



Comune di Porpetto

Provincia di Udine

Via Udine, 18 - 33050 PORPETTO (UD)
P.IVA 01241100302 - C.F. 81001090307
Telefono 0431/60036 - 60484 - fax 0431/60901
e-mail: segretario@com-porpetto.regione.fvg.it
www.comune.porpetto.ud.it

REGOLAMENTO COMUNALE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Allegato deliberazione consiliare n°20 del 09/06/2005

Allegato deliberazione consiliare n°20 del 09/06/2005

Art. 1 Oggetto del Regolamento

Il presente Regolamento ha per oggetto la cessione delle aree acquisite ed urbanizzate dal Comune di Porpetto, il funzionamento e la gestione delle infrastrutture e dei relativi servizi nell'ambito del Piano per gli insediamenti Produttivi del capoluogo.

Art. 2 Contenuti del Piano ed approvazione

Il Piano è relativo alle aree da destinare ad insediamenti produttivi nel Comune di Porpetto ed interessa l'area del Piano per Insediamenti Produttivi approvato con atto consiliare n. 5 del 28/02/1995

Art. 3 Classi d'uso del Piano per gli Insediamenti Produttivi

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle specificate dall'art. 4 delle Norme di attuazione del Piano per Insediamenti Produttivi vigente al momento del bando.

Art. 4 Norme tecniche e parametri di attuazione delle aree per gli insediamenti industriali ed artigianali

Tali disposizioni sono contenute nelle Norme di Attuazione del Piano per gli insediamenti Produttivi approvato con atto consiliare n°5 del 28/02/1995.

Qualsiasi attività deve assicurare la scrupolosa osservanza delle Leggi sugli inquinamenti, sia idrici, che atmosferici (D.lgs.vo 152/1999 e successive integrazioni e modifiche).

Sono ammessi gli accorpamenti di due o più lotti.

E' ammesso altresì l'intervento da parte di più ditte sul singolo lotto purché l'intervento sia unitario.

Le superfici dei singoli lotti, riportate nei disegni di progetto, sono indicative: la cessione dei lotti verrà effettuata a misura, previa rilevazione e relativo frazionamento.

Nel caso di autorizzazione di ulteriore frazionamento dei lotti i relativi oneri, compresi anche quelli per la funzionalità dei servizi dei lotti ricavati, sono a carico dei richiedenti.

I relativi conteggi di costo dei lotti da cedere in proprietà verranno stabiliti con apposito atto da parte dell'Amministrazione Comunale e con le modalità di cui all'art. 10.

L'utilizzazione dei lotti destinati ad attività produttive avviene tramite il rilascio di concessione edilizia diretta, in presenza di opere di urbanizzazione primaria già in corso di realizzazione, ovvero quelle necessarie alla funzionalità del lotto.

L'area residua del lotto, non utilizzata per la costruzione, la viabilità ed i parcheggi, deve essere sistemata a verde, come da art. 6 delle norme di attuazione del PRPG.

Art. 5 Tipologia strutturale degli edifici ed uso dei materiali

Sono ammesse le tipologie strutturali ed i materiali che non siano in contrasto con il regolamento edilizio e con il piano attuativo vigenti.

Art. 6 Soggetti aventi diritto alla cessione delle aree

Nella zona relativa al PIP è consentito l'insediamento di tutte le Imprese produttive a carattere artigianale ed industriale, che ne facciano espressa richiesta. Sono in ogni caso escluse quelle Imprese che per la loro attività risultano inquinanti, nocive, moleste ed insalubri, in base al giudizio motivato dell'Amministrazione Comunale.

Le Imprese produttive saranno comunque tenute al rispetto, oltre che delle presenti, delle norme del Piano Regolatore Generale e Regolamento Edilizio vigente nel Comune di Porpetto, del Regolamento Comunale di Igiene e Sanità e della vigente legislazione in materia.

E' consentita, altresì, la cessione di aree anche a favore di società finanziarie che operano con concessioni di leasing immobiliare.

E' data facoltà all'assegnatario di realizzare la costruzione degli opifici, infrastrutture ed impianti anche con finanziamenti alternativi, quali leasing mobiliare ed immobiliare.

Nel caso suddetto il concessionario potrà trasmettere, nei modi di legge, il diritto reale di godimento dell'area a favore della predetta Società finanziaria, previo parere favorevole da parte dell'Amministrazione Comunale.

Art. 7

Criteria per la cessione in proprietà

La cessione dei lotti di terreno individuati nelle tavole grafiche del P.I.P, avviene di regola mediante gara ad evidenza pubblica indetta dal Comune.

E' tuttavia facoltà della Giunta Comunale, nell'ambito delle rispettive competenze, procedere mediante trattativa privata:

1. quando il pubblico concorso sia andato deserto;
2. quando ricorrano altre eccezionali e speciali circostanze.

Quando la cessione ha luogo per gara ed evidenza pubblica, il relativo bando è pubblicato mediante affissione di apposito avviso all'Albo Comunale e negli altri luoghi pubblici o aperti al pubblico del Comune.

Il bando di concorso dovrà indicare:

- a) il luogo dove si trovano i lotti da vendere;
- b) i requisiti di carattere generale richiesti (titolarità dell'impresa, sede sociale, caratteristiche dell'impresa, ecc), nonché gli altri ed eventuali requisiti che potranno essere stabiliti in sede di approvazione del bando, da parte dell'Amministrazione Comunale;
- c) le modalità di pagamento delle aree assegnate in proprietà;
- d) il termine per la presentazione della domanda;
- e) i documenti da allegare alla domanda e le modalità di presentazione della stessa.

Nel caso di richiesta presentata da Società finanziaria o da parte di impresa costruttrice i requisiti vanno considerati con riferimento alla ditta a favore delle quali sarà concesso il leasing o che avranno in locazione gli opifici.

Art. 8

Documentazione richiesta

La domanda, redatta su carta legale, dovrà indicare i requisiti richiesti, di cui al precedente art. 7 punto b), e contenere i seguenti documenti o dichiarazioni e relazioni contestuali alla domanda:

1. copia dell'atto costitutivo dell'Impresa e degli eventuali atti successivi che lo abbiano modificato od integrato, con indicato la titolarità o, in caso di società, elenco dei soci e legali rappresentanti e relative cariche societarie;
2. certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A. o dichiarazione temporaneamente sostitutiva;
3. relazione sulla impresa, intesa come attrezzature e personale impiegato nell'attività;
4. relazione sull'attività dell'azienda e programma di eventuale sviluppo della stessa.

Art. 9

Istruttoria domande

L'Ufficio Tecnico Comunale procede alla istruttoria delle domande e può richiedere agli interessati i documenti eventualmente mancanti per comprovare la situazione denunciata, fissando un termine perentorio non inferiore a 10(dieci) e non superiori a 20(venti) giorni.

Sulla base dell'istruttoria predisposta dall'ufficio tecnico la giunta comunale esamina le domande di insediamento e formula una proposta di cessione al consiglio comunale il quale, ai sensi del c.1 dell'art.13, delibera le singole cessioni.

Art. 10

Prezzi di cessione

Il prezzo di cessione delle aree sarà fissato con separato provvedimento sulla base dei costi sostenuti dall'Amministrazione:

- a) costi di acquisizione dell'area: pari al costo sostenuto dall'Amministrazione Comunale per l'esproprio;

- b) 100% del costo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria, degli espropri riferiti alle sole opere di urbanizzazione e degli allacciamenti realizzati, in corso di esecuzione o in progetto nell'ambito della zona di cui trattasi.

Il prezzo di cessione sarà diversificato in relazione alla posizione del lotto rispetto alla Strada Provinciale.

A carico della ditta saranno tutte le spese relative al contratto, alla trascrizione o quanto altro inerente.

Art. 11

Criteria per l'assegnazione

Al fine dell'assegnazione dei lotti le domande dovranno essere valutate in base ai seguenti criteri che costituiranno anche priorità e parametro per l'assegnazione in caso di più istanze di insediamento sul medesimo lotto:

- 1) valutazione sul programma completo dell'attività e delle previsioni di sviluppo (punti da 1 a 4);
- 2) imprese già operanti nel Comune di Porpetto che intendono insediarsi nel P.I.P. trasferendovi la propria attività (punti 5);
- 3) attività meno inquinanti tra quelle ammesse, fermo restando l'esclusione di quelle attività inquinanti come previsto dal presente regolamento (punti da 1 a 4);
- 4) condizioni di ditta operante in aree adiacenti al P.I.P (punti 5). Costituisce priorità assoluta nel caso di lotti confinanti con la ditta stessa;
- 5) imprese che garantiscono la commercializzazione dei propri prodotti (punti 5).
- 6) imprese i cui legali rappresentanti (almeno uno di essi in caso di più soci legali rappresentanti) siano residenti nel Comune di Porpetto da almeno tre anni (punti 2)

Per la definitiva assegnazione la Ditta dovrà raggiungere un punteggio minimo di punti 5.

In caso di richieste di insediamento per il medesimo lotto, a parità di punteggio, si terrà conto della data di presentazione della richiesta. Nel caso di 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 in conformità all'art.27, c.6 della L.865/1971.

Non sarà ammessa la cessione di un numero superiore a 4 lotti per ogni domanda salva motivata richiesta e tenuto conto di tutte le istanze presentate.

Art. 12

Divieto di cessione

E' fatto assoluto divieto alla parte acquirente di cedere o in qualsiasi modo sostituire a se stessa, nel godimento dell'immobile acquistato o di parte di esso, altro Ente o persona, senza esplicito consenso scritto dell'Amministrazione Comunale venditrice, a cui allo scopo dovranno essere fornite le necessarie garanzie sulla destinazione industriale o artigianale dell'immobile e sulla capacità tecnica e finanziaria dell'impresa subentrante.

Preventiva notizia scritta devesi, altresì, richiedere in caso di cambio del tipo di attività produttiva onde consentire al Comune la verifica della idoneità della medesima, a garanzia delle norme vigenti igienico-sanitarie.

Nel caso di locazione dovrà essere comunicato al Comune il nominativo della ditta locataria.

Art. 13

Delibere di cessione

Le singole cessioni saranno deliberate dal Consiglio Comunale su proposta della Giunta Comunale con la seguente rateizzazione:

¼ del prezzo entro giorni 15 dalla data di ricevimento della comunicazione dell'assegnazione. La mancata osservanza del termine del versamento dell'acconto comporta la revoca dell'assegnazione;

½ del prezzo alla data della stipula del contratto;

¼ del prezzo entro e non oltre sei mesi alla data di stipula del contratto e previa presentazione di idonea fideiussione.

In alternativa a quanto previsto dal c.1 il pagamento potrà essere effettuato in unica soluzione al momento del rogito.

Art. 14

Contratto

La cessione delle aree in diritto di proprietà sarà effettuata con regolare contratto (in base allo schema di cui all'allegato B) entro sei mesi dalla data di comunicazione dell'assegnazione. La mancata osservanza del predetto termine comporta la revoca dell'assegnazione e l'incameramento a titolo di penale del 50% dell'acconto versato.

Il Concessionario dovrà iniziare le costruzioni entro 18 (diciotto) mesi dalla data di stipula del contratto e comunque non oltre un anno dalla data di notifica della concessione edilizia e iniziare l'attività produttiva entro 12 (dodici) mesi dalla data di comunicazione della fine dei lavori.

I suddetti termini iniziali, finali e di attività possono essere prorogati dal Comune concedente, con apposita delibera di Giunta Comunale, qualora il concessionario dimostri di non averli potuti osservare per causa di forza maggiore e comunque per giustificati motivi.

Nel caso in cui la parte acquirente, dopo l'attivazione degli impianti, sospendesse la propria attività per una durata superiore ad un anno, dovrà darne avviso al Comune, il quale potrà, in assenza di giustificati motivi, fissare un congruo termine per la ripresa dell'attività. Scaduto tale termine il contratto si intenderà risolto di diritto e si procederà all'applicazione della procedura di cui al successivo art. 15.

Art. 15 **Penale**

Nel caso di risoluzione degli atti di cessione, per le cause di cui all'art. 14, verrà applicata una penale pari al 10% (diecipercento) dell'importo complessivo della cessione.

Per inizio dei lavori di costruzione dei fabbricati s'intende che siano almeno iniziate le operazioni murarie di fondazione. Non sono intese come inizio dei lavori le opere di sondaggio dei terreni, ovvero il semplice spianamento del terreno o movimenti di terra, ovvero l'impianto di cantiere in loco e relativo apprestamento di strumenti ed attrezzature per l'esecuzione delle opere.

I lavori s'intendono ultimati quando i fabbricati sono agibili. La richiesta di licenza di agibilità dovrà essere presentata dal concessionario entro il termine stabilito in contratto per l'ultimazione dei lavori.

Entro il termine di 6 (sei) mesi dalla data della stipula della convenzione dovrà essere presentata al Sindaco la domanda di concessione edilizia.

Art. 16 **Gestione delle infrastrutture e dei servizi**

La gestione di eventuali infrastrutture e servizi potrà essere svolta assieme alle ditte insediate nell'area produttiva.

Art. 17 **Viabilità ed accessi**

L'autorizzazione per ricavare accessi ai lotti nuovi rispetto a quelli previsti è soggetta alla disciplina urbanistica vigente al momento dell'intervento. Il numero, le forme, le dimensioni, le modalità ed i materiali di esecuzione degli accessi di ogni lotto sono preventivamente concordati ed autorizzati dal Comune di Porpetto.

Art. 18 **Norme generali relativi agli accessi**

Tutte le spese relative a nuovi accessi sono completamente a carico del richiedente.

Art. 19 **Servizio di fognatura**

Il sistema fognario del P.I.P è del tipo separato. Le immissioni degli scarichi da insediamenti artigianali e/o industriali e comunque diversi dagli insediamenti civili devono essere soggetti alle seguenti prescrizioni, oltre a quelle che, in casi particolari, l'Autorità Comunale riterrà di imporre:

- a) l'allacciamento alla pubblica fognatura degli scarichi provenienti da lavorazioni dovrà essere eseguito con tubazioni distinte dalle altre; dovrà essere dotato di un pozzetto d'ispezione e campionamento ubicato sul terreno comunale, immediatamente all'esterno della proprietà privata o in prossimità del limite dell'area privata;

- b) gli scarichi dovranno essere compatibili con i trattamenti dell'impianto di depurazione e dovranno rientrare nei limiti di accettabilità previsti dal Regolamento Comunale di Fognatura; ove questo non fosse possibile l'Autorità comunale si riserva di prescrivere adeguati pretrattamenti previo eventuale parere dell'ASS competente;
- c) i titolari degli scarichi devono richiedere l'autorizzazione all'Autorità comunale; le spese occorrenti ad effettuare i rilievi, gli accertamenti, i controlli ed i sopralluoghi sono a carico del richiedente che provvederà in sede di presentazione di domanda a versare un deposito cauzionale determinato dall'Autorità

Art. 20 **Richiesta di autorizzazione allo scarico**

La richiesta di autorizzazione allo scarico nella pubblica fognatura va inviata al Sindaco in base alle modalità del Regolamento Comunale di Fognatura.

Art. 21 **Impianti di pretrattamento**

Per gli scarichi produttivi dovranno essere, a seconda delle varie situazioni, imposti dall'Autorità comunale, pretrattamenti tali da garantire un effluente nei limiti previsti dalla legge.

Art. 22 **Norma transitoria**

Fino a che l'impianto di fognatura non sarà collegato all'impianto di depurazione sarà indispensabile che ogni utente realizzi autonomamente una depurazione con trattamento primario (vasche Imhoff o similari) per gli scarichi provenienti da servizi igienici o comunque assimilabili ai civili.

Art. 23 **Scarichi vietati**

E' assolutamente vietato immettere nella fognatura comunale liquidi o altro in genere che in qualsiasi modo ne possano danneggiare i manufatti, spazzature, ceneri e corpi solidi. Il proprietario dello stabile è responsabile verso il Comune dei danni causati dalla trasgressione alla presente disposizione ed è tenuto al rimborso delle spese di riparazione maggiorate del 20% a titolo di spese generali e di un altro 20% a titolo di penale.

Art. 24 **Controlli**

Il Comune si riserva la facoltà di installare apparecchi e dispositivi di misura e controllo nei pozzetti d'uscita allo scopo di controllare e misurare la quantità e la qualità delle acque scaricate.

Art. 25 **Scarichi solidi**

L'eliminazione dei rifiuti solidi dovrà essere effettuata nel rispetto della vigente normativa in materia.

Art. 26 **Emissioni gassose in atmosfera**

Allo stato attuale la materia è regolamentata dal DPR 203 del 24/05/1988 e successive modificazioni ed integrazioni. Tale normativa per altro non indica le concentrazioni max ammissibili per gli agenti inquinanti e pertanto, fino alla pubblicazione di detti valori, si dovrà operare prestando domanda di autorizzazione alla Regione (e per conoscenza al Ministero dell'Ambiente) secondo quanto indicato all'art. 6 del citato DPR.

Il rilascio della concessione edilizia, in sede preventiva, e del certificato di agibilità successivamente sono subordinati alla presentazione di tutta la documentazione necessaria a garantire il completo rispetto della vigente normativa. Dovranno pertanto essere previsti impianti, installazioni e depositi tali da contenere in generale, le emissioni di fumi, gas, polveri, liquami o esalazioni che costituiscano comunque pericolo per

la salute pubblica o possono contribuire all'inquinamento, il tutto nel più stretto rispetto della normativa vigente.

Art. 27
Controlli

Il Comune si riserva la facoltà di installare o di far installare apparecchi e dispositivi di misure, registrazione e controllo allo scopo di misurare, registrare e controllare le caratteristiche, l'entità e le modalità di scarico dei fumi provenienti dalle aziende del P.I.P. nonché gli effetti prodotti sia all'interno del P.I.P. che nell'ambito del territorio circostante. Le spese d'impianto, manutenzione e gestione degli apparecchi installati, ivi comprese quelle per il personale addetto, rimarranno a carico delle aziende emittenti

Allegato A)

APPENDICE
AL REGOLAMENTO COMUNALE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Il valore degli immobili realizzati e dichiarati dal Concessionario esecutore degli interventi di costruzione non potrà essere superiore al costo ricavabile con l'applicazione dei prezzi contenuti nel capitolato adottato dalla Camera di Commercio Industria, Agricoltura e Artigianato della Provincia di Udine e in vigore al momento della realizzazione dell'intervento.

Al valore così determinato verranno aggiunti:

1. il costo dell'area;
2. il costo degli impianti se realizzati a cura del costruttore;
3. una quota pari al 10% dell'intervento incluso il costo dell'area per spese generali;
4. spese tecniche (progettazioni, direzione lavori, sicurezza, collaudi, sondaggi, ecc.) da documentarsi con le fatture emesse dagli studi tecnici incaricati.

Il Concessionario in qualità di soggetto costruttore è tenuto a depositare presso gli Uffici Comunali, entro e non oltre 90 giorni decorrenti dalla data di fine lavori, apposito elaborato contabile nel quale siano desunti i costi suddetti.

Il valore complessivo come sopra determinato sarà considerato come valore di riferimento per la determinazione del canone di affitto per ogni singola unità che non potrà essere superiore al 5% annuo di detto valore.

In caso di cessione delle unità immobiliari, per le quali dovrà essere seguita la procedura prevista nel presente Regolamento, al valore desunto dall'elaborato di cui sopra potrà essere applicata per ciascun anno successivo a quello di fine lavori, un incremento pari alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati rilevato dall'ISTAT.

Analogo incremento dovrà essere applicato per la determinazione dei canoni di affitto delle unità immobiliari da cedere in affitto negli anni successivi al primo. Nei contratti di cessione in affitto, da depositarsi a cura del concessionario, non potrà essere previsto incremento annuo del canone in misura superiore al 75% dell'indice ISTAT di cui sopra per ciascun anno di riferimento.

Sulla corrispondenza degli stessi si esprimerà la Giunta Comunale con apposita delibera.

PROSPETTO PER LA DEFINIZIONE DEL COSTO DEGLI INTERVENTI

E PER IL CALCOLO DEL CANONE DI AFFITTO

1. Costo complessivo dell'intervento redatto in Base al capitolato adottato dalla C.C.I.A.A.	€
2. Spese tecniche (progettazioni, direzione lavori, sicurezza, collaudi, sondaggi, ecc.) (fatt. n. ... del..)	€
3. Costo dell'area	€
4. Costo impianti (se realizzati a cura del costruttore)	€
5. Spese generali (10% di 1+3+4)	€
TOTALE	€

Superficie realizzata mq.=

Costo a mq. = Totale spese/superficie realizzata

Costo al mq. x superficie = Costo di riferimento sul quale verrà definito il canone di affitto corrispondente ad una quota annua del 5%.

