



# **COMUNE DI CURINGA**

## **Provincia di Catanzaro**

**REGOLAMENTO PER LA CESSIONE DELLE AREE COMPRESSE  
NEL PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN LOCALITA'  
"CALLIPO"**

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 29/04/2025

## INDICE GENERALE

Art. 1	Oggetto- Definizioni
Art. 2	Soggetti ammessi e utilizzo delle aree
Art. 3	Procedura di assegnazione delle aree
Art. 4	Istanza di partecipazione
Art. 5	Requisiti di partecipazione al bando
Art. 6	Criteri e modalità di assegnazione delle aree
Art. 7	Commissione per la predisposizione della graduatoria
Art. 8	Assegnazione delle aree
Art. 9	Accettazione delle aree e modalità di pagamento
Art. 10	Stipula del contratto
Art. 11	Esecuzione dell'opera
Art. 12	Vincolo di destinazione degli immobili
Art. 13	Risoluzione del contratto
Art. 14	Norme di rinvio e finali
Art. 15	Entrata in vigore

## Art. 1

### Oggetto- Definizioni

Il presente Regolamento disciplina le modalità e le condizioni per la cessione in proprietà o in diritto di superficie dei lotti compresi nelle aree destinate ai Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) del comune di Curinga, approvati ai sensi dell'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modificazioni e delle leggi regionali d'attuazione.

Ai sensi del presente Regolamento si intende:

- per **Ente**, il Comune di Curinga
- per **Bando pubblico**, d'ora in poi anche bando, la procedura di assegnazione dei lotti facenti parte di un'area P.I.P.;
- Per **Assegnatario**, il soggetto che ha presentato apposita istanza di assegnazione dei lotti mediante bando o avviso e al quale è attribuita, a seguito di provvedimento del Responsabile dell'Area Urbanistica e Patrimonio Settore, l'assegnazione dell'area a titolo di proprietà;
- Per **Titolare**, l'assegnatario che abbia sottoscritto l'apposito contratto di cessione del diritto di proprietà o superficie con il Comune.
- Per **Responsabile di Area** si intende Responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica e Patrimonio del Comune di Curinga.

## Art. 2

### Soggetti ammessi ed utilizzo delle aree

1. Le aree di cui all'art. 1, sono cedute in proprietà o in diritto di superficie per 99 anni ai soggetti di cui al presente articolo per la realizzazione di impianti produttivi di carattere artigianale, industriale, commerciale e di servizi, secondo le modalità di cui al presente Regolamento. I soggetti titolari potranno svolgere sull'area esclusivamente attività compatibili con le norme tecniche di attuazione previste dai relativi strumenti urbanistici approvati e vigenti.
2. Possono concorrere alla assegnazione dei lotti in aree P.I.P. mediante cessione in proprietà o diritto di superficie le imprese costituite in forma singola o associata, esercenti una o più delle attività produttive definite nel comma 1 con i limiti di cui ai successivi commi.
3. Sono escluse:
  - le attività regolamentate nella Parte IV del D. Lgs. 152/2006 e nel Decreto 8 aprile 2008 G.U. n. 99 del 28/04/2008;
  - gli insediamenti di tutte le attività produttive insalubri. A titolo esemplificativo e non esaustivo vengono di seguito elencate:
    - a) Produzioni che utilizzano materiali nucleari;
    - b) Produzioni di materiale bellico;
    - c) Deposito temporaneo, smaltimento, recupero e riciclaggio rifiuti;
    - d) Impianti da sottoporre al controllo sui pericoli rilevanti;

- e) Impianti da sottoporre alla futura disciplina della prevenzione e riduzione integrata dell'inquinamento;
- f) Sono altresì esclusi gli insediamenti di tutte le attività produttive che svolgano attività industriali insalubri, di cui al D.M. 05.09.1994 e successive modifiche e integrazioni, emanato dal Ministero della Sanità.

### **Art. 3**

#### **Procedura di assegnazione delle aree**

1. Le aree disponibili sono assegnate mediante Bando Pubblico indetto dal Comune.
2. Nel bando pubblico sono indicati:
  - a) l'elenco delle aree disponibili;
  - b) la relativa localizzazione e superficie;
  - c) la tipologia delle attività ammesse;
  - d) il tipo di cessione (in proprietà o diritto di superficie);
  - e) il costo unitario al mq dei singoli lotti oggetto della procedura di assegnazione così come definiti da Deliberazione di Consiglio Comunale;
  - f) i depositi cauzionali e le garanzie fideiussorie;
  - g) i termini e le modalità di pagamento;
  - h) i tempi ed i criteri di utilizzazione delle aree;
  - i) le prescrizioni ed i vincoli di cui al presente Regolamento;
  - j) le modalità ed i termini di presentazione delle istanze;
  - k) le modalità ed i criteri di attribuzione dei punteggi;
  - l) la disciplina della decadenza e della risoluzione del contratto.
3. Laddove a seguito dell'esperimento del bando, risulti esservi una e una sola manifestazione di interesse e quindi non vi siano concorrenti, il Responsabile del Settore, una volta verificata la presenza dei requisiti di cui agli artt. 2 e 4, procede direttamente all'assegnazione del/ dei lotto/i richiesti dall'istante, previa verifica dei requisiti di cui all'articolo 5.

### **Art. 4**

#### **Istanza di partecipazione**

1. L'istanza per partecipare al Bando di cui all'art. 3 deve integrare la seguente documentazione:
  - a) Visura CCIAA con l'indicazione di tutti i componenti che ricoprono cariche all'interno dell'impresa (amministratori, sindaci, direttori tecnici, organo di vigilanza);
  - b) Relazione sintetica sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante dell'impresa circa l'attività svolta nell'ultimo biennio e su quella che si intende svolgere nel nuovo insediamento. In particolare, dovranno essere fornite indicazioni sulla iniziativa proposta, quali:
    - ~ caratteristiche generali dell'iniziativa imprenditoriale da insediare;
    - ~ obiettivi produttivi, di impiego e di redditività perseguiti;

- ~ lo schema progettuale di massima dell'intervento programmato, sottoscritto dal legale rappresentante e da un tecnico abilitato regolarmente iscritto al relativo albo professionale corredato da relazione descrivente la dimensione e la configurazione delle superfici coperte;
  - ~ ulteriori allegati previsti dal bando o avviso.
2. Per le imprese non ancora costituite, la visura camerale può essere presentata successivamente alla costituzione che dovrà avvenire inderogabilmente entro 60 giorni dall'assegnazione sotto pena di decadenza. I consorzi e le società consortili, nell'istanza, devono indicare l'elenco delle imprese consorziate destinatarie del programmato insediamento e l'attività di ciascuna di essa.
  3. Il bando dovrà prevedere un periodo di pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune e sul sito istituzionale dell'Ente non inferiore a 15 giorni consecutivi.

## **Art. 5**

### **Requisiti di partecipazione al Bando**

1. Per poter partecipare alle procedure di assegnazione delle aree come sopra disciplinate i richiedenti devono essere in possesso (a pena di esclusione) dei seguenti requisiti essenziali:
  - a) iscrizione al Registro Imprese ovvero all'Albo Artigiani. Sono ammesse le compagnie in corso di costituzione e relativa iscrizione ai rispettivi albi e/o registri, fatto salvo quanto stabilito dal comma 2 dell'art. 4;
  - b) assenza per il titolare e per gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza di condanne con sentenza passata in giudicato per reati che incidano sui requisiti morali per i quali è prevista una pena detentiva non inferiore ad anni uno nonché possesso degli speciali requisiti morali e professionali previsti da leggi di settore;
  - c) non trovarsi, il titolare o gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza, in stato di fallimento, cessazione di attività, concordato preventivo, amministrazione controllata, liquidazione coatta, liquidazione volontaria, o altra situazione equivalente comunque denominata, né di aver attivato procedure in tal senso;
  - d) essere in regola con gli obblighi concernenti le dichiarazioni ed i conseguenti adempimenti in materia di contributi sociali secondo la vigente legislazione;
  - e) non trovarsi in nessuna delle condizioni di incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione stabilite dall'art. 32 quater del Codice Penale o dalle altre leggi speciali in materia;
  - f) assenza di cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del D.lgs. 6 settembre 2011, n. 159 nei confronti dell'impresa e di tutti gli esponenti aziendali che ricoprono cariche all'interno dell'impresa (amministratori, sindaci, direttori tecnici, membri dell'organo di vigilanza ecc.) nonché a carico dei rispettivi familiari conviventi nel territorio dello Stato);
  - g) essere in regola con il pagamento dei tributi e delle Entrate extratributarie del Comune di Curinga.

**Art. 6.**  
**CRITERI E MODALITA' PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE**

I criteri per l'attribuzione dei punteggi ai fini dell'individuazione degli aventi diritto all'assegnazione di un'area, sono i seguenti, con il punteggio a fianco indicato:

	<b>DESCRIZIONE DEL CRITERIO</b>	<b>PUNTEGGIO MASSIMO ASSEGNABILE</b>
1	Imprese artigiane, industriali, commerciali e direzionali già esercenti la propria attività nel territorio comunale da almeno tre anni.	4
2	Residenza dell'imprenditore o della maggioranza dei soci (2/3) o sede legale della società presso il Comune di Curinga da almeno tre anni.	3
3	Imprese con procedimento di sfratto in corso, esclusa la morosità.	3
4	Età del titolare dell'impresa o legale rappresentante della società inferiore a 35 anni o società di persone o cooperative costituite in maggioranza da giovani di detta età o società di capitali le cui quote di partecipazione al capitale sociale spettano per almeno i 2/3 ai giovani di detta età o i cui organi di amministrazione sono costituiti per i 2/3 da giovani con età fino a 35 anni.	5
5	Donne titolari di ditte individuali o società di persone o cooperative costituite per almeno il 60% da donne o società di capitali, le cui quote di partecipazione al capitale sociale spettano per almeno i 2/3 a donne o i cui organi sociali sono composti per almeno il 60% da donne.	5
6	Numero di addetti presenti nell'attività produttiva: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Da 1 a 10 dipendenti</li> <li>• Da 10 a 50 dipendenti</li> <li>• oltre 50 dipendenti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5</li> <li>• 8</li> <li>• 15</li> </ul>
7	Volumi di fatturato o totale di bilancio annuo dichiarato nell'ultimo esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Da 0 a 2 milioni di euro</li> <li>• Da 2 a 10 milioni di euro</li> <li>• Oltre 10 milioni di euro</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5</li> <li>• 8</li> <li>• 15</li> </ul>

Punteggio massimo attribuibile: 50.

In caso di parità sarà assegnata la priorità mediante sorteggio pubblico.

**ART. 7**

**COMMISSIONE PER LA PREDISPOSIZIONE DELLA GRADUATORIA**

1. È istituita, successivamente allo scadere del termine per la presentazione delle domande, una Commissione per la valutazione delle domande pervenute e della documentazione prodotta, al fine di verificarne la regolarità e predisporre, all'esito dell'istruttoria, le graduatorie di assegnazione delle aree.
2. La Commissione potrà richiedere agli interessati tutti i documenti integrativi che ritenga utili ai fini della corretta formazione della graduatoria.
3. La Commissione esaminatrice sarà così costituita:

- Responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica e Patrimonio in qualità di Presidente e con funzioni di relatore sulle domande presentate;
  - Dipendente dell'Ente quale componente esperto, con comprovate competenze tecnico – professionali e/o amministrativo – finanziarie;
  - Dipendente dell'Ente quale componente esperto, con comprovate competenze tecnico – professionali e/o amministrativo – finanziarie;(in alternativa il Responsabile di Settore può nominare un componente esterno, laddove tra le professionalità interne non siano rinvenibili figure competenti).
4. Il Presidente nomina, tra i membri della Commissione, il componente che svolga anche funzioni di Segretario verbalizzante.
  5. Per tutti i componenti della Commissione si applicano le fattispecie di incompatibilità come previste dalla vigente normativa, che saranno dichiarate al momento dell'atto di insediamento.
  6. La Commissione, una volta insediatasi, dura in carica per tutto il tempo della vigenza del bando fino all'espletamento di tutti gli atti di sua competenza.

## **ART. 8**

### **ASSEGNAZIONE DELLE AREE**

1. Il Responsabile del Settore, una volta effettuate le necessarie verifiche, approva, sulla base del verbale della Commissione di cui all'articolo 7, il provvedimento finale del procedimento, con la relativa graduatoria definitiva di assegnazione, dando altresì atto delle aree eventualmente non assegnate.
2. La Commissione, effettuati gli adempimenti di cui al 1 comma, nel caso di presentazione di più istanze rispetto ai lotti disponibili o nel caso in cui più operatori abbiano espresso preferenza per i medesimi lotti, convoca i soggetti in ordine di graduatoria per la scelta dei lotti medesimi.
3. Il Responsabile del Settore, una volta conclusasi la procedura di cui al comma 2, procede ad assumere la determina di assegnazione dei lotti e all'approvazione del contratto per la cessione o l'acquisizione del diritto di superficie delle aree, che deve riportare tutti gli obblighi e adempimenti previsti, in particolare quelli di cui ai successivi articoli 11 e 12 e 13, nonché il relativo prezzo, così come definito da deliberazione del Consiglio Comunale, da adottarsi in sede di approvazione del Bilancio Preventivo annuale ai sensi dell'art. 172 del D.lgs. 267/2000 ss.mm. ii..
4. La determina di assegnazione sarà tempestivamente comunicata agli interessati tramite notifica nelle forme di legge o a mezzo pec, ove possibile.
5. La graduatoria sarà valida per i tre anni successivi alla data di approvazione della stessa e/o comunque fino alla pubblicazione di un nuovo bando.
6. La ditta assegnataria, ove necessario, dovrà redigere, a propria cura e spese, il frazionamento del lotto PIP.

## **ART. 9**

### **ACCETTAZIONE DELLE AREE E MODALITA' DI PAGAMENTO**

1. Entro trenta giorni dalla data della notifica di cui all'art. 8, la ditta assegnataria deve provvedere al pagamento del 30% del costo complessivo, a titolo di acconto, contestualmente alla dichiarazione di accettazione dell'assegnazione dell'area.
2. Il mancato pagamento di tale acconto comporta l'automatica decadenza dall'assegnazione e l'esclusione dalla graduatoria.
3. Prima della firma dell'atto pubblico di trasferimento, che dovrà essere perfezionato pena la decadenza della stessa assegnazione entro il termine perentorio di tre mesi dalla notifica dell'assegnazione del lotto, l'assegnatario dovrà documentare il versamento della somma corrispondente al saldo dell'importo complessivo dovuto, salvo quanto disposto al comma 5 del presente articolo.
4. In caso di rinuncia all'acquisizione dell'area, il Comune restituirà la somma versata quale acconto, decurtata di una penale del 5 % della somma di cui al primo capoverso, a titolo di risarcimento delle spese da sostenere per la nuova assegnazione della stessa area.
5. Dietro richiesta è possibile corrispondere la restante somma, pari al 70%, nel seguente modo:
  - -35% entro sei mesi dalla stipula del contratto maggiorato dell'interesse legale;
  - -35% entro un anno dalla stipula del contratto maggiorato dell'interesse legale.
6. In caso di pagamento rateale, a garanzia del puntuale e completo adempimento degli obblighi assunti, la ditta dovrà presentare polizza fideiussoria pari alla somma residua da corrispondere (70%) maggiorata dell'interesse legale.
7. Saranno interamente a carico dell'assegnatario eventuali procedure di frazionamento dei lotti assegnati nonché ogni altro onere amministrativo connesso alla cessione delle aree.
8. Nel caso di assegnazione a favore di soggetti non ancora costituiti in imprese, questa può avvenire a favore di una delle persone fisiche che costituiranno l'impresa la quale dovrà essere obbligatoriamente costituita e registrata presso la CCIAA prima della stipula dell'atto di cessione e comunque entro 60 giorni dalla comunicazione di assegnazione, a pena di decadenza dall'assegnazione.

## **ART. 10**

### **STIPULA DEL CONTRATTO**

1. Il Responsabile del Settore, successivamente all'assegnazione dei lotti e al versamento dell'acconto di cui al comma 1 dell'art. 9, procede, nei termini di cui al comma 3 dell'articolo 9, alla sottoscrizione del contratto con l'assegnatario tramite atto pubblico amministrativo per il trasferimento della proprietà dell'area o la concessione del diritto di superficie.
2. Dalla data di stipulazione del contratto iniziano a decorrere i termini di cui al successivo articolo 11.
3. Qualora nel termine di cui al comma 1 non si pervenga alla stipula del contratto per cause imputabili all'assegnatario, il Comune trattiene la somma versata a titolo di acconto.

## **Art. 11**

### **Esecuzione dell'opera**

1. Entro centoventi giorni dalla data di stipula del contratto, il titolare dell'area è tenuto a presentare istanza per l'ottenimento del titolo edilizio in conformità alle norme edilizio-urbanistiche vigenti. Dietro motivata richiesta, i termini di cui sopra potranno essere prorogati di ulteriori sessanta giorni.
2. I lavori oggetto del titolo edilizio dovranno essere realizzati nei termini e secondo le disposizioni vigenti in materia urbanistica ed edilizia.
3. L'inosservanza dei termini di cui ai precedenti commi, imputabile al titolare, comporta la decadenza dal diritto di proprietà o superficie. In tal caso, il Comune trattiene la somma versata a titolo di acconto.
4. In entrambi i casi si applica la procedura prevista dall'art. 1454 del Codice Civile.

## **Art. 12**

### **Vincolo di destinazione degli immobili**

1. Gli immobili costruiti sulle aree cedute in proprietà, sono vincolati alla destinazione loro propria quale risulta dagli atti di cessione delle stesse e dai correlati titoli edilizi rilasciati a norma della vigente normativa in materia.
2. La destinazione, anche parziale, degli immobili ad attività non compatibili con la previsione del P.I.P., rappresenta causa di decadenza dal diritto con la conseguente estinzione del diritto medesimo e la risoluzione del contratto di cessione con le conseguenze di cui al successivo art. 13.
3. Eventuali modifiche alla originaria destinazione d'uso, sempre se compatibili con le finalità del P.I.P. e delle norme contenute nel presente Regolamento, previa informativa al Responsabile del Settore, dovranno essere autorizzate dai competenti Uffici dell'Ente, ove previste dalle Norme Tecniche di Attuazione.
4. L'area ceduta è sottoposta a vincolo della destinazione originaria. Decorsi cinque anni dalla data del rilascio del certificato di agibilità dell'immobile realizzato, previa autorizzazione dell'Ente, è consentita:
  - la trasformazione dell'attività originaria nell'ambito dei settori ammessi ovvero ammissibili;
  - la cessione o la locazione ad altro soggetto avente i requisiti prescritti dal presente Regolamento.
5. Agli atti di trasferimento degli immobili o di locazione tra soggetti privati dovrà essere allegata copia del presente regolamento in modo che tutte le norme in esso contenute siano opponibili a terzi, prevedendo anche apposita clausola inerente all'assunzione degli obblighi originari verso il Comune.
6. Gli atti stipulati in contrasto con il presente Regolamento sono nulli di diritto.

## **Art. 13**

### **Risoluzione del contratto.**

1. Nei casi di cui all'art. 11, comportanti la risoluzione del contratto o la decadenza dal diritto, l'area interessata e le opere su di essa realizzate sono acquisite al patrimonio del Comune che le utilizza ai fini pubblici compresi quelli di attuazione delle finalità del Piano degli Insediamenti Produttivi.
2. Ricorrendo le ipotesi di cui al primo comma, nel caso in cui gli immobili costruiti sulle aree risultino in buone condizioni, siano utilizzabili e siano liberi da ipoteche, vincoli e gravami di qualunque natura, l'Ente può acquisirli riconoscendo in favore del titolare un equo indennizzo per l'opera realizzata e fatta salva una penale pari al 30% delle somme versate dal titolare e addebitando le spese vive sostenute dal Comune a seguito della risoluzione o della decadenza. Resta comunque salvo il risarcimento del danno eventualmente subito dal Comune a seguito della risoluzione o della decadenza. Nel caso in cui gli immobili risultino gravati da ipoteche, vincoli e/o gravami, l'indennizzo è decurtato di tutti i costi che dovranno essere eventualmente sostenuti dal Comune per acquisire l'incondizionata disponibilità degli immobili.
3. Nei casi previsti dal primo comma, ove sulle aree interessate non insistano immobili, queste sono nuovamente acquisite dal Comune con applicazione a carico del titolare di una penale pari al 50% della somma versata per l'acquisizione dell'area o del diritto di superficie.
4. Le spese notarili, per bolli, diritti, imposte e tasse rese necessarie per la riacquisizione delle aree alla proprietà comunale, sono integralmente a carico degli assegnatari inadempienti e saranno detratte dalla somma eventualmente da restituire al titolare risolto o decaduto.
5. Resta ferma la facoltà per l'Amministrazione Comunale di imporre l'abbattimento delle opere stesse e il ripristino dei luoghi, senza indennità di sorta e a spese dell'acquirente inadempiente.
6. Resteranno altresì a carico del titolare inadempiente le spese necessarie per la pulizia dell'area e per l'eventuale smaltimento di rifiuti o quant'altro dovesse essere rimosso dal terreno. Il Comune potrà sostituirsi al titolare dichiarato decaduto rivalendosi, ove possibile, sulle somme da restituire per la riacquisizione dell'area. Il potere sostitutivo potrà essere esercitato solo qualora le spese oggetto del presente comma siano coperte dalle somme da restituire, una volta detratte le spese di cui al comma 5. È fatto salvo il diritto al risarcimento dell'ulteriore danno a favore del Comune.

## **Art. 14**

### **Norme di rinvio e finali**

1. Per quanto non previsto nel presente Regolamento, si applicano le disposizioni contenute nella Legge 22 ottobre 1971, n. 865, nel Codice Civile e nelle altre leggi speciali vigenti in materia nonché nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici.
2. Le sanzioni previste a carico dei titolari per l'inosservanza alle norme contenute nel presente regolamento, non assorbono i provvedimenti repressivi derivanti dall'applicazione

delle sanzioni amministrative e penali disciplinate dalla normativa vigente.

3. L'Amministrazione Comunale si riserva inoltre di assegnare direttamente lotti presenti in aree P.I.P. a proprie articolazioni istituzionali, societarie o ad aziende speciali dell'Ente per le finalità istituzionali e di erogazione dei servizi pubblici locali, nonché di riservare al suo esclusivo utilizzo aree presso Piani di Insediamenti Produttivi presenti sul territorio.

### **Art. 15**

#### **Entrata in vigore**

1. Il presente Regolamento entrerà in vigore a seguito di delibera di Consiglio comunale di approvazione dello stesso e della pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale.
2. I previgenti Regolamenti comunali in materia, con l'adozione del presente atto, sono da considerarsi abrogati.
3. Il presente Regolamento verrà, inoltre, inserito, a cura del Segretario Comunale, su *Amministrazione trasparente > Disposizioni generali > Atti generali*.