



COMUNE DI ROCCALUMERA

PROVINCIA DI MESSINA

C.A.P. 98027

Cod.Fisc. e Part Iva: 00145100830

Tel. 0942.744950 – Fax 0942.745104

COMUNE DI ROCCALUMERA (ME)
13 FEB 2014
Prot. n° 2456
Settore

Spett.le Ordine degli Ingegneri
Via Nicola Fabrizi, n.131
98123 - MESSINA

OGGETTO: Nomina Commissione Comunale per assegnazione lotti area artigianale – Richiesta indicazione terna di esperti.-

Dovendo procedere alla valutazione delle richieste di assegnazione dei lotti della zona artigianale realizzata da questo Comune per la valorizzazione e sviluppo dell'artigianato e dell'imprenditoria, ed in attuazione all'art.6 del regolamento comunale per la cessione in proprietà dei lotti della zona artigianale approvato con delibera di Consiglio Comunale n.74 del 23/12/2013, si chiede a codesto spett.le Ordine di voler indicare una terna di esperti in materia di risparmio energetico e fonti di energia alternativa per consentirci di nominare il componente la Commissione di cui all'oggetto.

Cordiali saluti.

IL SINDACO
Dr. Gaetano Argiroffi



COMUNE DI ROCCALUMERA

Provincia di Messina

REGOLAMENTO COMUNALE PER LA CESSIONE IN PROPRIETA' DEI LOTTI DELLA ZONA ARTIGIANALE

(approvato con delibera di Consiglio Comunale n.74 del 23/12/2013)

Art. 1 - *PREMESSA*

Le cessioni dei lotti dell'area artigianale sono finalizzate alla valorizzazione e allo sviluppo dell'artigianato e dell'imprenditoria del Comune di Roccalumera, concorrono al miglioramento del contesto ambientale del centro urbano ed assicurano alle imprese un habitat produttivo specializzato con i vantaggi dello scambio di esperienze e del godimento di economie di concentrazione. Gli assegnatari dei lotti, pertanto, si obbligano a gestire l'attività dell'azienda in conformità a tali fini.

Art. 2 - *NORMATIVA DI RIFERIMENTO*

Il Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP) viene attuato ai sensi degli artt. 18 e 27, Legge n. 865 del 22.10.1971, Legge Regionale n. 71 del 27.12.1978 e, salvo i casi previsti dall'art. 3, comma 13 della L.R. n. 20 del 22.12.2005, dalle leggi urbanistiche vigenti in materia.

Art. 3 - *VENDITA IN PROPRIETA'*

- Le aree comprese nel P.I.P. sono cedute in proprietà nel rispetto dell'art. 27 della Legge n. 865/71 e succ. modif. ed integrazioni. La cessione del diritto di proprietà avverrà dopo che il Comune avrà espropriato tutte le aree del piano o parte di esse.

La procedura di esproprio, ove le aree non siano già di proprietà del comune, avviene anche su istanza delle aziende artigiane o dei consorzi e di imprese che tendono ad ottenere l'assegnazione di lotti per l'insediamento dei loro opifici.

- L'istanza dovrà essere assistita da idonee garanzie estese ad oneri espropriativi e di urbanizzazione primaria dell'area interessata, nella misura che verrà indicata nel bando, e può anche essere accolta a condizione che sia assicurato lo sviluppo omogeneo ed armonioso del territorio.
- Il Comune, tramite il proprio Ufficio Tecnico o in caso di comprovata necessità, mediante il ricorso a professionisti esterni nel rispetto delle procedure negoziate, provvederà alla acquisizione delle aree P.I.P ed alla eventuale progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione, anche per stralci.
- Le assegnazioni vengono effettuate mediante bandi pubblici tenuto conto dei principi generali del presente regolamento.
- I singoli bandi dovranno prevedere un termine di almeno trenta giorni dalla pubblicazione all'Albo Pretorio comunale per la presentazione delle relative istanze. Resta esclusa la concessione dei lotti in favore di soggetti imprenditori che svolgono attività finalizzate alla lavorazione e trasformazione dei RR.SS.UU. (Rifiuti Solidi Urbani).

ART 4 - DESTINATARI

La concessione dei lotti è assentita nei confronti delle imprese artigiane iscritte all'albo camerale della provincia di appartenenza entro i termini di scadenza del bando previo parere della Commissione Comunale per l'assegnazione dei lotti la quale dovrà verificare la rispondenza tra le caratteristiche dell'impresa richiedente ed i criteri di cui al presente bando.

Art. 5 - RICHIESTE

Le richieste avanzate dalle imprese sono finalizzate alla concessione, con diritto di proprietà, dei lotti urbanizzati e da urbanizzare o con urbanizzazioni a carico dei concessionari.

- E' consentito l'accorpamento di più lotti e l'assegnazione degli stessi ad un'unica impresa fermo restando che, in via prioritaria, verranno privilegiate le richieste di singoli lotti.
- I requisiti di imprenditore artigiano, di impresa artigiana e di P.M.I. per la produzione di beni e servizi sono quelli stabiliti dalla normativa vigente.
- I lotti minimi potranno essere ceduti a più assegnatari laddove risultassero eccessivi per le esigenze di piccola attività, previa domanda congiunta da parte dei richiedenti. Ferma restando la superficie minima del lotto pari a mq. 500, eventuali richieste di aree aventi superficie di mq 250 verranno accorpate ad altre analoghe sentiti i richiedenti.

ART 6 - VALUTAZIONE COMMISSIONE

Le richieste saranno valutate da una commissione comunale così composta:

- a) - dal Segretario Comunale;
 - b) - dal Dirigente dell'ufficio Tecnico Comunale che la presiede;
 - c) - da un esperto nel campo urbanistico su una terna indicata dall'Ordine degli Architetti/Ingegneri;
 - d) - da un esperto in materia di risparmio energetico e fonti di energia alternativa su una terna indicata dall'Ordine degli Ingegneri;
 - e) - dal Dirigente dell'Area Economico-Finanziaria;
 - f) - da un rappresentante delle categorie produttive su una terna indicata dalle Associazioni di categorie;
 - g) - da un rappresentante delle Organizzazioni Sindacali su una terna indicata dai Sindacati di categoria.
- La Commissione di cui al presente articolo è nominata con delibera di G.M. e dura in carica fino all'esaurimento dei lotti da cedere in proprietà ai privati, qualora si rendesse necessario procedere alla pubblicazione di più bandi pubblici di vendita.
- La Commissione delibera con l'intervento della maggioranza dei membri che la compongono.
- Le deliberazioni sono adottate a maggioranza assoluta dei voti dei presenti,
- In caso di parità dei voti, prevale quello del Presidente.
- Le funzioni di segretario della Commissione vengono svolte da un dipendente comunale non inferiore alla qualifica di categoria C appositamente individuato dalla G.M..

Art. 7 - CONTENUTO DELLA DOMANDA

I richiedenti dovranno inoltrare istanza in carta semplice con firma autenticata o autocertificata, ed indicare nelle forme di legge:

- 1) generalità del richiedente;
- 2) carica sociale ricoperta nell'ambito della ditta rappresentata;
- 3) ragione sociale della ditta e, qualora si tratti di società e/o cooperativa, gli estremi dell'atto che faculta l'istante alla richiesta medesima;
- 4) indicazione dell'attività produttiva svolta nell'ultimo biennio e che s'intende svolgere o che si intende intraprendere;

- 5) organico effettivo, previsto all'entrata in regime all'insediamento, eventualmente scaglionato per anno in fase di avviamento;
- 6) indicazione del numero dei lotti richiesti, necessari per l'insediamento;
- 7) tempo necessario a realizzare l'insediamento;
- 8) impegno ad accettare le norme attuative e di regolamento del piano artigianale vigente.
- 9) indicazione ubicazione del laboratorio attuale.

Il richiedente potrà altresì indicare il nominativo di un proprio esperto di fiducia, il quale, preventivamente avvertito sulla data e l'orario dell'esame della domanda, potrà relazionare alla commissione sul contenuto della domanda medesima.

Resta salva, per il richiedente, la partecipazione all'audizione, da solo o con il proprio esperto.

In ogni caso, sia il richiedente che l'esperto, non potranno partecipare alla decisione della commissione.

Art. 8 - DOCUMENTAZIONE A CORREDO

- Le domande, oltre ad essere corredate da certificato di iscrizione all'Albo o al registro di appartenenza presso la Camera di Commercio rilasciato in data non anteriore a tre mesi, devono contenere anche un certificato di residenza e dichiarazione in merito alla capacità di contrattare con la pubblica Amministrazione del richiedente, fatta salva la possibilità di ricorrere all'autocertificazione nei limiti consentiti dalla legislazione vigente.

- Dovrà essere, altresì, allegata una relazione previsionale tecnico-economica (business plan) sull'iniziativa stessa, illustrativa del processo produttivo, del numero delle singole funzioni, del personale che dovrà esservi impiegato, nonché dei costi di insediamento previsti globalmente.

Nella stessa relazione dovranno essere inoltre chiaramente indicati tutti i requisiti posseduti dall'impresa necessari per la formazione di eventuali graduatorie così come riportati nei successivi articoli 9 e 10.

- Alla domanda dovrà essere allegata copia della ricevuta di versamento del contributo per spese di istruttoria stabilite dal bando e che non saranno rimborsate.

L'istanza dovrà essere corredata da elenco in duplice copia di tutti i documenti allegati.

Art. 9 - ASSEGNAZIONE

- La commissione per l'assegnazione dei lotti potrà riservarsi di chiedere, in qualsiasi momento e sino alla formulazione del proprio giudizio, ogni ulteriore chiarimento e/o notizia che si ritenessero necessari in fase di istruzione di ciascuna richiesta.

- Le determinazioni assunte dalla Commissione per l'assegnazione dei lotti saranno rese note a ciascun interessato che potrà presentare reclamo in via amministrativa entro quindici giorni dalla ricezione della comunicazione. In tal caso la Commissione esaminerà il ricorso entro i successivi quindici giorni, pronunciandosi in via definitiva e trasmettendo gli atti alla Giunta Comunale per i provvedimenti di competenza.

La Commissione valuta l'ammissibilità di ogni singola richiesta di concessione attraverso l'esame della documentazione presentata.

- La stessa procede, entro il termine di trenta giorni da quello successivo alla data di scadenza del bando, alla formazione di una graduatoria che verrà inoltrata alla G.M. per la relativa presa d'atto. Del provvedimento verrà data adeguata pubblicità mediante pubblicazione sul sito WEB comunale e comunicazione ai partecipanti in forma scritta tramite raccomandata con R.R. della graduatoria medesima.

- In nessun caso le aree possono essere assegnate ad imprese di costruzione e immobiliari che abbiano lo scopo di rivendere o dare in locazione i lotti edificati ad altre imprese.

- La commissione può altresì disporre la regolarizzazione delle domande incomplete assegnando a tale scopo un termine non superiore a dieci giorni e la stessa può chiedere documenti integrativi e nuovi elementi di analisi allorquando quelli presentati non siano sufficienti ai fini di una corretta ed obiettiva valutazione. A seguito della presentazione delle domande di partecipazione al bando dovrà essere formata apposita graduatoria in base ai criteri di attribuzione del punteggio di cui all'art. 11.

Art. 10 - PREFERENZE

- Tra 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 a norma dell'art. 27 comma 6 Legge 865/71.

ART. 11 - CRITERI PER L'ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO

- Fatta salva la precedenza di cui all'art.10, per la formulazione della graduatoria la Commissione si atterrà ai criteri appresso stabiliti, mediante l'assegnazione di un punteggio per ogni singolo criterio nella misura stabilita dal bando:

1. Ubicazione dell'opificio all'interno del centro abitato del Comune di Roccalumera
2. Capacità finanziaria rilevabile dal patrimonio e dal fatturato,

3. Indice occupazionale
4. Sede di impresa. – A parità di punteggio avranno la precedenza i proprietari di opifici con sede legale nel territorio del comune di Roccalumera e, in tale ipotesi, a parità di punteggio tra di essi, mediante estrazione a sorte. Gli opifici ubicati nei territori limitrofi e precisamente nei Comuni da Scaletta Zanclea fino a S.Alessio, avranno la priorità, a parità di punteggio, sulle richieste provenienti da località diverse. All'interno dei restanti ambiti geografici a parità di punteggio si procederà ad estrazione a sorte.
5. offerte in aumento sul prezzo dell'area previsto dal bando;
6. risparmio energetico e tecniche ecocompatibili;
7. tecniche di ingegneria costruttiva ecocompatibile;
8. Ricadute occupazionali.

Il punteggio da assegnare, in base ai criteri sopra stabiliti, sarà quello della tabella allegata in calce al presente per farne parte integrante. (all. "A")

I lotti verranno numerati progressivamente come da allegata planimetria (all. "B")

Ciascun assegnatario, preventivamente interpellato all'esito della graduatoria, avrà priorità di scelta sulla base della propria collocazione nella graduatoria medesima.

Per i lotti da adibire a sede di aziende, imprese o PMI operanti nel settore informatico e/o della produzione di beni e servizi o equivalente verrà individuato, a cura dell'ufficio tecnico comunale, entro il termine di giorni 30 dalla approvazione del presente regolamento, un gruppo di lotti da adibire a tale attività ubicato in zona omogenea e lontana, possibilmente, da imprese rumorose. Di tali lotti verrà data ampia pubblicità attraverso la pubblicazione della planimetria sul sito Web dell'Ente.

Art. 12 - GRADUATORIA

- La graduatoria definitiva per l'assegnazione dei lotti, dopo il passaggio in Giunta Municipale, sarà pubblicata all'Albo Pretorio per dieci giorni consecutivi.
- Avverso tale graduatoria è ammesso ricorso giurisdizionale nei termini di legge.

Art.13 – CORRISPETTIVO

- Il prezzo di cessione dei lotti è determinato, giusta relazione estimativa che qui integralmente si allega (All. "C"), redatta dal responsabile dell'UTC tenendo conto del prezzo di acquisizione del terreno, del costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di ogni altro eventuale onere tecnico e finanziario sostenuto dal Comune, in € 165,00 al mq. per arrotondamento, adeguato agli interessi maturati fino al 31/12/2014, nella misura di € 25,38 e depurato di € 15,00 relativo all'ubicazione dei lotti.

Art. 14 - STIPULA DEL CONTRATTO

La stipula del contratto, e contestuale trasferimento del possesso e della proprietà del lotto, dovrà avvenire entro giorni centottanta dalla comunicazione, da parte del Responsabile del procedimento, dell'avvenuto, utile, inserimento in graduatoria del richiedente (con il contestuale invito a stipulare l'atto specificando il luogo, il giorno e l'ora). In caso di mancata presentazione senza giustificato motivo, e in tal caso con un solo rinvio di giorni sessanta, all'invito di stipula dell'atto, l'assegnatario si considererà decaduto e la graduatoria scorrerà.

Il prezzo di ciascun lotto dovrà essere pagato in unica soluzione.

Tutte le spese contrattuali relative all'atto di cessione saranno a carico dell'acquirente.

Art. 15 – VINCOLI

L'area ceduta è sottoposta al vincolo permanente della destinazione produttiva originaria.

Art. 16 - COSTRUZIONE FABBRICATO

Uno o più lotti riuniti potranno destinare per un massimo del 25% della cubatura realizzabile ad uffici, zona espositiva o alloggio del custode ed in quest'ultimo caso la superficie complessiva non può essere superiore a mq 50,00. La destinazione di detto alloggio ad abitazioni di altri soggetti, con esclusione di quelli sopra indicati, comporterà la decadenza della concessione medesima con obbligo di destinazione di detta superficie ad aggregato dell'opificio con perdita della dichiarazione di abitabilità. In nessun caso il manufatto destinato ad ufficio od abitazione del custode può essere trasferito per atto pubblico o scrittura privata autentica senza che assieme venga trasferito anche il relativo opificio. Il medesimo divieto vale anche nell'ipotesi di concessione in locazione o comodato del manufatto. La

violazione alle presenti prescrizioni comporta una sanzione amministrativa pari al decuplo degli oneri concessori che si pagherebbero per realizzare il manufatto. Di tali obblighi ne verrà dato atto in sede di stipula dell'atto pubblico di trasferimento con relativa trascrizione.

Nell'ipotesi in cui un lotto di mq 500 venga acquistato da due richiedenti per la realizzazione di due differenti attività resta inteso che in nessun caso la sommatoria delle volumetrie da adibire a uffici o abitazioni, ancorché le due frazioni di lotto vengano attribuite ai due distinti proprietari, non potrà superare la volumetria complessiva del 25% della cubatura realizzabile.

Tipologia, dimensioni, caratteristiche costruttive e di finitura delle opere, dovranno rispondere alle esigenze risultanti da apposita relazione tecnico-economica da allegare al progetto, purché conforme alle vigenti disposizioni comunali in materia di edilizia e di standard urbanistici: è fatto obbligo, in ogni caso, di rispettare le vigenti norme igienico sanitarie e le leggi in materia di tutela ambientale, specie per quelle attività e lavorazioni comprese nel decreto assessoriale previsto dall'articolo 5 L.R. 29/12/1981 numero 181 e successive modificazioni.

In ogni caso vanno fatte salve ed in caso di contrasto prevalgono sulla norme del presente regolamento le norme tecniche di attuazione allegati al PIP ed al PRG.

Art. 17 - VIOLAZIONI

Fatti salvi i casi in cui il fatto assume più grave rilevanza penale, la violazione o l'inadempimento da parte dell'assegnatario degli obblighi di cui al presente regolamento, per i quali non sia prevista sanzione specifica, determina l'applicazione prevista dalle vigenti leggi e dai regolamenti comunali.

Art. 18 - DIRITTO DI PROPRIETA'

Il diritto di proprietà è esteso:

- all'utilizzazione del sottosuolo nei limiti necessari all'esecuzione delle opere previste nella concessione edilizia;
- alla realizzazione della struttura artigianale con eventuali annessi e pertinenze, secondo il progetto approvato;
- al mantenimento e godimento della costruzione e delle relative aree di pertinenza.

Art. 19 - AGIBILITA' E VARIANTI

- Le opere realizzate a qualsiasi titolo nei lotti non potranno subire modifiche di alcun genere se non quelle regolarmente approvate dagli organi competenti.

- Il Comune si riserva il diritto di far eseguire in qualunque momento, a cura del personale all'uopo incaricato, controlli e verifiche ed ordinare, anche attraverso provvedimenti volti al ripristino, eventuali modifiche che si rendessero necessarie.

- La verifica di conformità al progetto approvato delle opere realizzate avverrà con il rilascio del certificato di agibilità che stabilirà anche la destinazione d'uso di ogni singolo locale.

- Nel caso di difformità dal progetto approvato, siano esse accertate in corso d'opera o a fine lavori, l'Ufficio preposto ordina l'immediata sospensione dei lavori e della concessione e l'assegnatario dovrà provvedere alle necessarie modifiche, entro il termine perentorio che gli sarà assegnato, fatte salve le ordinarie sanzioni edilizie.

- Le operazioni di verifica ai fini del rilascio del certificato di agibilità, dovranno essere effettuate entro trenta giorni dalla richiesta del concessionario ed il relativo certificato dovrà essere emesso entro sessanta giorni dall'ultimazione delle opere medesime, salvo maggiori termini derivanti da vigenti disposizioni o da pareri obbligatori, che devono essere resi da parte di altri organi pubblici.

Art. 20 - SERVITU'

- Il Comune ha l'insindacabile facoltà di adottare le misure più idonee per disciplinare il traffico veicolare e pedonale nell'area destinata a P.I. P. ed avrà sempre il diritto di imporre in ogni tempo servitù di elettrodotto, acquedotto, metanodotto e fognature, servitù telefonica sugli spazi non edificati oltre il mantenimento delle servitù di qualsiasi genere già esistenti, senza corrispettivo di sorta.

- Gli assegnatari, con assunzione di apposita obbligazione da fare constare in uno all'atto pubblico di vendita del lotto, avranno l'obbligo di intervenire negli atti di concessione di tali servizi.

REALIZZAZIONE AREA ARTIGIANALE

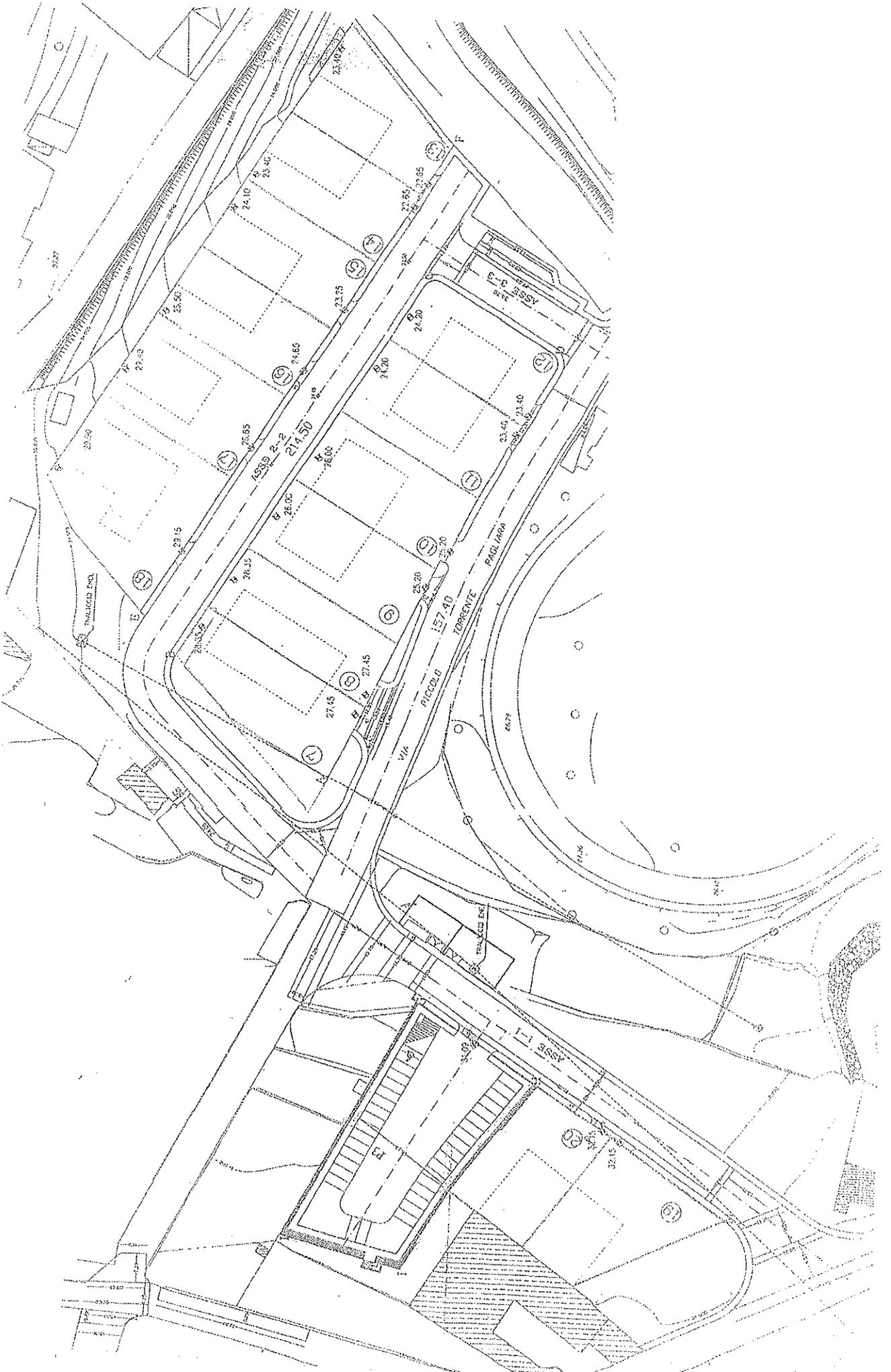
TABELLA ASSEGNAZIONE PUNTEGGIO

1.	a) Ubicazione dell'opificio da trasferire all'interno del centro abitato di Roccalumera;	PUNTI	30
	b) Imprese di nuova costituzione aventi sede operativa nel Comune di Roccalumera	PUNTI	11
2. Capacità finanziaria:			
	a) fatturato fino a € 20.000,00;	PUNTI	12
	b) da € 20.001,00 a € 100.000,00;	PUNTI	13
	c) da € 100.001,00 a € 1.000.000,00;	PUNTI	14
	d) oltre € 1.000.000,00;	PUNTI	15
3. Indice occupazionale desumibile dalla relazione economico finanziaria:*			
	a) dipendenti da 1 a 5;	PUNTI	12
	b) dipendenti da 6 a 20;	PUNTI	13
	c) dipendenti da 21 a 100;	PUNTI	14
	d) oltre	PUNTI	15
4. Sede d'impresa:			
	a) sede legale dell'impresa nel territorio del Comune di Roccalumera;	PUNTI	15
	b) sede legale dell'impresa nei Comuni di Nizza di Nizza di Sicilia, Ali, Ali Terme, Fiumedinisi, Furci Siculo, Pagliara, Mandanici, Itala e Scaletta Zanclea;	PUNTI	8
	c) sede legale dell'impresa in altro Comune;	PUNTI	5
5. Offerte in aumento sul prezzo dell'area previsto dal bando:			
	a) 1% in più;	PUNTI	10
	b) dal 1% al 15% in più;	PUNTI	11
	c) dal 16% al 30% e oltre;	PUNTI	12
6. Risparmio energetico e tecniche ecocompatibili:			
	a) istanze che prevedono, nella previsione progettuale proposta, utilizzo di tecniche volte al risparmio energetico e/o produzione di energia da fonti rinnovabili finalizzate alla riduzione di CO2 in atmosfera;	PUNTI	12
	b) istanze che non prevedono nella previsione progettuale proposta, utilizzo di tecniche volte al risparmio energetico;	PUNTI	0
7. Tecniche di ingegneria costruttiva ecocompatibile:			
	a) istanze che prevedono nella previsione; progettuale proposta di riutilizzo di materiali naturali (bioedilizia certificabile);	PUNTI	3
	b) risparmio idrico mediante riutilizzo acque reflue e meteoriche;	PUNTI	3
	c) prevenzione dell'inquinamento dei corpi idrici;	PUNTI	3
	d) riduzione del consumo di risorse non rinnovabili;	PUNTI	3
	e) sistema di mitigazione e prevenzione del rumore, della polvere e traffico mezzi pesanti nel cantiere;	PUNTI	3
	f) assenza dei precedenti requisiti;	PUNTI	0

8. Ricadute occupazionali con aumento della base occupazionale a seguito della nuova localizzazione:		
a) per nuovi occupati: da 1 a 3;	PUNTI	10
da 4 a 10;	PUNTI	12
da 11 a 50;	PUNTI	15

*per l'attribuzione del punteggio il personale indicato non deve risultare in esubero (art.9 regolamento comunale)

ALL B





COMUNE DI ROCCALUMERA

PROVINCIA DI MESSINA

UFFICIO TECNICO

Comune di	Roccalumera
Protocollo N.	0010944
Del	07/08/2012
Titolo X	Classe 8
Sottoclasse	

Al Sindaco del Comune di Roccalumera
Avv. G. Miasi

Al Presidente del Consiglio Comunale
Arch. A. Garufi

Oggetto: RELAZIONE ESTIMATIVA sul prezzo di vendita dei lotti della realizzanda area artigianale

In data 18/05/2012, nel corso del Consiglio Comunale appositamente convocato, si è trattato l'argomento iscritto all'Ordine del Giorno n. 6 avente ad oggetto: "Modifiche al Regolamento Comunale per la cessione in proprietà dei lotti dell'area artigianale - assegnazione punteggio per i criteri utili alla formazione della graduatoria."

Nel corso della seduta l'argomento è stato approvato con la variazione del prezzo da € 200,00/mq a € 100,00/mq. Poiché l'argomento in oggetto era sfornito di parere, il Presidente del Consiglio e l'intero Consiglio hanno chiesto alla sottoscritta di esprimere tale parere. In corso di seduta non è stato possibile esprimere il parere per la necessità di effettuare un calcolo analitico della congruità del prezzo.

Preliminarmente si intende chiarire che la determinazione del prezzo è un atto eminentemente gestionale e riservato alla competenza del capo arca il quale, in caso di valutazione non congrua, risponde di danno erariale.

Il Consiglio Comunale precedentemente, con delibera n. 20 del 25/06/2010 e delibera n. 39 del 20/08/2011 aveva preso atto della valutazione effettuata dall'Ufficio Tecnico.

In esecuzione di quanto richiesto, la sottoscritta esprime il seguente

PARERE

comprensivo di relazione estimativa.

Premesse:

- che con Delibera di G.M. n. 184/09 è stato approvato il progetto esecutivo per la "Realizzazione delle opere di Urbanizzazione Primaria dell'area P.I.P." per l'importo complessivo di € 3.900.000,00;
- che l'Assessorato Regionale Attività Produttive, Dipartimento delle Attività Produttive, con DDG n. 3332/3s del 18/12/2009, acquisito al prot. dell'Ente al n. 1627 del 22/02/2010, ha concesso un finanziamento di € 2.801.000,00 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dell'area P.I.P. - Comparto...

- che il Comune di Roccalumera ha partecipato alla realizzazione dell'opera con un cofinanziamento di € 1.099.000,00 mediante contrazione di mutuo con la Cassa Depositi e Prestiti;
- che con Delibera di G.M. n. 52/2010 è stata approvata la relazione dell'UTC che ha quantificato il prezzo di cessione volontaria per l'acquisizione delle aree, tutto incluso e nulla escluso, in € 45,00/mq ivi compresi eventuali relitti di terreno che i proprietari sono disponibili a cedere volontariamente;
- che, per quanto riguarda le maggiori superfici da acquisire, costituenti relitti delle particelle da espropriare e non previsti nel progetto esecutivo, l'Amministrazione comunale ha contratto un ulteriore mutuo con la Cassa Depositi e Prestiti per l'importo di € 395.060,00;
- che la spesa complessiva a seguito di rimodulazione del piano degli espropri ammonta a € 1.242.759,50, somma contenuta entro i limiti delle somme disponibili per espropri (€ 904.000,00 previsti in progetto e € 395.060,00 con mutuo Cassa Depositi e Prestiti), giusta Delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 10/03/2011;
- che il prezzo di cessione delle aree dei lotti della zona artigianale è stato determinato pari ad € 200,00, con relazione dell'U.T.C. del 16/06/2010 allegata alla delibera di C.C. n. 20 del 25/06/2010 e successiva relazione del 2011 allegata alla delibera di C.C. n. 39 del 20/08/2011;

Tutto ciò premesso, si determina il prezzo di cessione dei lotti secondo i seguenti criteri:

1. ammontare complessivo dell'investimento
2. risorse comunali a sostegno dell'investimento
3. interessi maturati
4. costi di manutenzione a carico del Comune
5. ubicazione dei lotti in riferimento allo svincolo autostradale e alla possibilità di accesso a dette arterie
6. raffronto con i prezzi di zone artigianali praticate in zona

e verificando la congruità dell'importo a suo tempo determinato dall'U.T.C. alla luce delle richieste e valutazioni fatte dal Consiglio Comunale durante la seduta del 18/05/2012.

1. L'ammontare complessivo dell'investimento è pari a € 3.900.000,00 di cui 2.801.000,00 a valere sul finanziamento, in parte regionale e in parte comunitario, ed € 1.494.060,00 quale quota di cofinanziamento da parte dell'Amministrazione comunale a sostegno dell'investimento mediante accensione di mutui.

2. L'importo dei mutui contratti dal Comune di Roccalumera quale cofinanziamento per la realizzazione dell'opera e a copertura dei maggiori costi per l'acquisto dei relitti delle particelle da espropriare, non previsti in progetto, ammonta a € 1.494.060,00:

Importo mutui contratti in conto capitale

€ 1.099.000,00 (posiz. 4539671) + € 395.060,00 (posiz. 4549320) = € 1.494.060,00

La superficie dei lotti del comparto Nord da mettere in vendita, così come individuati e numerati dal n. 7 al n. 20, nell'elaborato n. 2 "planimetria di progetto con indicazioni volumetriche" giusta Variante approvata in data 11/01/2011 con Delibera di C.C. n. 5, è di mq 11.842

Quindi, dividendo l'importo in conto capitale dei mutui per la superficie vendibile, si ottiene il prezzo di vendita al metro quadro:

$\frac{1.494.060,00}{11.842} = € 126,16/\text{mq}$

3. I mutui contratti producono, negli anni, degli interessi. Considerato che tali mutui decorrono a far data dal 01/01/2010 per la posiz. 4539671 pari a € 1.099.000,00 e a far data dal 01/01/2011 per la posiz. 4549320 pari a € 395.060,00, e nella considerazione che i lotti saranno venduti a partire dal 2012 e entro il 2014, è ragionevole prevedere che gli interessi vadano fatti pagare agli acquirenti dalla data di ammortamento e sino al 2023. Si calcola che la maggior parte degli acquirenti, visto il momento di crisi che attraversa il Paese, scelga la modalità di pagamento rateizzata che prevede la corresponsione di un importo pari al 35% all'atto dell'acquisto del lotto e il restante 65% in rate in 10 anni. Per quanto concerne gli interessi sul mutuo, il cui ammontare deve, necessariamente, gravare sul prezzo di vendita, occorre distinguere la fase antecedente al momento della vendita con quella successiva alla vendita medesima.

o **Fase precedente alla vendita: fino al 2013**

Ipotizzando che i lotti possono essere venduti nell'anno 2013 sul prezzo degli stessi vanno aggiunti gli interessi maturati dalle singole date di accensione dei mutui sino al 2013. Posto che l'ammontare del mutuo è di 1.494.000,00, gli interessi che verranno pagati ammontano a € 234.997,82. Tale importo diviso per la superficie dei lotti comporta un aumento prezzo di € 19,84/mq.

o **Fase successiva alla vendita: periodo 2013-2023**

Si ipotizza che l'acquirente tipo corrisponda un acconto del 35% ed opti per il pagamento decennale in rate costanti. Per calcolare la quota di interessi per il periodo 2013-2023 di cui gravare il prezzo dei lotti, occorre considerare che, sempre nell'ipotesi di corresponsione di un acconto del 35%, la somma residua sia pari al 65%. Posto che l'ammontare complessivo dei due mutui ascende a € 1.494.000,00 e che il 35% corrisposto in contanti equivale a € 522.900,00 gli interessi su base decennale vanno calcolati sulla restante somma pari a € 971.139,00. L'ammontare degli interessi, su base decennale, su € 971.139,00 è pari a € 270.896,00. Tale importo suddiviso per i metri quadri dà un aumento del prezzo, in termini di metri quadri, di € 22,88/mq.

4. **MANUTENZIONE ORDINARIA.** Nella determinazione del prezzo dei lotti, inoltre, occorre tenere conto di alcune variabili tra le quali il costo, a carico dell'Ente, della gestione dell'opera nei primi cinque anni, spesa stimata sulla base dei costi previsti per la manutenzione ordinaria delle opere di urbanizzazione primaria compresi gli impianti elettrico, idrico, fognario e gli impianti di sollevamento. Tale quota sarà fissata sulla base di una stima determinata in proiezione quinquennale il cui ammontare complessivo, ripartito per il totale della superficie dei lotti, consentirà di ricavare le incidenze unitarie da sommare al valore già ottenuto. Prevedendo che occorrerà effettuare il controllo e la manutenzione ordinaria degli impianti idrico ed elettrico, del verde e del relativo impianto di irrigazione, dell'impianto fognario e relativi impianti di sollevamento, oltre alla manutenzione dell'impianto di Illuminazione Pubblica, si stima, prudenzialmente, che questo Comune debba affrontare un esborso di € 30.000,00 per anno per la manutenzione ordinaria e, in cinque anni, di complessive €150.000,00. Tale esborso va spalmato sul singolo lotto in ragione di € 12,66/mq.

$$€ 150.000,00:11842= € 12,66/mq$$

5. **UBICAZIONE DEL LOTTO.** Per quanto riguarda l'ubicazione dell'area artigianale, la sua posizione assolutamente privilegiata immediatamente a ridosso dello svincolo autostradale è unica su tutta la fascia jonica, la rende assolutamente appetibile agli operatori commerciali e non, i quali dall'area in questione, possono raggiungere qualunque

destinazione in Italia senza attraversare centri abitati, come avviene per le zone artigianali dei comuni vicini. Si stima una incidenza a metro quadro pari a € 15,00.

6. Per quanto riguarda il raffronto con i prezzi praticati dagli altri Comuni, si prendono in considerazione quelli adottati dalle Amministrazioni Comunali di Fiumedinisi e Itala i quali fissano rispettivamente in € 175/mq e € 170/mq il prezzo del lotto.

Alla luce di quanto sopra rappresentato, considerando i casi sopra riportati ed espressamente previsti nel regolamento di vendita, si può affermare che il prezzo di cessione dei lotti della zona artigianale, già determinato da questo U.T.C. con relazioni del 2010 e 2011 in € 200,00/mq, è pari alla somma delle aliquote ottenute:

€ 126,16 + € 19,84 + € 22,88 + € 12,66 + € 15,00 = € 196,55 nel caso di pagamento rateizzato;

€ 126,16 + € 19,84 + € 12,66 + € 15,00 = € 173,67 nel caso di pagamento in unica soluzione.

Si può pertanto affermare che il prezzo di vendita dei lotti, così come previsto dal regolamento, è stabilito nel modo che segue:

€ 196,55/mq nel caso di pagamento rateizzato in dieci anni;

€ 173,67/mq nel caso di pagamento in unica soluzione.

In riferimento alla delibera di C.C. n. 19 del 18/05/2009 si esprime parere negativo relativamente alla determinazione del prezzo e positivo per tutto il resto.

Con separato provvedimento questo ufficio provvederà a emettere l'apposita determina di quantificazione del prezzo.

Si allega prospetto analitico di calcolo.

L'occasione è gradita per porgere distinti saluti.

Roccamerina, li 07/08/2012

Il Responsabile dell'Area Tecnica
(Arch. Elisa Costanzo)

