



COMUNE DI ISOLA DI CAPO RIZZUTO (PROVINCIA DI CROTONE)

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N° 117 del 03/10/2012

OGGETTO: ATTO D'INDIRIZZO PER LA MODIFICA AL REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE RICADENTI NEL P.I.P.

L'anno **2012** il giorno **3** del mese di **OTTOBRE**, con inizio alle ore 14.30 nella sala delle adunanze del Comune di Isola di Capo Rizzuto, si è riunita la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

Cognome/Nome	Carica	Presenti
GIRASOLE Carolina	Sindaco	SI
RIZZO Anselmo	Vice Sindaco	SI
BATTIGAGLIA Domenico	Assessore	SI
LIO' Guglielmo	Assessore	SI
GIRASOLE Vincenzo	Assessore	SI
BOMBARDIERE Marcello	Assessore	SI
BRUNO Domenico	Assessore	SI
PASCUZZI Vincenzo	Assessore	SI

Partecipa il Segretario Comunale LA PEGNA Pasquale, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Riscontrata la validità della seduta dal numero degli intervenuti, la Dott.ssa, GIRASOLE Carolina, Sindaco, assume la Presidenza, dichiara aperta la seduta ed invita la giunta a deliberare sull'argomento di cui all'oggetto sopra indicato.

PROPOSTA N. 190/12

DELIBERA N. 117 DEL 03/10/2012

Oggetto: ATTO D'INDIRIZZO PER LA MODIFICA AL REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE RICADENTI NEL P.I.P.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE

- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 15.07.1999 il comune di Isola di Capo Rizzuto adottava ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 20/1980 e dell'art. 27, L. n. 865/1971, il Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP), in aree ricadenti nelle località Ventarola ed Ovile Spinoso;
- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 22.10.1999 il predetto PIP veniva approvato in via definitiva;
- Con successiva deliberazione di Giunta Comunale n. 188 del 01.09.2000 veniva approvato il relativo regolamento per l'assegnazione delle aree ricadenti nel PIP;
- Con successiva deliberazione n. 97 del 09.12.2003, avente ad oggetto: "Schema di convenzione trasferimento aree PIP – Approvazione", la Commissione Straordinaria per la gestione del comune di Isola di Capo Rizzuto, nominata con DPR del 09.05.2003, deliberava, tra l'altro, di "approvare lo schema dell'atto di assegnazione in concessione delle aree ricadenti all'interno del Piano Insediamenti produttivi di questo Comune..."
- Ad oggi, con riferimento alla località Ventarola, tutti i lotti previsti nel predetto piano di insediamenti risultano essere stati assegnati, mentre non tutti gli assegnatari hanno portato a termine le loro iniziative.

CONSIDERATO CHE

- alcuni di detti assegnatari hanno lamentato di non avere potuto portare a termine le loro iniziative a causa della mancata applicazione, da parte degli uffici comunali, della disciplina dettata in materia dall'amministrazione comunale, nonché a causa delle difficoltà interpretative e delle contraddittorietà presenti nella stessa disciplina relativa alla cessione dei lotti di cui si tratta, emergenti dagli atti sopra menzionati;

VISTO

- L'art. 4 del predetto regolamento per l'assegnazione delle aree ricadenti nel PIP, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 188 del 2000, il quale nel disciplinare la cessione di dette aree, prevede due fasi distinte e precisamente: "una prima fase provvisoria, limitata al tempo di costruzione dello stabilimento; -una seconda fase definitiva. - La prima fase è regolata da apposita concessione amministrativa tra il Comune e la ditta interessata, con la quale vengono stabilite le condizioni di assegnazione ed i tempi di realizzazione degli impianti. - La seconda fase per l'assegnazione definitiva è perfezionata con atto notarile di trasferimento in proprietà del suolo."

VISTO

- Lo stesso regolamento, il quale nel disciplinare la procedura di cessione dei suoli, stabilisce, tra l'altro, le seguenti precise scansioni temporali:

“Art. 5 - Coloro che intendono acquistare suoli di proprietà comunale o dei quali il Comune deve promuovere l'espropriazione ... devono presentare domanda ...

Art. 6 – Dopo il ricevimento della richiesta di cui al precedente art. 5 il responsabile dell'Ufficio Tecnico Urbanistico ... ne comunica l'esito agli interessati ...

Art. 7 - Entro i successivi 60 giorni la Ditta interessata dovrà completare la documentazione relativa alla iniziativa ...

Art. 8 –Dopo il ricevimento della documentazione di cui all'art. 7, il responsabile del procedimento procede all'atto di concessione del suolo, successivamente si procederà alla consegna del suolo, previo versamento da parte della ditta del prezzo di cessione ...

Art. 9 - Nel caso in cui il suolo richiesto debba formare oggetto di procedimento espropriativo, il Comune provvede ai relativi adempimenti ...

Art. 10 - Scaduti i termini previsti dalla concessione se non è stato dato inizio ai lavori di costruzione del progettato stabilimento, il Comune revoca la concessione restituendo alla Ditta interessata il 60% dell'importo anticipato in conto prezzo del suolo.

Art. 11 – I lavori di costruzione dello stabilimento progettato dovranno essere ultimati entro il termine stabilito dal Comune nell'atto di concessione ...

Art. 12 - Al termine dei lavori di costruzione si procede alla stipulazione dell'atto notarile di compravendita...

VISTO

- Lo schema dell'atto di assegnazione in concessione delle aree ricadenti all'interno del Piano Insediamenti Produttivi, approvato dalla Commissione Straordinaria per la gestione del comune di Isola di Capo Rizzuto, con deliberazione n.97 del 09.12.2003, il quale disciplina la convenzione per la concessione del diritto di superficie su aree comprese nel piano per gli insediamenti produttivi di questo Comune;

VISTO

- L'art. 27 della L.865/1971, il quale, tra l'altro, disponeva: “Il comune utilizza le aree espropriate per la realizzazione di impianti produttivi di carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico mediante la cessione in proprietà o la concessione del diritto di superficie sulle aree medesime”, espressamente quindi concedendo all'ente comunale la facoltà di scegliere tra il trasferire la proprietà delle aree oggetto del PIP oppure limitarsi a concedere solo un diritto di superficie sulle stesse e stabilendo più avanti: “ Contestualmente all'atto di concessione, o all'atto di cessione della proprietà dell'area, tra il comune da una parte e il concessionario o l'acquirente dall'altra, viene stipulata una convenzione per atto pubblico con la quale vengono disciplinati gli oneri posti a carico del concessionario o dell'acquirente e le sanzioni per la loro inosservanza”.

CONSIDERATO CHE

- Approvando il regolamento per l'assegnazione dei suoli di cui alla delibera di Giunta Comunale n. 188 del 2000 il comune ha espresso l'inequivocabile intenzione di volere trasferire la proprietà dei suoli ricadenti nel PIP e non di concederne il solo diritto di superficie;

- Lo schema di convenzione approvato dalla Commissione Straordinaria con deliberazione n. 97 del 09.12.2003, almeno con riferimento ai lotti già assegnati prima dell'approvazione dello stesso schema, appare effettivamente in netto ed insanabile contrasto con quanto stabilito nel suddetto regolamento per l'assegnazione dei suoli;
- Nel procedere all'istruzione delle pratiche relative alle richieste di assegnazione dei lotti, il competente ufficio comunale effettivamente non ha applicato la procedura espressamente prevista dal regolamento ed in particolare, nella prima fase provvisoria, limitata al tempo di costruzione dello stabilimento (art. 4), non ha regolato i rapporti con la ditta interessata tramite apposita concessione amministrativa (da non confondere con la concessione del diritto di superficie previsto dalla L. 865/1971), nella quale avrebbe dovuto stabilire le condizioni di assegnazione ed i tempi di realizzazione degli impianti.
- Detta concessione amministrativa avrebbe dovuto essere rilasciata da parte del competente Ufficio Tecnico Urbanistico, subito dopo l'assegnazione del lotto, a seguito del ricevimento della domanda e della valutazione del progetto da parte dell'ufficio Tecnico Urbanistico (art. 6) e del ricevimento della documentazione di cui all'art. 7 del regolamento (art. 8);
- Al termine dei lavori di costruzione, poi, nella seconda fase definitiva ed almeno con riferimento ai lotti assegnati prima dell'approvazione del su citato schema di convenzione per la concessione del diritto di superficie approvato con delibera n. 97 del 2000 (nel caso in cui tale schema di convenzione si voglia interpretare come un mutamento di volontà dell'amministrazione, che comunque non avrebbe potuto valere che per il futuro e non per i lotti già assegnati al momento della sua approvazione), l'ente avrebbe dovuto procedere alla stipulazione di apposito atto pubblico per il trasferimento di proprietà dell'area assegnata (art. 12);
- Tutto ciò ha generato negli interessati naturali incertezze e confusione in ordine alle condizioni di assegnazione dei lotti e ai tempi di realizzazione delle iniziative, alcune delle quali risultano ancora oggi non portate a termine;

RITENUTO opportuno, dunque, nel rispetto della volontà a suo tempo espressa dall'Amministrazione comunale, di dovere eliminare dette situazioni di incertezze e dare definitività ai rapporti intercorrenti tra le ditte interessate ed il comune a seguito dell'originaria assegnazione dei lotti di cui si tratta, cercando altresì di meglio chiarire e semplificare il relativo procedimento,

RITENUTO necessario, a tal fine, predisporre apposito e specifico atto di indirizzo, volto a chiarire e superare le lamentate difficoltà interpretative e contraddittorietà emergenti dalla disciplina comunale, al fine di dare certezza e definitività alle situazioni giuridiche derivanti dall'originaria assegnazione di detti lotti compresi nel PIP ed ai conseguenti rapporti intercorrenti tra il comune e gli originari assegnatari;

VISTO, altresì,

- L'art. 6, del predetto regolamento, il quale stabilisce: "Dopo il ricevimento della richiesta ... il responsabile dell'Ufficio Tecnico Urbanistico, nonché responsabile unico del procedimento, geom. Agostino Biondi, ne comunica l'esito agli interessati...", nonché .
- L'art. 33, dello stesso regolamento, il quale stabilisce, tra l'altro: "Il rilascio del nulla osta ai progetti esecutivi degli impianti è di competenza del Responsabile unico dei procedimenti, geom. Agostino Biondi."

RITENUTO di dovere comunque eliminare dal regolamento approvato con delibera di giunta n. 188/2000 ogni espresso riferimento nominativo al geom. Agostino Biondi, in quanto il riferimento nominativo ad un qualsiasi dipendente in un testo normativo generale è assolutamente fuori luogo e non conferente;

Dato atto che trattandosi di atto di indirizzo non necessita di pareri ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs.267/2000;

Con voti favorevoli, unanime resi in forma palese,

DELIBERA

- di eliminare dal regolamento approvato con deliberazione di giunta n. 188/2000 ogni specifico e nominativo riferimento al dr Agostino Biondi;
 - di dare indirizzo al responsabile del Settore Urbanistico:
- A. Di volere raccogliere, da parte di tutti gli assegnatari di lotti compresi nel PIP che ad oggi non risultano ancora avere portato a termine le iniziative di cui ai progetti a suo tempo approvati e per i quali i lotti ricadenti nel PIP sono stati appunto assegnati, apposita manifestazione d'interesse, circa la loro volontà di portare a compimento dette iniziative;
- B. Di volere a tal fine trasmettere a detti assegnatari, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, apposita comunicazione nella quale gli stessi dovranno essere invitati a manifestare per iscritto, entro e non oltre giorni 20 dal ricevimento della stessa comunicazione, la loro intenzione di volere portare a compimento l'iniziativa;
- C. Di volere in ogni caso raccogliere le manifestazioni di volontà che nel senso di cui alla precedente lettera B e spontaneamente gli assegnatari volessero far pervenire presso il comune;
- D. Di volere quindi attenersi alla seguente procedura, che in parte qua dovrà intendersi come integrante e sostitutiva di quella prevista dal regolamento approvato con delibera di giunta n. 188 del 01.09.2000:
1. Nel caso in cui l'originario assegnatario manifesti l'intenzione di non volere portare a compimento l'iniziativa a suo tempo approvata dal comune, l'Ufficio dovrà revocare l'assegnazione. In questo caso:
 - a) se l'assegnatario non ha ancora dato inizio ad alcun lavoro, il Comune restituisce allo stesso il 60% dell'importo da esso anticipato in conto prezzo del suolo assegnato;
 - b) se invece l'assegnatario ha già iniziato i lavori per realizzare il progetto a suo tempo approvato, eseguendo delle opere, il comune, oltre a restituire il 60% dell'importo anticipato in conto prezzo del suolo, incamera le opere dallo stesso eseguite e allo stesso corrisponde una indennità, pari al valore delle opere al momento della loro realizzazione, previa stima delle stesse da parte dell'Ufficio, ma solo nel caso in cui tali opere, sempre a parere dell'Ufficio, possano essere utilizzate dal comune e per il valore corrispondente alla parte utilizzabile. In alternativa e se ne viene fatta espressa richiesta, il comune autorizza la vendita diretta delle opere eseguite ad un terzo, che subentra nella concessione previo versamento al Comune del prezzo del suolo in vigore al momento del rilascio dell'autorizzazione. In tal caso il comune, dopo avere incassato il prezzo del suolo da parte del terzo, restituisce alla Ditta rinunciataria l'importo da questa anticipato.

2. Nel caso in cui invece sia manifestata l'intenzione di volere portare a termine l'iniziativa e comunque nel caso, di subentro nell'iniziativa da parte di un terzo a norma del precedente punto 1, lett. b), l'Ufficio dovrà rilasciare apposita concessione amministrativa, nella quale saranno stabilite le condizioni di assegnazione ed il tempo di realizzazione dell'impianto (che comunque non potrà essere superiore a mesi 4 dalla data della manifestazione d'interesse o, nel caso di autorizzazione alla vendita diretta delle opere eseguite ad un terzo, dalla data di rilascio dell'autorizzazione);
3. Scaduto il termine previsto dalla concessione, se l'impianto non è stato ancora portato a compimento il comune revoca la concessione, salvo proroga e per un periodo non superiore ad ulteriori mesi 4, che potrà essere richiesta ed ottenuta solo nel caso in cui il mancato compimento dell'iniziativa sia dipeso da comprovate cause non imputabili alla volontà del concessionario. Anche in questo caso:

a) se il concessionario non ha ancora dato inizio ad alcun lavoro, il comune restituisce allo stesso il 60% dell'importo da esso anticipato in conto prezzo del suolo assegnato;

b) se invece il concessionario ha già iniziato i lavori come da progetto approvato, eseguendo delle opere, il comune, oltre a restituire il 60% dell'importo anticipato in conto prezzo del suolo, incamera le opere dallo stesso eseguite e allo stesso corrisponde una indennità, pari al valore delle opere al momento della loro realizzazione, previa stima delle stesse da parte dell'Ufficio, ma solo nel caso in cui tali opere, sempre a parere dell'Ufficio, possano essere utilizzate dal comune e per il valore corrispondente alla parte utilizzabile.

4. Al termine dei lavori di costruzione, la cui conformità alle opere assentite dal comune dovrà preliminarmente essere attestata dall'Ufficio, si procederà alla stipulazione di apposito atto pubblico di trasferimento della proprietà del suolo dato in concessione in capo al concessionario e contestuale convenzione per atto pubblico, nella quale a norma dell'art. 27, L. n. 865/1971 e del regolamento approvato con deliberazione di Giunta n. 188/2000, verranno disciplinati gli oneri posti a carico dell'acquirente e le sanzioni per la loro inosservanza. Tutte le spese relative a tale ultimo atto, comprese quelle catastali, dovranno essere poste a carico dell'acquirente.
5. Nel caso in cui gli assegnatari originari dei lotti compresi nel PIP ovvero coloro che vi sono subentrati, a norma di quanto previsto al precedente punto 1, lett b), intendano provvedere alla realizzazione di ampliamenti di stabilimenti già approvati o a portare modifiche e varianti a progetti già approvati, che comportino l'utilizzazione di area già a disposizione degli interessati, in base a quanto previsto nel regolamento approvato con delibera di Giunta n. 188/2000, essi dovranno presentare al Comune apposita domanda, corredata da esauriente relazione circa gli scopi e le caratteristiche dell'iniziativa, nonché dal relativo progetto tecnico. Le varianti e le modifiche suddette potranno prevedere anche la trasformazione dell'attività produttiva già approvata, a condizione che la nuova attività sia compatibile con la specifica ubicazione del suolo interessato e sia conforme alle prescrizioni del PIP.
6. In nessun caso l'approvazione di varianti e/o modifiche potrà comportare il superamento dei termini di cui ai precedenti punti 2 e 3.
7. Fermo tutto quanto altro previsto nel regolamento approvato con deliberazione di Giunta n. 188/2000 e non contrastante con le disposizione di cui al presente atto deliberativo.

E. Di volere predisporre tutti gli atti necessari all'attuazione del presente atto di indirizzo, immediatamente e comunque entro e non oltre giorni dieci dalla presente.

Il Proponente, L'Assessore: Avv. Marcello Bombardiere



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2012 / 190**

Ufficio Proponente: **Patrimonio**

Oggetto: **ATTO D'INDIRIZZO PER LA MODIFICA AL REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE RICADENTI NEL P.I.P.**

Parere tecnico

Ufficio Proponente (Patrimonio)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere -----.

Sintesi parere: **Parere Non Necessario**

Data 03/10/2012

Il Responsabile di Settore
BIONDI AGOSTINO

Parere contabile

SERVIZIO RAGIONERIA FINANZIARIO

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere -----.

Sintesi parere: **Parere Non Necessario**

Data 03/10/2012

Responsabile del Servizio Finanziario
LUCA BUCCAFURRI

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco
f.to GIRASOLE Carolina

Il Segretario
f.to LA PEGNA Pasquale

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che il presente atto viene pubblicato presso l'Albo Pretorio ON-LINE, nei modi e nei termini di Legge, dal 08/10/2012 al 23/10/2012 al n. _____ del Registro delle Pubblicazioni on-line.

Isola di capo Rizzuto, 08/10/2012

Il Responsabile della Pubblicazione

L. prete

Il Sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio;

ATTESTA

La presente deliberazione, è stata affissa all'Albo Pretorio On-Line del Sito Istituzionale del Comune, per rimanervi quindici giorni consecutivi dal 08/10/2012 al 23/10/2012 come prescritto dall'art. 124, comma 1, del D. lgs. 18.08.2000 n° 267 (Nr. _____ Reg. Pub.)

E' stata comunicata con lettera prot. n. 16130 in data 08/10/2012 ai Capigruppo consiliari, come da elenco. Art. 125 T.U.E.L. D.L.gs. n. 267/2000.

Isola di Capo Rizzuto,

Il Segretario

f.to LA PEGNA Pasquale

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

(Ai sensi dell'art. 134 del D. lgs. 18.08.2000, n° 267)

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'Ufficio;

ATTESTA

Che la presente deliberazione:

E' divenuta esecutiva il giorno 18/10/2012

in quanto dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. lgs. n° 267/2000;

essendo trascorsi 10 gg. dalla pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D. lgs. n° 267/2000;

ISOLA DI CAPO RIZZUTO,

Il Segretario

f.to LA PEGNA Pasquale

E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

ISOLA DI CAPO RIZZUTO, 08/10/2012

Il Segretario

LA PEGNA Pasquale