



COMUNE DI SAN GIORGIO IONICO

Provincia di Taranto

Piano per gli Insediamenti Produttivi

"Variante di aggiornamento cartografico, planimetrico e normativo"
(L.R. 20/2001 - art. 12 comma 3d e art. 16)

Delibera di C.C. n. 23 del 26.06.2025

Luglio 2025	
4	REGOLAMENTO

Progettista:
Dott. Arch. Giovanni Narracci

R.U.P.:
Dott. Ing. Angelo Venneri

Collaboratore:
Geom. Carlo Narracci

U.T.C.:
Geom. Francesco Piccinni



COMUNE DI SAN GIORGIO I.
Provincia di Taranto
Piano per gli Insediamenti Produttivi

REGOLAMENTO

**PER LA CESSIONE DI AREE DESTINATE AD INSEDIAMENTI DI ATTIVITÀ
PRODUTTIVE – ARTIGIANALI E COMMERCIALI**
(testo approvato con delibera di C.C. n° 02 del 25 febbraio 2009)

Art. 1

Finalità – Soggetti destinatari

- a) Il Comune di San Giorgio Jonico, allo scopo di favorire lo sviluppo delle attività artigianali, industriali, commerciali, direzionali e dei servizi in genere, dispone di un Piano di Insediamenti Produttivi nelle zone a tal fine individuate dallo strumento urbanistico.
- b) In attuazione del predetto Piano, il Comune di San Giorgio Jonico procede all'acquisizione delle aree fondiari ancora libere per cederle in proprietà alle Ditte industriali, commerciali e artigianali con le procedure e le modalità previste nel presente Regolamento.
- c) Le aree vengono acquisite mediante procedura espropriativa come previsto dall'art. 27 della L. 865/1971 e sue modifiche ed integrazioni, fatta salva la applicabilità dell'art. 35, comma 11, della stessa legge 865/1971 e dell'art. 11 punto a) del presente Regolamento.

Art. 2

Modalità di cessione delle aree

- a) L'Amministrazione Comunale pubblica un bando di concorso per la cessione dei lotti del P.I.P..

La forma, dimensioni ed inquadramento dei lotti da cedere dovranno essere di norma quelli riportati nelle Tavole del Piano.

- b) Il Bando è predisposto dal Servizio Urbanistico ed è approvato dalla Giunta Comunale.

Il Bando deve indicare:

- 1. Elenco dei lotti disponibili;
- 2. Superficie di ogni singolo lotto;
- 3. Indici e parametri edilizi, di parcheggio, di aree a verde, possibilità di realizzazione alloggio custode, relativa dimensione e modalità d'uso;
- 4. Tipo di cessione: proprietà;
- 5. Costo di ogni singolo lotto;
- 6. Termini e modalità di pagamento, ammontare della cauzione;

7. Tempi e criteri di utilizzazione, prescrizioni e vincoli (attuazione dell'intervento, ammissibilità della vendita, termini e modalità di controllo della cessione in uso e/o della vendita, casi di rescissione del contratto di cessione, decadenza);
 8. Modalità di presentazione delle domande ed elenco dei documenti da allegare;
 9. Scadenza del Bando;
 10. Criteri per la selezione delle domande;
 11. Cause di non ammissione e/o esclusione;
 12. Termine entro cui è prevista la pubblicazione della graduatoria.
- c) La G.C. può riservare delle aree per la promozione e realizzazione di programmi di investimenti diretti finalizzati ad incrementare le attività artigianali, commerciali e non. Le aree da riservare non potranno avere una estensione superiore al 20% di quella effettivamente disponibile.
- d) Il Bando deve essere pubblicato all'Albo Pretorio del Comune, sul sito internet dello stesso Comune e sarà inviato alle Associazioni di Categoria ed alle Organizzazioni Sindacali con affissione di manifesti a livello locale o altre forme di pubblicità ritenute più idonee.

Art. 3

Modalità di Assegnazione delle Aree

- a) Le domande di assegnazione saranno esaminate da una Commissione, nominata dalla G.C., così composta:
1. Dirigente Area Tecnica (Presidente);
 2. Ingegnere esperto in progettazione di insediamenti P.I.P.;
 3. Dottore Commercialista e/o Finanziario esperto in campo economico e finanziario;
 4. Esperto di Consulenza Aziendale;
 5. Segretario della Commissione.

La Commissione potrà avvalersi anche della collaborazione di altri settori della Pubblica Amministrazione ai fini della valutazione ed esame della domanda e della documentazione.

- b) Nel caso in cui le caratteristiche dell'insediamento richiedano aree di maggiore estensione, soddisfacibili a mezzo di più lotti contigui, il richiedente dovrà proporre, in uno alla domanda, apposita ipotesi di utilizzazione fondiaria che sarà esaminata ed approvata dal punto di vista tecnico dal competente Ufficio Tecnico Comunale. Tale proposta non potrà essere in ogni caso in contrasto: con la lottizzazione prevista dal P.I.P., con gli indici urbanistici ed edilizi fissati dallo Strumento Urbanistico Esecutivo, ovvero non potrà essere in contrasto con la volumetria massima consentita, con le distanze tra fabbricati, dai confini e dai fili stradali ed altezza massima dei corpi di fabbrica.
- c) Due ditte, congiuntamente, potranno richiedere l'assegnazione di uno stesso lotto a condizione che producano Atto di Impegno a realizzare l'intervento contestualmente. Il lotto sarà assegnato in comproprietà fatta salva la diversa decisione delle ditte interessate purché sollevino l'Ente da qualsiasi responsabilità. Tale facoltà deve essere formalizzata al Comune contestualmente all'atto della presentazione della domanda.
- d) Le richieste di assegnazione dovranno indicare l'attività che si intende intraprendere o trasferire nel P.I.P. nonché dovrà contenere la dichiarazione di accettare tutti i patti e le condizioni previste nel presente Regolamento e nel Bando.
- e) Alla domanda dovrà essere allegata la seguente documentazione:
1. CERTIFICATO DI ISCRIZIONE ALLA CAMERA DI COMMERCIO in originale (a pena di esclusione per le sole ditte individuali in esercizio e/o le società comunque costituite) di data non anteriore a 6 mesi da quella del Bando di Concorso con l'indicazione della categoria di iscrizione. Inoltre deve essere certificato che la Ditta non si trova in stato di fallimento, liquidazione, amministrazione controllata, concordato preventivo o qualsiasi altra situazione equivalente secondo la legislazione italiana. Dalla certificazione deve anche risultare se le procedure di fallimento o di concordato si siano verificate nel quinquennio anteriore alla data del Bando.
 2. CERTIFICATO DI ISCRIZIONE AL REGISTRO PREFETTIZIO PER LE COOPERATIVE, oltre al certificato di cui al punto 1.
- I certificati di cui ai punti 1 e 2 potranno essere sostituiti da dichiarazione resa dal titolare della Ditta o dal rappresentante della società. La

dichiarazione, a pena di esclusione, deve contenere tutte le notizie richieste e che sarebbero state riportate nei relativi certificati. Le dichiarazioni sostitutive eventualmente prodotte possono essere contenute in un'unica dichiarazione sottoscritta da tutti i soggetti obbligati, con firme autentiche o, in alternativa, senza autenticazione delle firme, ove le dichiarazioni siano presentate unitamente a copia fotostatica non autenticata di un documento di identità dei sottoscrittori, in corso di validità.

3. RELAZIONE tecnico-finanziaria sul tipo di intervento che si intende realizzare nella quale devono essere specificati:
 - Superficie fondiaria e superficie coperta per il tipo di intervento;
 - Eventuali proposte di modifiche di utilizzazione dei lotti;
 - Le ditte di nuova costituzione devono produrre atto di impegno a intraprendere l'attività.
 4. ATTESTAZIONE dell'avvenuto versamento – a titolo di cauzione – della somma che sarà stabilita dalla G.C. in una misura compresa tra il 5% ed il 10% del prezzo di cessione al mq di cui al successivo art. 6. Tale somma sarà rapportata all'estensione delle aree che si intendono ottenere in assegnazione. 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. La cauzione invece sarà decurtata con le modalità previste dall'art. 6 negli altri casi.
 5. Quanta altra documentazione utile alla attribuzione dei punteggi così come previsto nel seguente art. 4.
- f) La documentazione sopra indicata è da ritenersi a titolo esemplificativo e potrà essere integrata, modificata o sostituita in base alle valutazioni del settore competente. L'elenco dei documenti sarà approvato in uno con il Bando.

Art. 4

Selezione della Domanda

- a) Ad ogni domanda sarà attribuito un punteggio secondo i seguenti criteri:
 1. Piano Industriale e/o Piano di Imprese: da attribuire in base ai seguenti parametri:

- Referenze bancarie
 - Validità dell'investimento con particolare riferimento al Piano Occupazionale
2. Se l'attività già svolta è compresa nell'elenco di quelle insalubri su certificazione della A.S.L. e tale attività venga svolta nel territorio Comunale in zona non destinata ad insediamenti produttivi e si impegna di trasferire l'attività nella zona P.I.P..
 3. Se l'attività diversa da quelle di cui al punto 2 è svolta in zone del territorio Comunale non adeguatamente fornite di spazi pubblici (parcheggi, spazi fruibili, ecc).
- b) I suindicati criteri, in fase di redazione del Bando per l'assegnazione delle aree, potranno subire integrazione e saranno, altresì, stabiliti i punteggi per la formazione della graduatoria.
 - c) La graduatoria, formulata dal Servizio Urbanistico, sulla base dei criteri di cui al presente Regolamento, sarà approvata con delibera di G.C. e avrà la validità di anni 2 a decorrere dalla data della sua approvazione. La graduatoria è affissa all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi. Avverso la graduatoria potranno essere presentate osservazioni entro 15 giorni dalla data di scadenza del termine di pubblicazione. Nei successivi 15 (quindici) giorni il Responsabile del Servizio Urbanistico, come sopra indicato, esamina le osservazioni ed eventualmente riformula la graduatoria. La graduatoria sarà approvata con delibera di G.C.. Con la stessa delibera saranno assegnati i lotti.
 - d) Nei casi in cui non si concretizzasse il definitivo trasferimento in proprietà delle aree assegnate, nei tempi e nei modi di cui al presente regolamento ovvero in caso di formale rinuncia degli aventi diritto, l'Amministrazione Comunale è tenuta a richiedere alle ditte utilmente collocate in graduatoria – fino ad esaurimento – l'eventuale disponibilità all'acquisizione delle aree interessate, inviando nota raccomandata con avviso di ricezione, cui dovrà essere data risposta nel termine tassativo di giorni 30 dalla ricezione (fa fede il timbro postale di spedizione).
 - e) Alle ditte non utilmente collocate in graduatoria con relativa mancata assegnazione di lotto, previa formale richiesta, sarà disposta la restituzione della cauzione che

dovrà essere riversata in caso di scorrimento della stessa, entro 20 giorni dalla comunicazione da parte del Comune a pena di esclusione.

- f) Tutti i lotti che non risultassero assegnati dopo l'espletamento del concorso e quelli che dovessero ritornare nella disponibilità del Comune per rinuncia o per decadenza, saranno assegnati man mano che perverranno nuove richieste che, in ogni caso, dovranno essere accompagnate dai documenti richiesti dal Bando, ivi inclusa la cauzione.

Art. 5

Cessione in Proprietà – Criteri Essenziali per le Convenzioni

- a) Gli assegnatari, sia in forza dell'esito del Bando, sia ex art. 35, comma 11, della L. 865/1971, sottoscriveranno con il Comune la convenzione di cessione dell'area preventivamente acquisita, entro il periodo di 60 giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta assegnazione a pena di decadenza.
- b) Elementi essenziali da inserire nelle convenzioni da stipulare per atto pubblico sono:
1. Divieto di cessione dell'area assegnata;
 2. Termini di inizio e fine lavori;
 3. Casi di rescissione della convenzione;
 4. Modalità per la cessione anche parziale dei fabbricati nonché modalità per la locazione, leasing dei fabbricati realizzati;
 5. Sanzioni in caso di inosservanza degli obblighi;
 6. Modalità per la definizione etra giudiziale di eventuali controversie.
- c) Lo schema di convenzione sarà approvato unitamente al Bando dalla G.C..
- d) Prima della sottoscrizione della suddetta convenzione sarà possibile lo scambio consensuale delle aree omogenee assegnate tra gli aventi titolo.

Art. 6

Modalità di Pagamento

- a) Il prezzo di cessione delle aree è fissato annualmente dalla G.C. con propria deliberazione. Il prezzo, sulla base della istruttoria dell'Ufficio Tecnico, sarà

determinato ai sensi dell'art. 14 del D.L. 55/1983 convertito nella L. 131/1983 tenuto conto del:

1. Prezzo di esproprio;
 2. Costo delle urbanizzazioni;
 3. Eventuali adeguamenti agli indici ISTAT;
 4. Costo per la valutazione delle domande.
- b) Il Servizio Urbanistico comunica all'assegnatario, entro 30 giorni dalla esecutività della determinazione di assegnazione, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevuta, gli esiti della predetta assegnazione, oltre ai dati tecnici relativi alla individuazione del lotto, del costo complessivo, delle forme di pagamento e delle garanzie fidejussorie necessarie.
- c) L'importo dovuto dall'acquirente, sarà corrisposto come segue:
1. Costo di acquisizione delle aree da versarsi per intero entro 30 giorni dalla data di notifica della comunicazione della avvenuta assegnazione delle aree a pena di decadenza, unitamente alla prima rata degli oneri di urbanizzazione;
 2. Restanti rate per oneri di urbanizzazione da versarsi all'atto della firma della convenzione.

Tale contributo potrà essere versato ratealmente con le modalità che saranno stabilite dalla G.C. al momento della fissazione del prezzo di cessione. Dagli oneri di urbanizzazione sarà detratta la somma versata a titolo di cauzione; in caso di rateizzazione la cauzione sarà detratta dall'ultima rata.

Si precisa che le ditte dovranno corrispondere i contributi di urbanizzazione previsti dalla L. 10/1977 e successive modifiche, all'atto del rilascio del permesso di costruire.

In caso di rateizzazione l'acquirente dovrà prestare polizza fidejussoria assicurativa e/o bancaria senza il beneficio della preventiva escussione dell'importo pari alla sorte capitale aumentata del 30%. Questa potrà essere in proporzione ridotta in base alle somme versate.

- d) In caso di inadempimento degli obblighi assunti, il Comune è autorizzato a disporre dalla polizza stessa nel modo più ampio, con espressa rinuncia ad ogni azione giudiziale e stragiudiziale e con l'esonero di ogni responsabilità a

qualunque titolo per i pagamenti ed i prelievi che il Comune ritenesse di fare oltre ad applicare le sanzioni previste per ritardato pagamento.

e) In caso di ritardato pagamento in danno della Ditta inadempiente sarà applicata la sanzione pecuniaria prevista dall'art. 42 del Testo Unico sull'Edilizia come di seguito:

1. L'aumento del contributo in misura pari al 10% qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi 120 giorni;
2. L'aumento del contributo in misura pari al 20% quando, superato il termine di cui al punto 1, il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni;
3. L'aumento del contributo in misura pari al 40% quando, superato il termine di cui al punto 2, il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni.

Le misure di cui ai punti precedenti non si cumulano.

f) Le sanzioni si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

Art. 7

Opere di Urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nelle aree P.I.P. sono realizzate dalla Amministrazione Comunale attraverso piani di attuazione.

Art. 8

Obblighi dell'Acquirente

a) L'acquirente dovrà:

- Realizzare sull'area ceduta, in conformità alle prescrizioni del P.I.P., l'opificio;
- 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. 447/1998);
- Ritirare l'autorizzazione unica entro 30 giorni dalla data di notifica dell'avvenuto rilascio della medesima;

- Iniziare i lavori entro 1 anno dalla data del predetto rilascio, pena decadenza dell'autorizzazione con conseguente restituzione dell'area ottenuta, e ultimarli entro il termine fissato dal Testo Unico sull'Edilizia, salvo eventuali proroghe.
- b) I lavori risulteranno iniziati quando saranno poste in essere consistenti opere di fondazione ed ultimati quando, a seguito degli accertamenti da parte degli uffici competenti, sarà rilasciato il certificato di agibilità.
- c) Il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato, a richiesta dell'acquirente, per comprovati motivi di forza maggiore estranei alla volontà dello stesso.
- d) L'acquirente comunicherà al Comune con lettera raccomandata la data di avvenuti inizio dei lavori e provvederà a richiedere al Comune il certificato di agibilità entro 90 giorni dalla data di ultimazione dei lavori.

Art. 9

Nullità degli Atti e Risoluzione della Convenzione

- a) Gli atti di cessione, trasferimento o costituzione di diritti, compiuti in violazione delle condizioni e modalità di cui ai precedenti articoli saranno nulli e tale nullità può essere fatta valere dal Comune o da chiunque vi abbia interesse.
- b) Si avrà la risoluzione automatica della convenzione di cessione di proprietà dell'area previa delibera di G.M. e successiva diffida ex art. 1154 C.C. sottoscritta dal Responsabile del Procedimento quanto la Ditta concessionaria:
 - 1. Non osservi il termine previsto per la presentazione o per l'inizio e/o per la ultimazione dei lavori di costruzione anche dopo l'eventuale ulteriore termine di proroga consentito dal Comune;
 - 2. Qualora la Ditta concessionaria realizzi opere edilizie gravemente difformi da quelle previste nella convenzione e nei progetti approvati, salvo l'applicazione delle sanzioni e per gli abusi edilizi previste dalla vigente legislazione;
 - 3. Qualora si verifichi la liquidazione coatta amministrativa della Ditta concessionaria prima dell'integrale realizzazione dell'opera.

- c) Verificandosi la risoluzione automatica della convenzione, come sopra previsto, il terreno rientrerà nella piena disponibilità del Comune che restituirà alla Ditta concessionaria da questa ricevute, diminuita delle spese, delle tasse e degli eventuali danni, nonché di una ulteriore somma pari al 30% a titolo di penale.
- d) Le opere che fossero state realizzate dal Concessionario verranno allo stesso indennizzate dal Comune, al momento in cui si farà luogo alla ricezione dell'area a favore di un terzo, sulla base di una stima peritale da eseguirsi da parte di 3 periti designati 1 dal Comune, 1 dal Concessionario e 1 dall'acquirente subentrante.
- e) L'indennità come sopra determinata verrà diminuita delle spese, delle tasse, degli eventuali danni, nonché della somma necessaria per rendere l'immobile compatibile con la sua legittima utilizzazione. Sarà applicata inoltre una penale del 30%.
- f) Una volta scaduto il termine di cui alla diffida prevista nel precedente punto b), il Comune, previa deliberazione dell'organo collegiale competente, darà atto dei rientri del bene nel proprio patrimonio e provvederà alle necessarie registrazioni e trascrizioni.
- g) In tutti i casi il Comune potrà rimborsare le somme dopo averle reincamerate a seguito di eventuale nuova concessione.

Art. 10

Cessione di Immobile

- a) L'acquirente o i suoi aventi causa non potranno alienare l'area acquisita prima della costruzione assentita.
- b) Gli edifici realizzati sul lotto P.I.P. non potranno essere alienati per un periodo di 3 anni dalla data del rilascio del certificato di agibilità, salvo casi eccezionali che potranno essere favorevolmente esaminati dalla G.C. (stato di necessità, cessazione di attività, cessione di azienda, ecc.). Tale autorizzazione potrà essere concessa dalla G.C. anche alle ditte che abbiano già costruito alla data di entrata in vigore del presente Regolamento.
- c) Decorso il periodo di cui sopra, l'acquirente o i suoi aventi causa potranno procedere all'alienazione parziale o totale degli immobili stessi in favore di

soggetti che abbiano i requisiti per poter ottenere aree in zona P.I.P. previo assenso del Comune.

- d) Gli opifici, ivi inclusi quelli già realizzati, previa comunicazione al Comune, possono essere locati a soggetti svolgenti attività consentite dal Piano degli Insediamenti Produttivi.
- e) In deroga a quanto sopra, il Concessionario potrà richiedere al Comune l'autorizzazione di poter trasferire il diritto di proprietà a persone fisiche o giuridiche facenti capo all'acquirente stesso (trasferimento di ragione sociale, costituzione di società, conferimento, ecc.).
- f) 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 sino al secondo grado, il trasferimento stesso non soggiace alle clausole, limitazioni e procedure di cui sopra.

Art. 11

Norme Transitorie – Diritto di Prelazione

- a) Avranno diritto di prelazione, ex art. 35, comma 11 della L. 865/1971, e per una sola volta, i richiedenti già in possesso dei requisiti di cui al precedente art. 3, proprietari di aree incluse nel P.I.P. purché di estensione superiore al 50% della superficie totale del lotto fondiario che comprende la particella di proprietà.
- b) La Ditta dovrà versare, per il completamento del lotto, al Comune un corrispettivo pari al prezzo di cessione dell'area rapportata all'effettiva estensione dell'area necessaria al completamento del/i lotto/i, aumentata del 60%. In sostituzione del versamento la Ditta dovrà presentare opportuna polizza fidejussoria assicurativa e/o bancaria senza il beneficio della preventiva escussione dell'importo: la somma eccedente il costo dell'effettiva acquisizione dell'area sarà detratta nell'ultima rata degli oneri concessori.
- c) I lotti da assegnare a richiedenti cui è riconosciuto il diritto di prelazione dovranno essere, preferibilmente, ubicati nell'area già di proprietà degli stessi. In ogni caso è facoltà dell'Amministrazione assegnare lotti ubicati anche in un sito diverso rispetto all'area già posseduta. Il diritto di prelazione ex art. 35, comma 11 L. 875/1971 potrà essere esercitato solo per una estensione massima

pari a 2 lotti contigui. Lo stesso diritto di prelazione sarà riconosciuto alla Ditta che già esercita l'attività in zona P.I.P. relativamente all'assegnazione del lotto contiguo di proprietà. Tale Ditta dovrà congiuntamente comunicare il piano di utilizzo dell'area così da dimostrare l'utilità della stessa attività di azienda.

- d) Tutte le aziende che al momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento dimostreranno di avere tutti i requisiti per ottenere l'assegnazione di uno o più lotti, potranno avvalersi del diritto di precedenza sulle ditte che alla stessa data non abbiano in tutto o in parte detti requisiti come sopra specificato, producendo opportuna documentazione che sarà valutata con precedenza assoluta aldilà della graduatoria di assegnazione. Sarà comunque necessario esprimere un parere tecnico urbanistico preventivo in merito all'opificio che si intende realizzare, ma non si potrà in nessun caso dare inizio ai lavori prima della immissione in possesso da parte di questa Amministrazione delle aree residue da assegnare ai richiedenti per il completamento del/i lotto/i nonché di tutte le autorizzazioni necessarie ai fini dell'ottenimento del titolo unico abilitativo all'edificazione.
- e) Le ditte alle quali sarà riconosciuto il titolo di precedenza dovranno, nei termini fissati dal Regolamento, sottoscrivere la convenzione.
- f) I casi non previsti dal presente Regolamento saranno, di volta in volta, posti alla valutazione della G.C. che deciderà in merito in base alla legislazione urbanistica vigente.
- g) Il diritto di prelazione non sarà applicato alle aree artigianali.

Art. 12

Spese Contrattuali

Le spese contrattuali e conseguenziali relative ai contratti di cessione (ed eventualmente di retrocessione) nonché le spese per il tipo di frazionamento, sono a carico degli assegnatari dei lotti.