

**COMUNE DI MANZIANA**

Città Metropolitana di Roma Capitale

L.go G.Fara, 1 - 00066 Manziana (Roma)

Tel. 0699674024 Fax 0699674021

Email : info@comune.manziana.rm.it

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**DELIBERA N. 10 DEL 21/07/2020****OGGETTO: MODIFICA DELL'ART. 3 E DELL'AR. 14 DEL REGOLAMENTO DEL PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

L'anno **duemilaventi** il giorno **ventuno** del mese di **Luglio** alle ore **17:05**, nella sede comunale, in seguito a Prima convocazione disposta con invito scritto e relativo ordine del giorno consegnato ai singoli consiglieri si è riunito il Consiglio Comunale. Fatto l'appello nominale risultano presenti:

Nome	Funzione	Presenza
BRUNI BRUNO	Sindaco	si
PIRAS MASSIMO	Consigliere	si
BRINI ELEONORA	Consigliere	si
BRUNO GIANLUCA	Consigliere	si
BUGLIAZZINI CLAUDIA	Consigliere	si
CAVALIERI MARCO	Consigliere	si
LEVATI GIACOMO	Consigliere	si
SENATRA VALERIA	Consigliere	si
SIDORETTI STEFANO	Consigliere	si
MARZIALI MASSIMO	Consigliere	no
MAZZUCA NUCCIA	Consigliere	si
ROSA MASSIMO	Consigliere	si
BRUNI MICHEL	Consigliere	si

Totale presenti : 12**Totale assenti :1**

Assiste Il Segretario Generale **Dott.ssa Pamela Teresa COSTANTINI**.

Constatato il numero legale degli intervenuti, assume la Presidenza il signor **Bruno Bruni**, nella sua qualità di Il Sindaco ed espone gli oggetti iscritti all'ordine del giorno e su questi il Consiglio Comunale adotta la seguente deliberazione.

Proposta di deliberazione dell'area Area Assetto, Uso e Sviluppo del Territorio avente ad oggetto. "MODIFICA DELL'ART. 3 E DELL'AR. 14 DEL REGOLAMENTO DEL PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI".

Premesso che con deliberazione del Consiglio Comunale n.84 del 28.12.1993 è stato approvato il Piano per gli Insediamenti Produttivi del Comune di Manziana;

Che con Deliberazione n. 43 in data 13.03.1995, il Consiglio Comunale ha approvato il relativo Regolamento;

Che con successive deliberazioni, ^{de richieste} n. 12 dell'11.04.2002 - ^{de richieste} 05 del 17/01/2007 - 70 del 30/11/2007 del Consiglio Comunale e n. 114 del 02/05/2008 della Giunta Comunale, sono state apportate alcune modifiche al predetto Regolamento, in particolare all'art. 14;
 Art. 1

Che a seguito di approvazione della Variante al P.R.G. da parte della Regione Lazio con D.G.R. n. 857 del 10/09/2004, l'area interessata dall'insediamento e regolamentata da un punto di vista urbanistico dall'art. 38.1 delle N.T.A. della Variante al P.R.G. che testualmente recita:

"Comprende il P.I.P. presente ed approvato, che si riconferma nella sua estensione e contenuti normativi, e l'ampliamento della zona produttiva per la quale l'attuazione si effettua attraverso Piano Particolareggiato o lottizzazione convenzionata.

Nel settore in cui il P.I.P. è già operativo l'attuazione rimane diretta (Concessione Edilizia).

Comprende anche le aree attualmente sede di complessi produttivi, il loro completamento ed ampliamento; il P.R.G. si attua per singola Concessione Edilizia.

La quantità di servizi pubblici prescritta dal D.M. 1444/'68 è già presente e prevista all'interno della zona "D1".

In questa zona sono ammesse attività produttive in genere, comprese quelle industriali artigianali e commerciali.

- *Quest'ultime in sede di richiesta di Concessione Edilizia o autorizzazione, dovranno ottemperare a quanto disposto dal D.M. n. 1444/'68 Art. 5, punto 2) in materia di servizi pubblici aggiuntivi.".*

Che, negli anni passati sono pervenute da parte di alcuni operatori, artigiani assegnatari di aree del P.I.P., in considerazione dell'attuale situazione economica del Paese, della notevole diminuzione di richiesta di prodotti artigianali, e della carenza di richiesta per aperture di nuove attività artigianali, una modifica del predetto Regolamento, che possa permettere l'utilizzo anche ai fini commerciali dei fabbricati esistenti così come stabilito dall'art. 38.1 delle N.T.A. della Variante al P.R.G;

PREMESSO che con deliberazione Consiglio dei Ministri del 31 gennaio 2020 è stato dichiarato, per 6 mesi, lo stato di emergenza sanitaria per l'epidemia da

COVID-19, a seguito della dichiarazione dell'Organizzazione Mondiale della Sanità di emergenza di sanità pubblica di rilevanza internazionale;

Che l'evolversi della diffusione dell'epidemia da COVID-19 ha determinato un'emergenza di sanità pubblica a livello nazionale, che ha comportato il succedersi di interventi normativi recanti misure, sia contenitive che preventive e precauzionali, volte al contenimento del rischio di contagio della popolazione e alla gestione dell'emergenza su tutto il territorio nazionale;

VISTO il Decreto Legge n. 34 del 19.05.2020 recante "Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19", che prevede tra l'altro una serie di disposizioni volte a promuovere la ripresa delle attività economiche danneggiate dall'emergenza epidemiologica da COVID-19;

CONSIDERATO che la Conferenza dei Presidenti delle Regioni, in data 15 maggio 2020, ha predisposto le Linee di indirizzo per la riapertura delle Attività Economiche e Produttive, e trasmesso il medesimo documento al Governo allo scopo di uniformare sull'intero territorio nazionale il contenuto delle misure atte a prevenire o ridurre il rischio di contagio da COVID-19, per consentire il riavvio delle attività economiche, produttive e sociali;

RICHIAMATA, altresì, l'ordinanza del Presidente della Regione Lazio n. Z00041 del 16 maggio 2020 recante "Ulteriori misure la prevenzione e gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID-2019.

Riavvio di attività economiche, produttive e sociali a decorrere dal 18 maggio 2020. Ordinanza ai sensi dell'articolo 32, comma 3 della legge 23 dicembre 1978, n. 833 in materia di igiene e sanità pubblica";

DATO ATTO che la pandemia in atto ha causato, oltre che una gravissima emergenza sanitaria, anche delle conseguenze disastrose sull'economia dell'intero paese, con gravissime difficoltà per l'intera popolazione e, in particolare, per i soggetti più deboli;

TENUTO conto che questa Amministrazione ha come suo obiettivo strategico la tutela dei cittadini e ed il pieno sviluppo socio-economico del territorio;

DATO ATTO che, in attesa di individuare eventuali ulteriori e più ampie strategie di intervento sul medio e lungo termine, ogni provvedimento sul territorio possa essere di supporto allo stato di contingente difficoltà economica dei contribuenti e, in particolare, delle attività economiche, commerciali e produttive, alle quali è stata imposta la chiusura e la sospensione di ogni attività;

Considerato che ai sensi dell'art. 38.1 delle N.T.A. della Variante al P.R.G., per le

aree in cui il P.I.P. è già operativo , è consentita la realizzazione di attività produttive in genere, comprese quelle industriali artigianali e commerciali.

Valutato in proposito il superiore interesse pubblico generale in quanto la previsione di destinazione di insediamenti commerciali o misti consente un migliore utilizzo dell'area degli insediamenti produttivi consentendo una maggiore fruibilità da parte degli utilizzatori con benefici per l'utenza;

Vista la delibera di Giunta Comunale ^{da rendere} n. 78 del 09/07/2020 con la quale viene approvata la proposta di deliberazione avente per oggetto " Piano insediamenti Produttivi modifica dell'art., r e dell'art. 14 del Regolamento – espressione di volontà".

Ritenuto pertanto consentire, agli assegnatari, o ai loro aventi causa, la possibilità di modificare la destinazione originaria delle aree P.I.P, in una destinazione ad uso commerciale con l'esclusione delle attività che rientrano nei generi alimentari.

Visti i testi vigenti degli artt. 3 e 14 del Regolamento del P.I.P. che ora testualmente recitano :

Art. 3

" Possono essere destinatari delle aree comunali comprese nel piano per Insediamenti Produttivi:

- a) Le imprese artigiane produttive*
- b) Le imprese artigiane di assemblaggio*
- c) Le imprese artigiane di lavorazione e deposito*

Art. 14

"Per un periodo di anni tre dalla data di rilascio del Permessi di Costruire, non potranno essere trasferiti a terzi, a qualunque titolo, i diritti immobiliari di superficie o di proprietà acquisiti con la presente convenzione nonché i diritti reali di godimento se non , in caso di manifesta e comprovata esigenza e senza alcun onere per l'Amministrazione, al Comune o ad imprese aventi i requisiti per l'assegnazione delle aree nel P.I.P. designate dal Comune stesso, per l'esercizio di attività comunque appartenenti al settore dell'artigianato ad un prezzo che sia pari alla seguente somma:

- al costo dell'area;*
- al costo della quota parte delle opere di urbanizzazione realizzate;*
- al costo dei manufatti e degli impianti;*
- rivalutazione monetaria;*
- interessi.*

I costi dovranno essere documentati da fatture fino alla data di cessione.

Il Comune dovrà esercitare la facoltà di cui sopra nel termine di mesi sei dall'apposita richiesta dell'assegnatario concessionario.

Il prezzo delle eventuali costruzioni e delle opere realizzate, sarà, pertanto, determinato con riferimento ai costi effettivamente sostenuti aumentati secondo gli appositi indici pubblicati dall'Istat e tenuto conto dell'eventuale degrado delle opere, come, risulterà da apposita perizia ordinata dal Comune di Manziana redatta a spese del richiedente da una terna di tecnici di cui due di fiducia dell'Amministrazione Comunale e uno del concessionario alienante.

Per tre anni dal momento del rilascio del certificato di agibilità dei singoli edifici, i concessionari dei lotti e loro aventi causa non potranno concedere gli edifici stessi ... omissis in affitto, se non in caso di manifesta e comprovata esigenza e senza alcun onere per il Comune. In tale situazione il Comune di Manziana potrà consentire la cessione in affitto unicamente ad Aziende indicate dal Comune stesso, avente i requisiti di legge per accedere al P.I.P.

Il canone di locazione sarà fissato in base ai valori indicati per la cessione, aumentati di un tasso rendimento non superiore al 5% annuo.

In caso di inadempimento da parte del concessionario agli obblighi previsti dal presente regolamento e dalla convenzione, le spese e gli oneri dell'atto o degli atti di retrocessione (spese di trasferimento, oneri diversi, anche fiscali e giudiziali inerenti e conseguenti) dovranno fare carico per intero al concessionario inadempiente. Ogni spesa relativa alla stipula della convenzione, come ogni altra incombenza fiscale se ed in quanto dovuta, sono a totale carico delle Aziende insediande così come le eventuali spese per assistenza legale sostenute dal Comune di Manziana per il perfezionamento della convenzione stessa.

Trascorsi tre anni di cui ai commi 1 e 4 si potrà procedere ad alienazione o locazione esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per ottenere l'assegnazione di aree P.I.P., previo nulla osta del Comune.

La Giunta comunale autorizza in qualsiasi tempo la trasformazione delle concessioni del diritto di superficie delle aree in cessione in diritto di proprietà delle aree medesime e la cessione o la locazione o il diritto d'uso di qualsiasi tipo degli immobili, secondo i commi sopra esposti.

Con la deliberazione di autorizzazione di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sono definiti i rapporti finanziari".

VISTI:

la L. n. 865/71;

la Legge regionale 10/8/1984, n. 47, "Procedimento per l'autorizzazione ai piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi";

il vigente P.R.G. (Piano Regolatore Generale);

il P.I.P. approvato con delibera C.C. N. 84/1993;

il Regolamento del P.I.P. approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 in data 13.03.1995,

la Delibera di Giunt Comunale n. 114 del 02/05/2008;

la delibera di Giunta Comunale n. 78 del 09/07/2020;
la deliberazione Consiglio dei Ministri del 31 gennaio 2020
il Decreto Legge n. 34 del 19.05.2020;
l'ordinanza del Presidente della Regione Lazio n. Z00041 del 16 maggio 2020
il D.Lvo 267/2000;

PROPONE DI DELIBERARE

- 1 - gli atti e le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2- sottoporre al Consiglio Comunale le modifiche e integrazioni agli artt. 3 e 14 del Regolamento disciplinante il Piano P.I.P. approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 13/03/1995 e ss.mm.ii., e i nuovi testi degli stessi articoli nelle stesure qui di seguito riportate

Art. 3

" Possono essere destinatari delle aree comunali comprese nel piano per Insediamenti Produttivi:

- a) Le imprese artigiane produttive*
- b) Le imprese artigiane di assemblaggio*
- c) Le imprese artigiane di lavorazione e deposito*
- d) Le imprese commerciali ricadenti nel settore merceologico non alimentare,*

Art. 14

"Per un periodo di anni tre dalla data di rilascio del Permesso di Costruire, non potranno essere trasferiti a terzi, a qualunque titolo, i diritti immobiliari di superficie o di proprietà acquisiti con la presente convenzione nonché i diritti reali di godimento se non , in caso di manifesta e comprovata esigenza e senza alcun onere per l'Amministrazione, al Comune o ad imprese aventi i requisiti per l'assegnazione delle aree nel P.I.P. designate dal Comune stesso, per l'esercizio di attività comunque appartenenti al settore dell'artigianato o del settore merceologico non alimentare, e ad un prezzo che sia pari alla seguente somma:

- al costo dell'area;*
- al costo della quota parte delle opere di urbanizzazione realizzate;*
- al costo dei manufatti e degli impianti;*
- rivalutazione monetaria;*
- interessi.*

I costi dovranno essere documentati da fatture fino alla data di cessione.

Il Comune dovrà esercitare la facoltà di cui sopra nel termine di mesi sei dall'apposita richiesta dell'assegnatario concessionario.

Il prezzo delle eventuali costruzioni e delle opere realizzate, sarà, pertanto, determinato con riferimento ai costi effettivamente sostenuti aumentati secondo gli appositi indici pubblicati dall'Istat e tenuto conto dell'eventuale degrado delle opere, come, risulterà da apposita perizia ordinata dal Comune di Manziana redatta a spese del richiedente da una terna di tecnici di cui due di fiducia dell'Amministrazione Comunale e uno del concessionario alienante.

Per tre anni dal momento del rilascio del certificato di agibilità dei singoli edifici, i concessionari dei lotti e loro aventi causa non potranno concedere gli edifici stessi ... omissis in affitto, se non in caso di manifesta e comprovata esigenza e senza alcun onere per il Comune. In tale situazione il Comune di Manziana potrà consentire la cessione in affitto unicamente ad Aziende indicate dal Comune stesso, avente i requisiti di legge per accedere al P.I.P.

Il canone di locazione sarà fissato in base ai valori indicati per la cessione, aumentati di un tasso rendimento non superiore al 5% annuo.

In caso di inadempimento da parte del concessionario agli obblighi previsti dal presente regolamento e dalla convenzione, le spese e gli oneri dell'atto o degli atti di retrocessione (spese di trasferimento, oneri diversi, anche fiscali e giudiziali inerenti e conseguenti) dovranno fare carico per intero al concessionario inadempiente. Ogni spesa relativa alla stipula della convenzione, come ogni altra incombenza fiscale se ed in quanto dovuta, sono a totale carico delle Aziende insediande così come le eventuali spese per assistenza legale sostenute dal Comune di Manziana per il perfezionamento della convenzione stessa.

Trascorsi tre anni di cui ai commi 1 e 4 si potrà procedere ad alienazione o locazione esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per ottenere l'assegnazione di aree P.I.P., previo nulla osta del Comune.

La Giunta comunale autorizza in qualsiasi tempo la trasformazione delle concessioni del diritto di superficie delle aree in cessione in diritto di proprietà delle aree medesime e la cessione o la locazione o il diritto d'uso di qualsiasi tipo degli immobili, secondo i commi sopra esposti.

Con la deliberazione di autorizzazione di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sono definiti i rapporti finanziari".

Nominare Responsabile del Procedimento il Geometra Leopardi Responsabile dell'Area Assetto Uso E sviluppo del Territorio.

Il Vicesindaco Piras illustra l'argomento. Il Regolamento risale al 1993. Per motivazioni contingenti, vari privati hanno fatto richiesta di modifica delle prescrizioni regolamentari molti anni fa, ma senza riscontro. Dopo il periodo Covid19, lo stesso Governo centrale ha emanato disposizioni finalizzate ad una ripresa delle attività artigianali/industriali. Oggi vengono introdotte queste modifiche per dare impulso alla ripresa dell'economia locale.

Il Cons. Rosa chiede se queste modifiche siano applicabili alle attività in essere o a quelle di nuovo avvio.

Il Vicesindaco Piras risponde che le modifiche hanno efficacia anche per le attività in essere.

Il Cons. Bruni M. chiede se questo provvedimento potrà avere effetti su una eventuale concorrenza commerciale.

Il Vicesindaco Piras risponde che probabilmente questo provvedimento servirà da incentivo al commercio locale a specializzarsi maggiormente.

A questo punto, più nessuno intervenendo, il Sindaco mette a votazione il punto.

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Vista la proposta di deliberazione avente ad oggetto: ***"MODIFICA DELL'ART. 3 E DELL'AR. 14 DEL REGOLAMENTO DEL PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI"***;

Con voti n. 11 voti favorevoli e n. 1 astenuti (Bruni Michel) , n. 0 contrari su n. 12 presenti e votanti:

DELIBERA

Di approvare la proposta di deliberazione che precede.

Il Sindaco
Bruno Bruni
Sottoscritto digitalmente

Il Segretario Generale
Dott.ssa Pamela Teresa COSTANTINI
Sottoscritto digitalmente