regolamento ed all'Avviso Pubblico e tra i lotti disponibili c'è quello confacente alle esigenze della impresa richiedente, si procede alla convocazione del richiedente e alla scelta del lotto tra quelli disponibili ai sensi dell'Articolo 4 - *Attività di ricognizione e riassetto delle assegnazioni*. In caso di concorrenza tra più richiedenti per il medesimo lotto prevale l'ordine cronologico di presentazione dell'istanza.
3. La graduatoria è formulata secondo il seguente ordine di priorità:
 - a. enti pubblici e aziende a partecipazione statale nell'ambito di programmi già approvati dal C.I.P.E., a norma dell'art. 27, comma 6, Legge n.865/1971;
 - b. imprese già proprietarie di un'area già ricadente nel P.I.P., qualunque sia la sua destinazione urbanistica, di superficie almeno pari a mq.1500, corrispondente alla superficie del lotto medio come definito dagli elaborati grafici del P.I.P. stesso;
 - c. imprese che intendano ampliare impianti produttivi già esistenti ed insediati nella zona delimitata dall'intero Piano Pluriennale di Attuazione (P.P.A.) della zona D/1 del vigente P.U.G.;
 - d. imprese già ammesse a finanziamento pubblico per investimenti produttivi;
 - e. consorzi di imprese legalmente costituiti o società consortili, anche in forma cooperativa;
 - f. imprese individuali che sostengono l'imprenditoria femminile;
 - g. imprese individuali il cui titolare abbia età non superiore ad anni 35 alla data di pubblicazione del bando.Individuate le imprese aventi titolo alla priorità, secondo l'ordine dei criteri che precedono, i lotti residui vengono assegnati alle altre imprese, la cui collocazione in graduatoria è definita dai seguenti criteri:
 - numero dei dipendenti dell'impresa nell'anno precedente a quello di presentazione della domanda;
 - sede dell'attività dell'impresa in immobili detenuti in locazione;
 - sede dell'attività dell'impresa in immobili ricadenti nelle zone tipizzate A, B e C del vigente P.U.G. relativo al Centro Urbano e alle frazioni di questo Comune.
4. La graduatoria, formulata dal Servizio attività produttive, sulla base dei criteri di cui al relativo Avviso Pubblico, sarà approvata con determina settoriale. La graduatoria sarà affissa all'Albo Pretorio per 10 giorni consecutivi. Avverso la graduatoria potranno essere presentate osservazioni entro 10 giorni dalla data di scadenza del termine di pubblicazione. Il Servizio attività produttive esamina le osservazioni ed ove ritenga di accoglierle anche parzialmente, riformula la graduatoria. La graduatoria se modificata sarà nuovamente approvata e affissa all'Albo Pretorio
5. Individuato il lotto da assegnare, della operazione di scelta viene redatto apposito verbale tra Ufficio e richiedente, e viene determinato il prezzo di cessione ai sensi del presente regolamento e degli atti validi del comune riferibili alla cessione di aree del P.I.P..

6. Il provvedimento di assegnazione tiene luogo del verbale di scelta a cui seguirà apposita determina Settoriale di assegnazione del lotto. Il diritto alla assegnazione si perfeziona se, entro gg. 15 dalla data di notifica della determina di assegnazione, venga effettuato un versamento pari al 100% del prezzo di cessione dell'area. Se il versamento, per qualunque motivo o causa, non viene effettuato, la determina di assegnazione è revocata e il lotto torna immediatamente disponibile per altre richieste.
7. Al momento della sottoscrizione del verbale di scelta il richiedente dovrà consegnare attestazione di avvenuto versamento del diritto di istruttoria di € 200,00 da effettuarsi con le modalità indicate dall'ufficio preposto.
8. In caso di lotto oggetto di retrocessione volontaria, prevista dall'*Articolo 4 - Attività di ricognizione e riassetto delle assegnazioni*, comma 1, lett. b., a seguito della sottoscrizione del verbale di scelta di cui al presente articolo, il settore competente inoltrerà al precedente assegnatario l'invito a presenziare alla stipula della cessione del lotto al nuovo assegnatario. Alla stipula partecipa un rappresentante del Comune al fine di prestare il proprio consenso alla cessione, avendone verificato la regolarità. Se l'impresa cedente non presenzia senza giusta causa alla stipula, o in qualunque altro modo non presta il suo consenso, la stessa sarà considerata inadempiente ai sensi della lettera c), del precedente *Articolo 4 - Attività di ricognizione e riassetto delle assegnazioni*.
9. Al verificarsi della circostanza di cui sopra, l'impresa nuova assegnataria avrà la facoltà di:
 - o ripetere la procedura di scelta con selezione di altro lotto eventualmente disponibile;
 - o attendere la avvenuta retrocessione, a cura del Comune, del lotto già selezionato, sul quale manterrà la prelazione;
 - o svincolarsi dell'obbligazione di acquisto con automatico svincolo della fideiussione sulla base della comunicazione al comune di rinuncia alla procedura.
10. Il Servizio attività produttive comunica all'assegnatario, entro trenta giorni dalla data di determinazione di assegnazione, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevuta o pec, l'avvenuta assegnazione, oltre ai dati tecnici relativi alla individuazione del lotto, del costo complessivo, delle forme di pagamento e delle garanzie fideiussorie necessarie. Trascorso il termine dei 30 giorni senza che la ditta abbia confermato ufficialmente con idonea dichiarazione la volontà di acquisire l'area, consentendo la stipula della convenzione, il parere favorevole di assegnazione si intende automaticamente decaduto senza alcun ulteriore adempimento a carico del Comune e fatto salvo il diritto dello stesso a trattenere l'importo cauzionale versato ai sensi dell'*Articolo 5 - Modalità di nuova assegnazione* del presente regolamento.
11. Gli assegnatari sottoscriveranno con il Comune la convenzione di cessione dell'area, entro il periodo di 90 giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta assegnazione, a pena di decadenza.
12. Qualora si rendessero disponibili ulteriori lotti, si provvederà all'assegnazione degli stessi mediante lo scorrimento della graduatoria. A tal fine il Comune, con lettera raccomandata R.R. o pec, chiederà alla ditta interessata la disponibilità ad accettare l'assegnazione del lotto, cui dovrà essere data risposta nel termine tassativo di 15 giorni dalla ricezione (fa fede il timbro postale di spedizione o ricevuta pec).
13. Esaurita la graduatoria, laddove vi fosse la ulteriore disponibilità di lotti, gli stessi saranno assegnati per effetto della indizione di nuovi Avvisi Pubblici. La ricognizione dei lotti disponibili dovrà essere effettuato dal Servizio attività produttive. Successivamente e comunque con cadenza biennale, saranno pubblicati i bandi di concorso sulla base dei quali saranno predisposte le nuove graduatorie.
14. In ogni caso il Consiglio Comunale 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, nei seguenti casi:
 - per motivi di pubblica utilità, senza limiti di superficie o numero, a enti pubblici o società partecipate dal Comune;
 - per motivi di rilevante interesse economico locale a imprese private di cui all'art.3, lett. a), b), c) e d) nella misura del 10% del numero dei lotti previsti in ogni singolo comparto.

Articolo 8 - Corrispettivo per la cessione dell'area e contributi di urbanizzazione

1. Il corrispettivo dovuto per la cessione delle aree è fissato dal Comune. Tale prezzo, sulla base della istruttoria del Servizio attività produttive, sarà determinato conformemente a quanto stabilito dall'art.14 del D.L. n.55/1983, convertito nella Legge n.131/1983 ed ai sensi del programma finanziario del piano, secondo quanto previsto dalla apposita deliberazione consiliare, da adottare preliminarmente all'approvazione del Bilancio preventivo, a norma dell'art.172, lett. c), del D.Lgs. n.267/2000, ed è comprensivo del costo effettivo di acquisizione delle stesse, nonché degli oneri di urbanizzazione primaria e della quota parte di quelli di urbanizzazione secondaria da calcolare nel rispetto della normativa vigente.
2. Alla determinazione del corrispettivo concorrono:
 - a. il costo di esproprio delle aree, aggiornato secondo le somme effettivamente liquidate agli espropriati, a titolo definitivo, al netto dei finanziamenti iniziali disposti per l'avvio dell'esproprio e delle attuazione delle aree;
 - b. l'incidenza del costo delle aree relative alle opere di u.p. e u.s. calcolata secondo le previsioni del piano finanziario;
 - c. il costo delle progettazioni urbanistiche effettuate e delle indagini geologiche;
 - d. il costo effettivo delle opere di urbanizzazione primaria, al netto di contributi pubblici ottenuti e/o ottenibili, dei ribassi di asta e delle opere di urbanizzazione non effettuate, rispetto a quelle previste nel piano finanziario;
 - e. il costo completo dell'opera dell'asse centrale, che, come da piano finanziario, sarà calcolato al 50% trattandosi di opera di interesse urbano;
 - f. l'entità degli introiti a titolo di sanzioni e/o di escussione delle fideiussioni, e di ogni altro eventuale contributo e/o utilità economica ottenuti e/o ottenibili per il piano, compresi gli apporti del bilancio comunale per l'avvio delle procedure.

3. Con periodicità biennale, all'occorrenza suscettibile di variazioni in eccesso o in difetto, il Comune di Troia definirà la ricognizione del bilancio finanziario del piano, procedendo alla richiesta di conguaglio positivo o negativo nei confronti degli assegnatari.
4. Nel caso in cui, alla data della deliberazione di cui all'articolo 5 - *Modalità di nuova assegnazione*, non sia stato ancora definito il prezzo di acquisizione delle aree, nella delibera di assegnazione e nella convenzione di cui all'ultimo comma, dell'art.27 della Legge 22 Ottobre 1971, n.865, sarà indicato un prezzo presunto, riservando a carico dell'acquirente concessionario e suoi aventi causa, l'imputazione del successivo conguaglio.
5. Il pagamento dei corrispettivi a saldo per la concessione del lotto dovrà avvenire in un'unica soluzione, per la parte costituita dal costo di acquisizione delle aree e dai costi di urbanizzazione primaria, entro 30 gg dalla data di notifica della comunicazione della avvenuta assegnazione delle aree a pena di decadenza, in modo da consentire all'Ufficio le verifiche necessarie.
6. Il pagamento degli ulteriori contributi relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, dovrà aver luogo all'atto del rilascio del titolo abilitativo edilizio secondo la normativa vigente.
7. Il cessionario è tenuto a rimborsare al Comune gli eventuali oneri aggiuntivi per effetto di sentenze che rideterminino l'indennità di espropriazione del suolo assegnato. Ove sia proposta azione giudiziaria nei confronti dell'Ente da parte del proprietario espropriato, salva ogni facoltà processuale, anche di chiamata in causa del cessionario della relativa area, il Comune provvederà a darne notizia all'assegnatario, perché possa intervenire in giudizio a tutela dei propri diritti.

Articolo 9 – Corrispettivi e sanzioni nei casi di cui all'art.4

1. In relazione alle casistiche previste dal precedente Articolo 4 - *Attività di ricognizione e riassetto delle assegnazioni*, sono previste le seguenti sanzioni:
 - a. *cessione diretta dell'area assegnata ad altra ditta*: la cessione avverrà al costo attuale dell'area, aggiornato secondo le previsioni del presente regolamento. L'eventuale differenza tra corrispettivo attuale e valore originario di acquisto, se positiva, sarà versata al Comune di Troia costituito in sede di stipula. Comunque al Comune è dovuta, in aggiunta, una sanzione del 30% del costo originario dell'area, da versarsi da parte del cessionario all'atto della stipula;
 - b. *retrocessione volontaria*: all'atto della nuova assegnazione, il Comune restituirà al precedente assegnatario il costo originario di acquisto dell'area, trattenendo un importo, a titolo di sanzione, pari al 1%;
 - c. *retrocessione forzata*: per le imprese assegnatarie rientranti nelle condizioni di cui al punto c., dell'art.4, per le quali si procederà alla risoluzione, sarà trattenuto il 30% del costo originario di acquisizione dell'area, ove la convenzione o la procedura di retrocessione non producano valori risarcitori maggiori.

Articolo 10 - Provvedimento finale

1. L'assegnatario deve presentare istanza per il rilascio del titolo abilitativo alla edificazione degli impianti produttivi entro gg. 120 dall'atto di concessione. E' ammessa una proroga di termini di gg. 60 per gravi motivi.
2. Trascorso il termine, eventualmente prorogato, l'Ufficio provvede a diffidare l'assegnatario assegnando un termine di 15 gg. per provvedere alla presentazione della istanza di titolo abilitativo. In mancanza di adempimento, l'assegnatario sarà ritenuto rinunciataro con applicazione delle procedure di cui all'articolo 4 - *Attività di ricognizione e riassetto delle assegnazioni*, lett. b) e c).
3. L'istanza per il titolo abilitativo dovrà essere presentata presso l'Ufficio Tecnico Settore Edilizia ed Urbanistica.
4. L'integrazione atti richiesta dall'Ufficio, all'istanza presentata, dovrà avvenire nel termine massimo di gg. 30 dalla richiesta stessa, finalizzata al rilascio del titolo abilitativo. In mancanza di adempimento, l'assegnatario sarà ritenuto rinunciataro con applicazione delle procedure di cui all'articolo 4 - *Attività di ricognizione e riassetto delle assegnazioni*, lett. b) e c).
5. Dalla data di validità dei titoli abilitativi edilizi decorrono i termini previsti dalle norme per la ultimazione dei lavori, ivi comprese eventuali proroghe.
6. Comunque l'ultimazione dei lavori, ai fini del presente regolamento, deve avvenire entro 3 anni dalla data di inizio dei lavori, comunque entro il termine di validità dei titoli abilitativi.

Articolo 11 - Aree destinate ad urbanizzazioni secondarie

1. Le aree di urbanizzazione secondaria previste nel piano, ove non costituiscano oggetto di opera pubblica, potranno essere cedute a privati, previo convenzionamento con il Comune. La convenzione dovrà prevedere gli obblighi e gli oneri a carico dei concessionari e i vincoli di mantenimento della destinazione delle opere previste a servizio degli insediamenti produttivi. Le aree per le urbanizzazioni secondarie saranno assegnate con il metodo "a sportello" descritto per la assegnazione dei lotti. Apposito Avviso Pubblico avvierà le procedure di assegnazione delle aree, regolando modalità e termini per la presentazione delle istanze e le modalità di individuazione dei lotti in contraddittorio tra Ufficio e richiedente. Nell'Avviso Pubblico il comune potrà riservare una parte delle aree per interventi pubblici, determinandole in sede di avviso e riservando a sé o ad altri soggetti pubblici l'intervento realizzativo.

Articolo 12 – Cessioni e trasferimenti di titolarità

1. L'area concessa è sottoposta a vincolo permanente delle destinazioni previste nelle diverse tipologie così come definite negli articoli precedenti.
2. Il cambiamento di attività è consentito solo nell'ambito delle attività ammesse dal piano secondo il presente regolamento, e nel rispetto delle norme urbanistiche e di carattere ambientale dettate dall'ordinamento statale e

regionale.

3. Salvo quanto previsto dall' *Articolo 9 – Corrispettivi e sanzioni nei casi di cui all'art.4*, comma 1, lett. a., è vietata la vendita di aree P.I.P. assegnate e non edificate; tali aree, trascorsi infruttuosamente i termini previsti per l'edificazione, vengono retrocesse al Comune che riconoscerà all'assegnatario un corrispettivo pari al 70% (settanta per cento) dell'originario prezzo di acquisto.
4. In ogni caso, in presenza di aree assegnate e non edificate, la Giunta Comunale può autorizzare la vendita, con proprio atto, in deroga al suddetto termine temporale, determinato il prezzo di cessione, previa stima degli Uffici Comunali competenti, individuando l'acquirente o conduttore tra gli aventi diritto secondo la graduatoria di cui all' *Articolo 7 - Procedure di assegnazione* ed in mancanza, tra le attività aventi i requisiti di cui all' *Articolo 3 - Beneficiari* del presente Regolamento.
5. Nel caso di vendita di cui al precedente comma, il prezzo di cessione viene determinato tenendo conto dei costi di costruzione documentati, degli oneri di urbanizzazione sostenuti, del costo di acquisizione del terreno e di eventuali opere realizzate in economia e detraendo gli eventuali contributi a fondo perduto erogati da Enti, il tutto rivalutato secondo l'indice statistico del costo della vita.
6. L'acquirente o i suoi aventi causa non potranno alienare e/o locare gli edifici realizzati per un periodo di cinque anni dalla data del rilascio del certificato di agibilità. Decorso il periodo di cui sopra, l'acquirente o i suoi aventi causa potranno procedere all'alienazione e/o alla locazione, degli immobili stessi in favore di soggetti che abbiano i requisiti per poter ottenere aree in zona P.I.P..
7. La sola locazione degli immobili realizzati nei P.I.P. è consentita, alle stesse condizioni soprariportate, anche in favore di associazioni di promozione sociale iscritte nell'apposito registro nazionale ai sensi dell'art.32 della Legge n.383/2000.
8. Nel caso di contrasto con il presente regolamento, o con norme di rango superiore, il Comune di Troia diffiderà l'interessato dal procedere con la cessione, indicando espressamente la causa della diffida ed invitandolo a rimuovere le cause individuate o a rinunciare alla stessa cessione. Nel caso in cui l'alienazione avvenisse comunque e nell'inosservanza delle prescrizioni di cui al presente regolamento, al nuovo titolare del diritto di godimento del bene sarà revocata o non concessa l'autorizzazione all'esercizio dell'attività, con irrogazione della sanzione prevista.
9. In ogni caso la cessione dell'area alla società di leasing o ad altro istituto di credito che finanzia l'intervento, il cui beneficiario sia l'assegnatario, non costituisce trasferimento ai sensi del presente regolamento ed è liberamente effettuabile dagli interessati.
10. Con il trasferimento al nuovo concessionario si intendono trasferiti tutti gli obblighi derivanti dalla convenzione, compreso quello del conguaglio per il corrispettivo di cui all' *Articolo 8 - Corrispettivo per la cessione dell'area e contributi di urbanizzazione*.
11. Il nuovo soggetto proprietario dell'area dovrà comunque possedere i requisiti di insediamento nel P.I.P. ed esercitare attività compatibili; dovrà, altresì, sottoscrivere una nuova convenzione con l'Ente per confermare obblighi e prescrizioni giuridiche già previste nella precedente, ed eventualmente inserirne ulteriori.
12. In caso di trasferimento dell'area o dell'immobile per successione mortis causa o nel caso in cui l'acquirente intende cedere l'immobile al figlio o parente in linea retta fino al 2° grado, il trasferimento stesso non soggiace alle clausole, limitazioni e procedure di cui sopra.
13. Non sono soggette a limitazioni le operazioni di modifica del soggetto giuridico quali fusioni, scissioni, modifiche delle compagini sociali, conferimenti di azienda o ramo d'azienda e cessione di azienda e di rami d'azienda, modifiche della partita IVA, purché effettuate nel rispetto delle N.T.A. del P.I.P. e purché non confliggano con le finalità del P.I.P..
14. Gli opifici, decorsi 5 anni dal rilascio del certificato di agibilità, possono essere locati a soggetti svolgenti attività consentite dal Piano degli Insediamenti Produttivi.
15. Nel caso di procedure concorsuali o esecutive immobiliari, il vincolo di destinazione del lotto e/o del fabbricato ricadente in zona P.I.P. e le limitazioni soggettive alla acquisizione di lotti e/o fabbricati, sono opponibili sia alla procedura che a coloro che si rendono acquirenti a seguito delle procedure. Pertanto, sarà cura degli organi preposti a dare pubblicità, nelle forme idonee, del fatto che trattasi di lotti e/o fabbricati ricadenti in zona P.I.P. ed assicurare che l'aggiudicazione del lotto e/o del fabbricato eseguito o rientrante nel fallimento di altra procedura concorsuale, sia effettuato a favore di soggetti aventi i requisiti per essere titolari di lotti e/o fabbricati in zona P.I.P..
16. Per i consorzi e società consortili, le aree concesse in proprietà e gli immobili realizzati sulle aree medesime non potranno essere venduti né concessi in locazione prima di 10 anni dal rilascio del certificato di agibilità. E' comunque consentita la locazione dell'alloggio, ove realizzato, all'eventuale custode dell'impianto produttivo. Decorso tale periodo di tempo l'alienazione o la locazione potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti titolari di impresa artigiana o industriale, al prezzo o al canone fissato dall'Ufficio Tecnico Comunale, tenendo conto dello stato di conservazione della costruzione e del corrispettivo di cessione dell'area su cui essa insiste rivalutato secondo la variazione degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, confrontando l'indice alla data di stipula dell'atto di cessione e l'ultimo indice pubblicato alla data del trasferimento o della locazione. Il cessionario potrà effettuare direttamente la scelta degli acquirenti e si impegna sin da ora ad inserire negli atti di vendita dei manufatti la seguente clausola, da riportare nella nota di trascrizione, inviando poi al Comune a mezzo raccomandata, copia autentica della nota stessa di trascrizione: "l'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune di Troia, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali e si impegna, inoltre, ad inserire la presente clausola nei contratti di ulteriore trasferimento inviando a mezzo raccomandata al Comune di Troia copia autentica della relativa nota di trascrizione".

17. E' consentito il trasferimento delle aree assegnate e degli immobili su di esse realizzati prima del decorso del termine decennale previsto dal precedente comma, se l'impresa cessa l'attività con cancellazione dall'albo delle imprese artigiane o dal registro delle imprese.

Articolo 13 - Trascrizione degli atti di concessione delle aree

1. Lo schema di convenzione da stipulare, con l'individuazione puntuale del lotto assegnato, del prezzo di cessione, del beneficiario ed del regime di assegnazione (diritto di superficie, proprietà) nonché di tutti i vincoli previsti dal presente Regolamento è sempre approvato con atto del responsabile del procedimento amministrativo.
2. Ai fini della trascrizione ex art. 2643 c.c. e ss.mm.ii., ai contratti originari di concessione, come ai successivi atti di trasferimento autorizzati, dovrà essere allegata copia del presente regolamento in modo che tutte le norme in esso contenute siano opponibili a terzi.
3. Gli atti stipulati in contrasto con le predette norme sono nulli.
4. Gli atti stipulati in contrasto o comunque fatti contrari alle norme contenute nel presente regolamento, danno luogo alle sanzioni relative e conseguente revoca dell'assegnazione.

Articolo 14 - Obblighi dell'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 acquirenti possano pretendere modifiche o sistemazioni dei terreni.
2. L'acquirente dovrà:
 - o realizzare sull'area ceduta, in conformità alle prescrizioni del P.I.P., l'opificio;
 - o presentare, entro 6 mesi dalla data della firma della convenzione una domanda unica con la quale chiede l'approvazione di ogni atto comunque denominato necessario alla realizzazione dell'impianto produttivo che intende attivare (artt. 4 e/o 6 del D.P.R. n.447/1998);
 - o a ritirare l'autorizzazione unica, a valere di permesso di costruire, entro 30 gg dalla data di notifica del parere favorevole al rilascio della medesima;
 - o ad iniziare i lavori entro sei mesi dalla data del predetto rilascio; i lavori risulteranno iniziati quando saranno poste in essere consistenti opere di fondazione a seguito di accertamenti da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale;
 - o ad ultimare i lavori entro due anni dalla data del rilascio dell'autorizzazione unica;
 - o i lavori risulteranno ultimati quando, a seguito di accertamenti da parte degli uffici competenti, sarà rilasciato il certificato di agibilità;
 - o ad eseguire di concerto con i concessionari confinanti le recinzioni, come previsto dal successivo Articolo 19 - *Recinzioni con lotti confinanti*

In ogni caso, il certificato di agibilità dell'immobile, dovrà essere ottenuto entro il termine di tre anni dalla data del rilascio dell'autorizzazione unica a valere quale permesso di costruire. In caso di mancato rispetto del suddetto termine si procederà ai sensi di quanto previsto nel presente regolamento, previa delibera di G.M.

Articolo 15 - Risoluzione contrattuale per inadempimento – condizioni risolutive espresse

1. In tutti i casi in cui da parte dell'assegnatario non siano stati adempiuti gli obblighi previsti dal presente regolamento e/o dalla convenzione stipulata con il Comune di Troia, e dunque vi sia inadempimento imputabile al concessionario e riscontrato dall'ufficio comunale competente, con provvedimento da notificarsi, l'assegnazione effettuata sarà dichiarata decaduta e l'eventuale convenzione stipulata sarà dichiarata risolta di diritto sulla base della clausola risolutiva espressa ivi prevista, con applicazione delle sanzioni previste dal presente regolamento. Con lo stesso provvedimento sarà immediatamente avviata la procedura per il reintegro dell'area e la procedura di trascrizione della risoluzione sui pubblici registri con conseguente retrocessione della proprietà del bene in favore del Comune.
2. La risoluzione comporterà la corresponsione di un indennizzo in favore del concessionario pari al 70% del costo dell'area, nonché al 70% del valore del manufatto come stimato dall'Ufficio Tecnico Comunale.
3. Qualora entro un anno dalla stipula della convenzione l'assegnatario rinunci espressamente al lotto il Comune restituirà una somma pari al 70% del costo del lotto trattenendo la differenza a titolo di penale.
4. Qualora per effetto della decadenza e della risoluzione della cessione insorgesse per il Comune un eventuale obbligo di subentro nei rapporti obbligatori derivanti da mutui ipotecari concessi da Istituti di credito al cessionario decaduto, il corrispettivo come sopra determinato verrà ulteriormente ridotto di una somma pari alla quota del mutuo non ancora estinta.
5. In ogni caso, tali somme verranno liquidate dal Comune solo dopo che il lotto verrà nuovamente assegnato e comunque, limitatamente al costo dell'area, entro due anni della rinuncia o dalla risoluzione.
6. Qualora insorgano controversie in ordine alla quantificazione dell'indennizzo circa il valore dell'eventuale manufatto di cui al precedente comma 2, la questione sarà sottoposta ad apposita commissione di conciliazione. La stessa sarà composta dal responsabile dell'Ufficio tecnico Comunale, da un tecnico di fiducia del concessionario;
7. Con la sottoscrizione della Convenzione di assegnazione dell'area, il concessionario rinuncerà espressamente ad adire, in caso di controversie, l'autorità giudiziaria, aderendo alla costituzione della Commissione di Conciliazione.
8. Le sanzioni previste per l'inosservanza alle norme contenute nel presente regolamento non assorbono i provvedimenti repressivi derivanti dall'applicazione delle sanzioni amministrative e penali disciplinate dalla legislazione urbanistica ed edilizia vigente.

9. Le determinazioni di revoca o di decadenza dall'assegnazione sono adottate previo espletamento delle formalità di partecipazione al procedimento dell'interessato, secondo le norme di cui al capo III della Legge n.241 del 07/08/1990.

Articolo 16 – Spese di convenzione

1. Le spese contrattuali relative alla convenzione, nonché quelle conseguenti alla stessa, saranno a carico del concessionario e del richiedente la retrocessione, ciascuno per la parte di rispettiva competenza.

Articolo 17 - Norme tecniche di attuazione

1. Le costruzioni relative agli insediamenti produttivi sono regolate dalle Norme Tecniche di Attuazione del piano (N.T.A. del P.I.P.).

Articolo 18 - Alloggio di servizio

1. In ogni lotto, ove sia previsto dalle norme tecniche di piano, è consentita, assieme a quella dell'opificio, la costruzione ad uso esclusivo di alloggio di servizio, custodia e guardiana. L'alloggio di servizio, custodia, guardiana, quale corredo necessario dell'attività ammessa, non potrà subire destinazione diversa da quella per cui è stato autorizzato, fatta salva la possibilità di trasformazione in uffici funzionali all'azienda che dovrà essere debitamente autorizzata. Potrà essere alienato o locato, nei casi consentiti dal presente regolamento, unicamente insieme all'opificio o a una porzione di esso; in deroga è consentita la locazione del solo opificio separatamente dall'alloggio di servizio qualora quest'ultimo costituisca unica abitazione di proprietà dell'imprenditore che ha cessato l'attività o dei suoi eredi conviventi al momento del decesso, nel territorio comunale.
2. Ove si verificano mutamenti non autorizzati nella destinazione d'uso dell'alloggio, verrà irrogata una sanzione pecuniaria, corrispondente a un terzo del valore venale dell'immobile.
3. La superficie calpestabile netta ammissibile da destinare all'alloggio di cui al primo comma è complessivamente di mq. 95,00 (novantacinque), anche nel caso di eventuale frazionamento successivo del lotto, fatte salve altre disposizioni di carattere urbanistico-edilizio.
4. Il volume dell'abitazione (da realizzarsi in conformità dell'art.13, lettera i), delle N.T.A. del P.U.G.) rientra comunque nella volumetria massima realizzabile nel lotto. Per le suddette costruzioni il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità e parametri dal comune (Delibera di C.C. N° 5/2008 e smi).

Articolo 19 - Recinzioni con lotti confinanti

1. E' fatto obbligo al cessionario del lotto di realizzare le recinzioni del medesimo, secondo le indicazioni delle N.T.A. ed in solido con i cessionari dei lotti confinanti. Le recinzioni devono essere realizzate in asse sul confine catastale.
2. Il concessionario, individuato il concessionario confinante, lo invita a realizzare la recinzione in comune indicando il costo per la realizzazione della stessa. L'invito deve essere notificato per conoscenza anche all'Ufficio Tecnico. Il concessionario confinante o accetta l'invito e partecipa al 50% delle spese o propone un'offerta realizzativa più economica per la realizzazione della recinzione.
3. Nel caso in cui il lotto confinante non sia stato ancora assegnato, il concessionario può temporaneamente recingere il proprio lotto con una recinzione leggera. Nell'eventualità che per motivi di sicurezza e/o igienico sanitari la recinzione debba essere necessariamente realizzata, il concessionario comunicherà all'ufficio tecnico preventivamente questa eventualità allegando un computo metrico sottoscritto dal progettista dell'insediamento produttivo, ed a realizzazione avvenuta, trasmetterà la relativa fattura. Il 50% del costo della recinzione sarà posto a carico del futuro concessionario del lotto confinante.

Articolo 20 - Esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria

1. Il Consiglio Comunale, con propria deliberazione, in deroga a quanto previsto dal presente regolamento, potrà disporre che le opere di urbanizzazione primaria, definite in apposito progetto esecutivo, vengano eseguite a cura e spese degli assegnatari delle aree; nello stesso atto saranno stabilite le condizioni, i tempi e le modalità necessarie alla completa attuazione degli interventi.
2. In tal caso sarà stipulata apposita convenzione che disciplinerà i rapporti tra Comune e assegnatari nonché le modalità e i tempi di esecuzione dei lavori previsti in progetto anche per stralci funzionali, favorendo idonee forme di associazionismo fra i soggetti interessati.
3. L'Amministrazione Comunale richiederà agli stessi adeguate forme di garanzia finanziaria (bancaria o assicurativa).

CAPO IV° - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Articolo 21 - Norme di rinvio e finali

1. A far data dall'entrata in vigore del presente regolamento ed entro e non oltre 20 giorni è fatto obbligo all'ufficio comunale competente di pubblicizzare l'entrata in vigore del presente regolamento, tramite l'affissione all'albo pretorio on line del Comune di Troia, e la pubblicazione sul sito internet www.comune.troia.fg.it.
2. Per quanto non espresso dal presente regolamento si rinvia alle norme di legge, alla normativa urbanistica del Comune di Troia, e alle prescrizioni degli avvisi pubblici da emanarsi in attuazione.
3. Per quanto non previsto nel presente regolamento si applicano le disposizioni contenute nel Codice Civile e nella legislazione vigente nonché nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed attuativi.
4. Le sanzioni previste a carico degli assegnatari per l'inosservanza alle norme contenute nel presente regolamento, non assorbono i provvedimenti repressivi derivanti dall'applicazione delle sanzioni amministrative e penali disciplinate dalla Legge urbanistica 17 Agosto 1942, n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni e dalle vigenti Leggi Regionali in materia.

Allegato A - Richiesta assegnazione suolo nella zona P.I.P.

Al Sig. Sindaco del Comune di Troia
Via R.Margherita n.80
71029 TROIA (FG)

Oggetto: Richiesta assegnazione suolo nella zona P.I.P. del Comune di Troia

Il sottoscritto _____, nato a _____ (FG) il _____, c.f. _____, nella sua qualità di titolare dell'impresa individuale _____, con sede in _____ (____) alla Via _____ n.____, P.IVA _____, pec: _____,

CHIEDE

la cessione in proprietà di un lotto nella zona P.I.P. del Comune di Troia, avente la superficie da mq. _____ a mq. _____.

L'area richiesta sarà destinata ad attività collegate con l'oggetto sociale dell'impresa _____, oltre a diventarne la sede legale.

Nella società sono attualmente occupate n. _____ unità lavorative, con la previsione in aumento delle stesse.

Il sottoscritto inoltre chiede l'autorizzazione a stipulare la convenzione, ex art.27 della Legge 22/10/1971, n.865, secondo lo schema approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.09 del 29/04/2011.

A tal fine dichiara di essere disposto a corrispondere:

- al Comune di Troia, preliminarmente alla stipulazione della convenzione, il corrispettivo per la cessione in proprietà del lotto assegnato;
- gli oneri di urbanizzazione, primaria e secondaria, relativi al lotto oggetto di convenzione.

Si impegna, inoltre, a sottoscrivere l'atto pubblico di "Convenzione per la concessione in diritto di proprietà di aree nel P.I.P. di Troia", a semplice richiesta da parte del Comune, previo pagamento a saldo del corrispettivo per la concessione del lotto, oltre a tutte le spese che si renderanno necessarie per il perfezionamento della cessione (pratiche catastali, stipula dell'atto).

Si allega alla presente visura della Camera di Commercio.

Troia, lì _____

Il titolare dell'impresa individuale _____

Allegato B – Schema di convenzione per la cessione in diritto di proprietà di aree nella zona P.I.P.

CITTA' DI TROIA
- Provincia di Foggia-

Rep.n.

REPUBBLICA ITALIANA

CONVENZIONE PER LA CESSIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DI AREE NEL P.I.P. DI TROIA

L'anno _____, il giorno _____, del mese di _____, in Troia (FG) nel mio ufficio ubicato all'interno della sede municipale, piano primo, alla Via R.Margherita n.80, avanti a me dott. _____, Segretario Generale del Comune di Troia, autorizzato a ricevere e rogare contratti nella forma pubblica amministrativa nell'interesse del Comune, ai sensi dell'art.97, comma 4, lettera c), del D.Lgs. 18/08/2000 n.267, sono comparsi i signori:

- ing. _____, nato a _____ il _____, il quale dichiara di intervenire in questo atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Troia (FG), codice fiscale 80003490713, che rappresenta nella sua qualità di Responsabile del Settore III – Tecnico Manutentivo del Comune stesso, giusto decreto prot.n. _____ del _____, ai sensi del combinato disposto degli artt. 107 e 109, comma 2, del D.Lgs. 18/08/2000 n.267, presso il quale elegge il proprio domicilio, ai fini del presente atto;
- _____, nata a _____ il _____, c.f. _____, in qualità di amministratore della società " _____ ", con sede in _____ in _____ n. _____, Partita IVA _____.

I comparenti, della cui identità, capacità di contrarre e potere di firma io Segretario Generale sono certo, mi dichiarano di essere cittadini italiani e mi richiedono di ricevere il presente atto affinché si palesi in forma pubblica quanto segue:

PREMESSO CHE:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n.67 del 07/08/1997 veniva approvata definitivamente la variante al P.I.P. redatta dall'U.T.C.;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n.114 del 30/12/1997 si approvava il 1° P.P.A., con validità triennale, del detto P.I.P. vigente;
- la Giunta Municipale, con deliberazione n.31 del 05/02/1998, stabiliva, sulla base della deliberazione consiliare n.67 del 07/08/1997, di acquisire al patrimonio comunale le aree coinvolte dal detto piano;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n.39 del 15/07/2001 si approvava il 2° P.P.A., con validità triennale, del detto P.I.P. vigente;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n.13 del 24/04/2007 si approvava la rimodulazione del Piano Particolareggiato della zona D/1 del P.I.P. approvato con delibera di Consiglio Comunale n.67 del 07/08/1998, in attuazione del P.U.G.;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n.09 del 29/04/2011 si approvava la ripermimetrazione delle aree del P.I.P. ivi compresi gli elaborati depositati agli atti, tra i quali lo schema di convenzione per la cessione in diritto di proprietà delle stesse aree;
- con nota prot.n. _____ del _____ la ditta " _____ ", richiedeva l'assegnazione di suoli nella zona P.I.P.;
- a seguito di istruttoria dell'Ufficio Tecnico Comunale, con nota prot.n. _____ del _____, si accoglieva l'istanza e, contestualmente, si invitava la ditta al versamento delle somme dovute per la cessione in diritto di proprietà del lotto denominato " _____ ";
- la ditta " _____ ", provvedeva al versamento delle somme richieste (reversale n. _____ del _____ di € _____);
- con determinazione del Responsabile del Settore, n. _____ del _____ è stato approvato lo schema della presente convenzione, ai sensi dell'art.192 del D.lgs.267/2000, riproduttivo dello schema per la cessione in diritto di proprietà delle stesse aree già approvato con la citata delibera di Consiglio Comunale n.09 del 29/04/2011, fatte salve alcune modifiche non sostanziali, di natura marginale e/o meramente formale.

TUTTO CIO' PREMESSO LE PARTI, COME SOPRA COSTITUIE, CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

1. La premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto;
2. Il Comune di Troia (di seguito denominato esclusivamente Comune), in persona del Responsabile del Settore dell'Ufficio Tecnico Comunale di Troia, ing. _____, cede in diritto di proprietà al sig. _____, in qualità di amministratore della società " _____ ", con sede in _____ in _____ n. _____, Partita IVA _____, che accetta ed acquista la proprietà del seguente suolo in agro di Troia, località "La Casina", esteso complessivamente _____ mq. (ha _____) catastali, evidenziato nell'estratto di mappa che si allega sotto la lettera "A":
confinante a Nord con _____, a Sud con _____, ad Est con _____, ad Ovest con _____;
censito nel catasto dei terreni del Comune di Troia, in ditta Comune di Troia, proprietario 1/1, foglio con _____:
- particella _____, di ha _____, _____ ^ classe;
- particella _____, di ha _____, _____ ^ classe;
3. La cessione in diritto di proprietà dell'area innanzi descritta viene data con la destinazione esclusiva di realizzarvi un impianto produttivo.
4. La cessione viene fatta ed accettata a misura e non a corpo, con tutti i diritti e ragioni, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto attuali e con il possesso legale e materiale dalla data di stipulazione del presente atto. Il Comune garantisce, altresì, che la suddetta area è di sua piena ed esclusiva proprietà ed è libera da servitù, pesi, vincoli, nonché da trascrizioni pregiudizievoli ed ipoteche.
5. La cessione della predetta area in diritto di proprietà viene assoggettata ed accettata dal cessionario alla condizioni risolutive espresse, costituite dall'inosservanza delle seguenti prescrizioni:
 - a) che il cessionario realizzi nelle aree oggetto della presente cessione una struttura produttiva in assoluta conformità con le previsioni del vigente P.I.P.;
 - b) che il cessionario presenti domanda di Permesso di Costruire con tutti i necessari elaborati tecnici e di progetto entro e non oltre un anno dalla data di stipulazione del presente atto e dovrà ritirare entro i successivi tre mesi il permesso di costruire;
 - c) che i lavori di costruzione delle opere di cui alla lettera a) e b) abbiano inizio entro e non oltre un anno dal rilascio del Permesso di Costruire e siano ultimati e resi agibili entro e non oltre tre anni dalla data di inizio lavori;
 - d) la destinazione d'uso del fabbricato oggetto di rilascio del Permesso di Costruire dovrà rimanere invariata in termini di attività produttiva;
 - e) è fatto obbligo al cessionario del lotto di realizzare le recinzioni del medesimo, secondo le indicazioni delle N.T.A. ed in solido con i cessionari dei lotti confinanti.
6. Il cessionario non potrà, per dieci anni dalla data del rilascio del primo certificato di agibilità, vendere o locare a terzi le costruzioni realizzate sull'area oggetto del presente atto. Deroghe al suddetto termine saranno consentite soltanto per casi particolari da sottoporre alla preventiva approvazione della Giunta Comunale, demandandosi all'Agenzia del Territorio la valutazione del suolo e delle opere eventualmente realizzate. Dopo la scadenza di questo termine, il cessionario potrà vendere o locare le predette costruzioni a prezzo libero di mercato, a favore di chiunque, sotto condizione risolutiva espressa che non venga rispettata la destinazione d'uso delle stesse così come previsto dal P.I.P. e che i futuri acquirenti o locatari restino obbligati ad esercitarvi le attività produttive di cui all'art.27 della Legge 865/71.
7. E' consentito in ogni tempo al cessionario e/o ai suoi aventi diritto a qualsiasi titolo conferire in società la costruzione o costruzioni realizzate o di costituire società per la gestione dell'Impresa, purché il cessionario o i suoi aventi causa a qualsiasi titolo conservino, almeno per dieci anni dalla data del rilascio del primo certificato di agibilità, una quota della società e non venga mai mutata la destinazione dei manufatti costruiti.
8. E' tassativamente vietata la cessione del diritto di proprietà delle aree non ancora edificate tranne che in caso di morte o grave infortunio o malattia dei cessionari o in altri casi particolari che dovranno, comunque, essere oggetto di previa autorizzazione da parte della Giunta Comunale. La suddetta cessione dovrà essere formalizzata con apposito atto pubblico, nel quale dovranno essere richiamate le obbligazioni assunte con il presente atto dalla ditta " _____ ".
9. Il corrispettivo della cessione in diritto di proprietà è pari complessivamente ad € _____ (diconsi euro _____/00). Tale corrispettivo è pari alla somma dell'importo per l'acquisizione del lotto (€/mq. _____ x mq. _____ = € _____, riferito alla superficie fondiaria) e dell'importo per l'acquisizione della quota parte delle urbanizzazioni (€/mq. _____ x 0,40 x mq. _____ = € _____ riferito alla superficie per le urbanizzazioni). Il Comune dà atto, in proposito, che il cessionario ha già provveduto a versare al Comune stesso l'intera somma di € _____,

come meglio specificato nelle premesse; pertanto, con la sottoscrizione del presente atto, a mezzo del precitato ing. _____, ne rilascia ampia e finale quietanza liberatoria.

10. Il cessionario, oltre al corrispettivo per la cessione dell'area, è tenuto a corrispondere al Comune un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione in conformità a quanto previsto dall'art.19 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii. Tale contributo sarà determinato dal Comune dopo la presentazione della domanda di Permesso di Costruire, in base alle tabelle approvate dalla delibera consiliare n.23 del 30/07/2020 e successive modificazioni e integrazioni; dovrà essere corrisposto dal cessionario prima del rilascio dello stesso titolo abilitativo. In ogni caso, per l'intero termine di vigenza del P.I.P. che include il lotto assegnato, gli oneri concessori restano soggetti ad eventuale conguaglio finale in base ai costi effettivamente e complessivamente sostenuti dal Comune per espropriare ed urbanizzare l'intera area P.I.P. del Comune di Troia, con la precisazione che il mancato versamento del conguaglio è condizione risolutiva espressa del presente atto.
11. Il contributo versato per gli oneri di urbanizzazione dovrà essere restituito nei seguenti casi: 1) non vengano più iniziati i lavori per la realizzazione delle opere autorizzate; 2) si verifica decadenza del Permesso di Costruire per il sopravvenire di nuove previsioni urbanistiche.
12. In tutti i casi di risoluzione della presente convenzione il Comune riacquisterà la proprietà del suolo concesso in proprietà del suolo eventualmente realizzate. Il cessionario avrà solo diritto al rimborso delle somme versate per l'acquisto delle aree ed al pagamento delle opere realizzate sulla base di stima fatta dall'Ufficio Tecnico Comunale e, nel caso di non accettazione della suddetta stima, la stessa sarà richiesta all'Agenzia del Territorio di Foggia, con addebito delle spese al richiedente. Il Comune provvederà al pagamento di quanto sopra solo dopo che avrà rivenduto l'area e le opere predette e senza interessi di sorta.
13. Il Comune rinuncia all'ipoteca legale esonerando il Conservatore del RR.II. di Lucera da ogni responsabilità in ordine alla trascrizione del presente atto.
14. Tutti i patti e termini stabiliti con il presente atto sono fra loro correlativi e pertanto essenziali, perentori, indifferibili e inderogabili e vengono assunti dal cessionario per sé e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo con vincolo solidale ed indivisibile. Si precisa che, per l'eventualità, i consorzi di imprese artigiane sono tenuti a far rispettare ai loro soci tutte le clausole della presente convenzione. Tutte le clausole del presente atto vanno integralmente trascritte a favore e contro le parti costituite.
15. Le spese del presente atto e relative sono a carico del cessionario. In merito, lo stesso cessionario invoca l'applicazione delle agevolazioni fiscali ai sensi del combinato disposto degli artt.20 della Legge 28/01/1977 n.10 e 32, 2° comma, del D.P.R. 29/09/1973 n.601, per effetto delle quali il presente atto è soggetto all'imposta di registro in misura fissa ed è esente dall'imposta ipotecaria e catastale. Il presente atto è, altresì, escluso dal campo di applicazione dell'IVA ai sensi dell'art.51 della Legge n.342/2000.
16. Ai sensi dell'art.30, comma II^, D.P.R. 06/06/2001 n.380 è allegato sotto la lettera "B" il certificato di destinazione urbanistica n. _____ del _____ rilasciato dal Comune di Troia in data odierna, consegnatomi dall'U.T.C. che dichiara, in persona del suo responsabile ing. _____, da me ammonito ai sensi dell'art.76 del D.P.R. n.445/2000, che l'area oggetto del presente atto ha tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica.

I comparenti mi dispensano dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne esatta ed integrale conoscenza.

E richiesto, io Segretario Generale, ho ricevuto questo atto del quale ho dato lettura a chiara voce alle parti che, approvandolo e confermandolo con me lo sottoscrivono.

Consta di nove fogli dattiloscritti con sistema di scrittura ad inchiostrazione indelebile, da persona di mia fiducia, per intere pagine otto e fin qui di questa nona, oltre a due allegati identificati con le lettere "A" e "B".

Sig. _____

Il Coordinatore del Settore III: Ing. _____

Il Segretario Generale: Dott. _____