

COMUNE DI RIONERO IN VULTURE
Provincia di Potenza

REGOLAMENTO COMUNALE
PER L'ASSEGNAZIONE E L'UTILIZZO DI AREE
COMPRESSE NEI PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
DI CUI ALL'ART. 27 L. N. 865/1971.

Approvato con deliberazione del C.C. n. 86 del 29.11.2007
Modificata con deliberazione del C.C. n°32 del 18.5.2010

INDICE

CAPO I

Norme regolanti l'assegnazione delle aree e altre norme generali.

- ART. 1 – PREMESSA.
- ART. 2 – ATTIVITA' AMMESSE.
- ART. 3 – BANDO PER L'ASSEGNAZIONE.
- ART. 4 – SOGGETTI CHE POSSONO PARTECIPARE AL BANDO.
- ART. 5 – CONTENUTO DOMANDA.
- ART. 6 – CRITERI PER L'ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO.
- ART. 7 – APPROVAZIONE GRADUATORIA.
- ART. 8 - ASSEGNAZIONE DELLE AREE E STIPULA PRELIMINARE.
- ART. 9 – RINUNCIA E DECADENZA.

CAPO II

Norme regolanti la concessione e l'utilizzo delle aree.

- ART. 10 – DURATA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE.
- ART. 11 – DESTINAZIONE D'USO DEL FABBRICATO.
- ART. 12 – OPERE DI URBANIZZAZIONE.
- ART. 13 – COSTRUZIONE FABBRICATO.
- ART. 14 – CORRISPETTIVO.
- ART. 15 - STIPULA CONTRATTO DI CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE.
- ART. 16- PERMESSO DI COSTRUIRE.
- ART. 17 – LEASING IMMOBILIARE.
- ART. 18 – CONTRATTO DI CESSIONE IN PROPRIETA' .
- ART. 19 - VENDITA FABBRICATO O SUA PORZIONE.
- ART. 20 – PREZZO DI VENDITA DELL'IMMOBILE.
- ART. 21- SANZIONI GENERALI.
- ART. 22 –PROCEDIMENTI CONCORSUALI E PROCEDIMENTI ESECUTIVI.
- ART. 23 – IPOTECA.
- ART. 24 – NORME FINALI.
- ART. 25 – ENTRATA IN VIGORE.

CAPO I
NORME REGOLANTI L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE E ALTRE NORME GENERALI.

ART. 1 – PREMESSA.

1. Il Comune, acquisite le aree comprese nei Piani per insediamenti produttivi, onde poter disciplinare l'utilizzo da parte degli assegnatari, effettuerà le assegnazioni dei terreni secondo le norme del presente capo.

ART. 2 – ATTIVITA' AMMESSE.

1. Le aree possono essere assegnate, con i limiti di cui ai successivi commi, per lo svolgimento delle seguenti categorie di attività economiche: **attività produttive di beni, sia artigianali che industriali, e attività di servizi.**

2. Non sono comunque ammesse le attività economiche che, pur rientrando nelle categorie di cui al comma 1, contrastino con la destinazione urbanistica della zona.

3. Non possono essere svolte le attività industriali insalubri di prima classe, di cui al R.D. 12.7.1912 e successive modifiche, nonché le attività commerciali di vendita di prodotti di largo e generale consumo.

ART. 3 – BANDO PER L'ASSEGNAZIONE.

1. All'assegnazione delle aree si provvederà mediante indizione di bando pubblico, da approvare con provvedimento del Responsabile del Servizio competente, il quale dovrà indicare:

- le aree disponibili da assegnare;
- gli oneri per la concessione delle aree e le relative opere di urbanizzazione;
- il termine di scadenza per la presentazione delle domande;
- il contenuto della domanda e i documenti da allegare.

ART. 4 – SOGGETTI RICHIEDENTI.

1. Il soggetto richiedente può partecipare al Bando per la realizzazione di una sola unità immobiliare.

2. Al bando potranno partecipare:

- imprese produttive a carattere industriale ed artigianale;
- imprese che esercitano attività di servizio;

con preferenza per gli enti pubblici ed aziende a partecipazione statale nell'ambito dei programmi già approvati dal CIPE.

3. I lotti potranno essere assegnati ad imprese singole, associate, consorziate e cooperativistiche.

ART. 5 – CONTENUTO DELLA DOMANDA.

1. La domanda di assegnazione di lotti nel Piano degli Insediamenti Produttivi deve essere redatta in conformità al modello riportato in allegato al Bando di assegnazione.

2. Alla domanda deve essere allegata, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

- **dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà**, con la quale il richiedente si impegna, a pena di decadenza, in caso di assegnazione di lotti, a sottoscrivere l'atto di assegnazione nei modi e tempi previsti dal presente Regolamento. Tale dichiarazione dovrà essere resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i. dal titolare o legale rappresentante dell'impresa concorrente;
- **certificato di iscrizione alla Camera di Commercio**, dal quale risulti che l'impresa non si trovi in stato di fallimento, cessazione di attività, concordato preventivo, amministrazione controllata, liquidazione coatta, liquidazione volontaria, o altra situazione equivalente, né che sono state attivate procedure in tal senso;
- **certificato generale del casellario giudiziale:**
 - a. del titolare e del direttore tecnico per le imprese individuali;
 - b. del legale rappresentante e di tutti i soci, nonché del direttore tecnico, se l'impresa è una società in nome collettivo o equiparata;
 - c. del legale rappresentante e di tutti i soci accomandatari, nonché del direttore tecnico, se l'impresa è una società in accomandita semplice o per azioni;
 - d. di tutti i soci e degli amministratori muniti di poteri di rappresentanza;
- **certificato antimafia;**
- **dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà** attestante che l'impresa non si trova in nessuna delle condizioni di incapacità a contrarre con la P.A..

I documenti sopra elencati nel presente comma potranno essere sostituiti da dichiarazione sostitutiva di atto di certificazione ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i..

- **un piano di fattibilità** (Businnes-plan) dell'intervento che si propone, nel quale siano indicati:
 - a) Relazione tecnico-economica sul programma di investimento che specifichi e valuti principalmente:**
 - fattibilità dell'attività proposta;
 - prospettive di mercato;
 - prospettive occupazionali (con indicazione puntuale del numero di unità lavorative; che saranno occupate);
 - tempo necessario per realizzare l'intervento;
 - eventuale presenza e consistenza di imprenditoria giovanile;
 - eventuale descrizione dei caratteri innovativi di prodotto e/o di processo;
 - dichiarazione documentata del possesso di finanziamenti ai sensi di leggi regionali o nazionali o di iniziative CE;
 - impegno a pagare gli oneri di acquisizione relativi all'area di cui si chiede l'assegnazione;
 - b) Piano finanziario a copertura del programma di investimento;**
 - c) Progetto di massima con valutazione di impatto ambientale con indicazione della superficie necessaria all'insediamento, il presunto fabbisogno idrico giornaliero (espresso mc/giorno), il presunto fabbisogno energetico (espresso in Kwh);**
 - d) Lay out degli impianti e dei macchinari;**

- e) copia autentica dello statuto e dell'atto costitutivo;
- f) ogni altra documentazione che l'Amministrazione riterrà opportuna;
- g) di accettare senza condizione o riserva alcuna tutte le disposizioni contenute nel bando di assegnazione;
- h) di accettare le norme fissate nel vigente regolamento comunale per le assegnazioni delle aree per insediamenti produttivi e di accettarne integralmente il contenuto;
- i) di essere a conoscenza in particolare del contenuto degli articoli 9, 15, 16 e 19 del presente regolamento e delle penalizzazioni da applicare nel caso di mancato rispetto, nella realizzazione del progetto d'impresa, di quanto dichiarato riguardo agli elementi di valutazione contenuti nel bando, secondo le percentuali di variazione assegnate sempre all'interno dello stesso bando;
- l) di essere a conoscenza delle norme urbanistiche contenute nel piano particolareggiato che regolano le aree oggetto della presente assegnazione.

Art. 6 – CRITERI E PRIORITA' PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE.

1. Il bando di assegnazione deve contenere specifiche priorità ed eventuali relativi punteggi, approvati dalla Giunta Comunale, necessari per l'attribuzione alle domande presentate.
2. Nell'area P.I.P. è possibile l'insediamento delle attività di servizio e delle attività industriali dopo aver soddisfatto le richieste delle attività artigianali, per cui l'ordine di priorità è il seguente:
 - attività artigianali;
 - attività di servizio e commerciali;
 - attività industriali;
3. Possono, inoltre, essere presi in considerazione i seguenti ulteriori criteri:
 - trasferimento di attività esistente, ubicata in zona in contrasto con la normativa urbanistica vigente;
 - attività già esistente nel territorio comunale che necessita di ampliamento;
 - trasferimento di attività esistente, frazionata in più sedi;
 - insediamento di nuove attività artigianali;
 - insediamento di nuove attività industriali;
 - insediamento di attività di servizio;
 - tempi di realizzazione dell'opera;
 - processo tecnologico avanzato.

ART. 7 – COMMISSIONE PER LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA.

1. La graduatoria è predisposta da una Commissione così composta:
 - Responsabile del Servizio cui risultano assegnate le funzioni e responsabilità relative all'Urbanistica, o suo delegato, con funzioni di presidente;
 - Responsabile del Servizio Finanziario, o suo delegato;

- Responsabile del Servizio cui risultano assegnate le funzioni e responsabilità relative alle Attività Produttive o altro responsabile di ufficio appartenente a detto servizio;
 - N. 2 esperti esterni nominati dal Consiglio Comunale.
2. Le funzioni di segretario della Commissione sono svolte dal Responsabile del procedimento della materia relativa alle Attività Produttive.
 3. La Commissione può avvalersi di ogni altro soggetto e/o organo dell'Amministrazione Comunale per la definizione della graduatoria.
 4. La graduatoria ha validità di anni due conformemente alla previsione di cui al successivo art. 9, comma 6, a decorrere dalla data di esecutività del relativo atto dirigenziale di approvazione.
 5. Nel caso in cui le richieste ammesse in graduatoria non siano sufficienti a garantire l'assegnazione dell'intera superficie fondiaria resa disponibile dal piano particolareggiato, il Responsabile del Servizio attività produttive procede alla ripubblicazione del bando per i lotti residui.
Qualora, espletata l'ulteriore pubblicazione, siano rimasti ancora lotti a disposizione, la Commissione di cui sopra procederà, in caso di presentazione di apposita istanza, all'assegnazione delle aree residue nel rispetto dei requisiti prescritti dal successivo articolo 8.
 6. 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, a pena di decadenza, nel termine tassativo di giorni venti dalla ricezione.
 7. Allo scopo di individuare i lotti da assegnare, i vari richiedenti potranno indicare nella domanda quelli che ritengono di loro interesse ed idonei, sia per dimensioni che per destinazione d'uso, alla iniziativa imprenditoriale che propongono.
La idoneità dei lotti indicati nella iniziativa proposta deve essere opportunamente valutata dal richiedente stesso.
 8. In fase di assegnazione saranno considerate le indicazioni fornite.
 9. Ove non risultasse disponibile il lotto/i indicato nella richiesta di preferenza, il richiedente inserito in graduatoria potrà ottenerne uno tra quelli ancora disponibili, dichiarando il proprio gradimento.
 10. Fermo restando i criteri di preferenza stabiliti, i lotti sono assegnati ai soggetti presenti in graduatoria secondo l'ordine d'inserimento.

ART 8-FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA.

1. La graduatoria è formulata dall'apposita Commissione di cui al precedente art. 7, in base ai criteri previsti nel presente regolamento.
La stessa sarà oggetto di approvazione da parte del Responsabile del Servizio cui risultano assegnate le competenze relative alle Attività Produttive.

Essa verrà predisposta attribuendo a ciascuna domanda un punteggio risultante dalla somma dei punti attribuiti a singoli requisiti, secondo le modalità appresso specificate.

2. Le domande verranno esaminate sotto i seguenti profili, attribuendo il seguente punteggio:

- ai soggetti richiedenti che intendono insediare nuove attività artigianali rispetto a quelle già esistenti nel Comune: **punti 5**
- ai soggetti richiedenti che intendono insediare nuove attività industriali e di servizio rispetto a quelle già esistenti nel Comune: **punti 3**

- ai soggetti richiedenti che intendono ampliare la propria attività ricadente nel territorio del Comune di Rionero in Vulture: **punti 2**
- ai soggetti che intendono trasferire la propria attività nel PIP e tale attività risulta frazionata in più sedi: **punti 3**
- ai soggetti richiedenti che sono titolari di imprese nel Comune di Rionero in Vulture i quali svolgono attualmente la loro attività produttiva in zone urbanistiche ove gli strumenti vigenti non ne consentirebbero l'operatività per esplicito contrasto con le destinazioni d'uso ivi consentite: **punti 5**.

3. Verranno poi esaminati gli interventi proposti dai richiedenti sotto l'aspetto più specificamente imprenditoriale ed economico-finanziario, mediante la valutazione degli elementi di seguito riportati e l'attribuzione a ciascuno di essi del seguente punteggio:

- f) fattibilità dell'attività proposta: **punti 2**;
- g) capacità economico-finanziaria: **punti 3**;
- h) previsione occupazionale: **punti 0,5** per ogni unità lavorativa da assumere fino ad un massimo di 15; **punti 1** oltre le 15 unità;
- i) possesso di finanziamento ai sensi di leggi regionali o nazionali o di iniziative della Comunità europea: **punti 2**;
- l) imprenditoria giovanile: **punti 3**;
- m) innovazione di prodotto e/o di processo: **punti 3**.

I requisiti di cui ai punti c), d), e), f), g) i), m) dovranno risultare dal piano di fattibilità dell'intervento, allegato alla domanda.

I requisiti di cui ai punti g), i), m), dovranno essere comprovati da idonea documentazione allegata all'istanza.

4. I requisiti citati potranno essere ulteriormente dettagliati nel Bando di assegnazione.

5. La Commissione assegnerà a ciascuna domanda un punteggio unico complessivo dato dalla somma dei singoli punteggi attribuiti con i criteri di cui sopra.

6. La Commissione potrà sulla scorta della valutazione dei requisiti di cui innanzi, procedere all'espressione di un giudizio sfavorevole all'assegnazione mediante deposito agli atti di una idonea e dettagliata relazione motivata.

7. La graduatoria sarà formulata entro 60 (sessanta) giorni dalla data di scadenza del termine fissato dal bando per la presentazione delle domande e pubblicata all'Albo pretorio del Comune, allegata alla determina dirigenziale di approvazione. Di essa verrà data comunicazione ai singoli partecipanti al bando.

8. Può essere opposto ricorso alla determinazione dirigenziale di approvazione della graduatoria entro dieci giorni dal termine del periodo di affissione all'Albo, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevuta, indirizzata al Responsabile del Servizio Attività Produttive.

9. Nei successivi dieci giorni la Commissione di cui all'art. 7, esamina i ricorsi ed eventualmente riformula la graduatoria, nei modi di cui al presente articolo.

10. Durante tale periodo (dalla data di ricezione del ricorso fino a quella di notifica delle valutazioni formulate dalla Commissione) i termini per il ricorso agli Organi di giustizia amministrativa si intendono sospesi con riferimento ai soli ricorrenti interessati.

11. Il servizio comunale di riferimento è il Servizio Attività Produttive, al quale sono indirizzate le varie domande ed inoltrate le pratiche relative.

ART. 9 – RINUNCIA E DECADENZA.

1. Il soggetto assegnatario ha facoltà, entro un mese dalla comunicazione dell'assegnazione, di rinunciare all'assegnazione, formalizzandola espressamente con una comunicazione scritta all'Amministrazione Comunale.

2. Il soggetto assegnatario verrà considerato decaduto nei casi espressamente previsti dal presente Regolamento.

3. In caso di decadenza dal diritto di superficie, o in caso di rinuncia da parte dell'assegnatario a far data dal 1° giorno del mese successivo alla comunicazione di assegnazione del lotto, o successiva alla stipula del preliminare, l'Amministrazione Comunale provvederà, nel momento in cui l'assegnatario subentrante avrà pagato il proprio corrispettivo, detratte le spese amministrative calcolate nella misura del 4% dell'intero ammontare già pagato al Comune, e a ulteriori spese di gestione del lotto calcolate nella misura di € 0,30 x mq. di terreno assegnato, a rimborsare le somme già versate dall'assegnatario nei limiti previsti dal presente regolamento.

4. Nel caso in cui la decadenza venga pronunciata dopo che il fabbricato sia stato realizzato, anche in parte, l'Amministrazione Comunale dovrà provvedere a rimborsare al soggetto decaduto, solo nel momento in cui l'assegnatario subentrante avrà versato il corrispettivo relativo all'assegnazione, oltre alla somma di cui al precedente comma, anche un importo pari al valore del fabbricato, stabilito mediante perizia di stima ai sensi del successivo art. 20.

5. La decadenza verrà dichiarata con provvedimento del Responsabile del Servizio competente.

6. Per procedere ad una nuova assegnazione a seguito della decadenza di un assegnatario, si dovrà fare riferimento, se non sono trascorsi più di due anni dalla relativa data di approvazione, alla graduatoria della quale faceva parte l'assegnatario decaduto. Decorso il termine suddetto, o comunque nel caso che la graduatoria risulti esaurita, si dovrà indire un nuovo bando ai sensi dell'art. 3 del presente regolamento.

CAPO II

NORME REGOLANTI LA CONCESSIONE E L'UTILIZZO DELLE AREE.

ART. 10 – DURATA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE.

1. La durata del diritto di superficie è stabilita in anni 60 (sessanta) a decorrere dalla data di stipula del relativo contratto di concessione ed è rinnovabile alla scadenza per un ulteriore periodo non superiore ad anni 60.

2. In caso di rinnovo della concessione, il corrispettivo è costituito da una somma corrispondente al prezzo di esproprio dell'area secondo la normativa vigente al momento del rinnovo, aumentata della spesa necessaria per il rinnovamento e l'adeguamento delle opere di urbanizzazione, qualora i relativi lavori siano stati eseguiti dal Comune.

ART. 11 – DESTINAZIONE D'USO DEL FABBRICATO.

1. La destinazione d'uso dell'immobile deve essere conforme al Regolamento Comunale e al Piano particolareggiato della zona ove l'area è compresa.

2. Il cambio di destinazione d'uso del fabbricato in corso di realizzazione o già edificato, da effettuarsi nel rispetto delle disposizioni di cui al comma precedente, è soggetto alla presentazione di idonea pratica edilizia, ove occorra, e alla corresponsione degli oneri nonchè al reperimento degli eventuali standard di cui al D.M. 1444 del 1.04.1968.

ART. 12 – OPERE DI URBANIZZAZIONE.

1. Le opere di urbanizzazione saranno realizzate dal Comune in uno o più lotti.

Il Comune assicura l'esecuzione delle opere di urbanizzazione necessarie al rilascio del permesso di costruire e per la presentazione dell'abitabilità relativa al fabbricato, fermo restando l'obbligo del concessionario di eseguire compiutamente le sistemazioni esterne e le eventuali opere viarie condominiali.

2. Gli assegnatari dovranno corrispondere gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonchè eventualmente il costo di costruzione, in base alle disposizioni vigenti in materia.

3. Qualora il Comune non ritenesse opportuno eseguire direttamente le opere di urbanizzazione, le medesime dovranno essere realizzate dagli assegnatari.

In tal caso i costi sostenuti dagli assegnatari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (preventivamente concordate con l'amministrazione comunale) saranno scomputati dagli oneri di urbanizzazione primaria e non potranno essere superiori ai costi preventivati al medesimo titolo dall'amministrazione stessa.

ART. 13 – COSTRUZIONE FABBRICATO.

1. La costruzione degli edifici deve avvenire nel rispetto delle normative vigenti in materia, oltre al rispetto delle vigenti norme di attuazione del piano particolareggiato della zona ove l'area è compresa.

ART. 14 – CORRISPETTIVO.

1. Il corrispettivo dovuto per l'assegnazione delle aree è comprensivo:

a) della quota parte del costo di acquisizione dell'area da parte del Comune, da determinare in base alla superficie fondiaria del lotto assegnato nonché ai parametri specificati dal piano particolareggiato;

b) e, solo nel caso che le opere vengano realizzate dal Comune, dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché dal costo di costruzione, in base alle disposizioni vigenti in materia.

2. Tale corrispettivo sarà versato al Comune come segue:

a) il 100% del costo di acquisizione dell'area al momento della stipula del contratto di concessione in diritto di superficie, salvo conguaglio di eventuali somme ancora da corrispondere per procedure espropriative non ancora concluse;

b) gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria saranno pagati al momento della stipula del contratto di concessione in diritto di superficie, in unica soluzione oppure rateizzati come previsto dalle disposizioni comunali in materia; la prima rata dovrà essere pagata al momento della stipula del contratto di cui sopra e le rimanenti ad intervalli regolari, con decorrenza dalla data di stipula della convenzione stessa. A garanzia delle rate rimanenti da assolvere il concessionario presterà polizza fidejussoria pari all'importo delle rate da pagare, maggiorato dell'importo delle sanzioni previste dalla normativa vigente in materia.

ART. 15 - STIPULA CONTRATTO DI CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE.

1. La stipula del contratto di concessione in diritto di superficie di cui all'art. 35 della Legge 22.10.1971 n. 865 dovrà avvenire entro il termine di due mesi dalla richiesta specifica dell'Amministrazione Comunale.

2. La mancata sottoscrizione del contratto suddetto entro il termine prescritto, per cause dipendenti dall'assegnatario, comporta la decadenza dall'assegnazione e l'area rientrerà nella disponibilità del Comune.

ART. 16 – PERMESSO DI COSTRUIRE.

1. Entro il termine perentorio di mesi sei dalla data di stipulazione del contratto di concessione in diritto di superficie dovrà avvenire la presentazione dell'istanza di rilascio del permesso di costruire relativo alla realizzazione del fabbricato.

2. La mancata presentazione dell'istanza suddetta entro il termine prescritto, per cause dipendenti dall'assegnatario, comporta la decadenza dall'assegnazione e l'area rientrerà nella disponibilità del Comune.

3. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'avvenuta corresponsione al Comune di quanto stabilito al comma 2 del precedente art. 14.

4. I termini per l'inizio e la fine dei lavori relativi al permesso di costruire sono quelli previsti dalla normativa vigente in materia.

5. L'inosservanza del termine iniziale dei lavori di costruzione o di quello finale, eventualmente prorogato, comporta la decadenza dall'assegnazione e l'area del lotto rientrerà nella disponibilità del Comune, il quale restituirà all'assegnatario decaduto, solo

nel momento in cui sarà stata effettuata la nuova assegnazione, il 95% di quanto già pagato del corrispettivo dovuto per l'assegnazione delle aree ai sensi dell'art. 14.

6. Nel caso di decadenza per inosservanza del termine finale dei lavori, le opere eventualmente già realizzate diverranno di proprietà dell'Amministrazione Comunale che non sarà tenuta ad indennizzo alcuno fino a quando non intervenga la nuova assegnazione dell'area, e comunque non oltre un anno dalla data di dichiarazione della decadenza. L'indennizzo equivarrà al valore dell'immobile determinato in base ai costi reali documentati di realizzazione dell'immobile ai sensi dell'art. 20, ad esclusione degli oneri di urbanizzazione e del costo del terreno, da rimborsare ai sensi dell'art. 9.

ART. 17 – LEASING IMMOBILIARE.

1. Gli assegnatari e gli acquirenti di aree PIP possono porre in essere operazione di leasing immobiliare con patto di riscatto. In tal caso l'Amministrazione si impegna a stipulare il contratto di concessione in diritto di superficie direttamente con la società di leasing indicata.

2. La ditta interessata dovrà presentare all'Amministrazione apposita istanza con allegato lo schema del contratto di leasing, dal quale risulti la presa d'atto e l'impegno all'osservanza, da parte della società di leasing, delle norme contenute nel Regolamento Comunale, e all'assunzione nei confronti del Comune degli stessi oneri già previsti a carico dell'assegnatario.

3. L'Amministrazione comunale si riserva di verificare che la società di leasing indicata offra le dovute garanzie per il compimento dell'investimento.

4. Nel contratto di leasing dovrà essere inserita apposita clausola con la quale le parti diano atto che l'immobile oggetto del contratto ricade all'interno di un'area PIP di iniziativa pubblica e che come tale è regolato dal presente Regolamento Comunale, che dovrà essere richiamato e allegato al contratto.

5. Nel caso in cui il leasing venga stipulato per l'acquisto di un laboratorio già realizzato, il corrispettivo dovuto dalla ditta utilizzatrice alla Società di leasing, dovrà essere stabilito in base alle disposizioni di cui all'art. 20. Al termine del contratto di leasing la Società può procedere alla vendita degli immobili al soggetto utilizzatore, al prezzo stabilito nel contratto di leasing.

6. In caso di mancata esecuzione dell'opzione di riscatto finale o di risoluzione anticipata del contratto per inadempienza dell'utilizzatore, la Società di leasing dovrà procedere alla vendita dell'immobile in favore di nuovi soggetti in possesso dei requisiti che soddisfino le condizioni e previsioni stabilite nel presente regolamento.

7. In caso di contrasto tra le disposizioni contrattuali autonomamente concordate fra le parti per la locazione finanziaria e quelle contenute nel presente Regolamento, prevarranno queste ultime.

ART. 18 – CONTRATTO DI CESSIONE IN PROPRIETA'.

1. Alla data di prima scadenza del diritto di superficie (dopo 60 anni), si può procedere alla stipula del contratto definitivo di cessione in proprietà dell'area, previo pagamento

dell'indennità per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, secondo i criteri stabiliti dall'Amministrazione Comunale.

2. Dovrà essere redatta da parte del concessionario una relazione descrittiva del fabbricato realizzato, contenente una stima del suo valore calcolato sulla base dei costi di edificazione effettivamente sostenuti. Tale relazione verrà allegata al contratto di cessione della proprietà a farne parte integrante.

3. Decorsi 15 anni dalla data della stipula del contratto di cessione in proprietà, il proprietario dell'area nonché del fabbricato non è più soggetto al rispetto delle norme contenute nel presente Regolamento, fatta eccezione per le disposizioni che disciplinano i soggetti ed il tipo di attività ammessi sulle aree inserite nei P.I.P..

4. Le disposizioni di cui ai commi che precedono si applicano solo ove le medesime non siano più gravose rispetto alle norme già stabilite dal Comune per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

ART. 19 – VENDITA FABBRICATO O SUA PORZIONE.

1. Il fabbricato, oppure una sua porzione, non può essere ceduto per i primi cinque anni a decorrere dalla data di acquisizione del titolo di assegnazione dell'area in diritto di superficie o diritto di proprietà.

2. Quanto stabilito al primo comma non si applica:

- in casi di comprovata urgenza e necessità e a insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, che concede la deroga mediante adozione di apposita deliberazione della Giunta Comunale;
- in casi di trasferimento dell'immobile a soggetto che subentri nell'esercizio dell'azienda, sempreché l'avente causa possieda i requisiti soggettivi previsti dal presente Regolamento e continui a svolgere il medesimo tipo di attività;
- nel caso di vendita dell'immobile da parte di Società di leasing, a seguito di risoluzione anticipata del contratto di leasing o di mancata esecuzione di riscatto finale.

3. Decorso il termine di cinque anni di cui al comma 1 e a condizione che sia stata conseguita l'agibilità e siano state ultimate le opere di urbanizzazione, il fabbricato potrà essere venduto esclusivamente ai soggetti elencati all'articolo 4 per lo svolgimento delle attività consentite dal Regolamento Comunale, con le modalità stabilite ai successivi commi.

4. E' fatto obbligo al proprietario del fabbricato di comunicare all'Amministrazione Comunale la volontà di procedere alla vendita e il nominativo della ditta interessata all'acquisto, nonché di cedere l'immobile al prezzo stabilito ai sensi dell'art. 20.

5. L'Amministrazione Comunale ha il diritto di prelazione per l'acquisto del fabbricato, da esercitarsi entro 30 giorni dalla comunicazione di cui al comma precedente, pena la decadenza da tale diritto.

6. Trascorsi 10 anni dalla stipula del contratto di concessione in diritto di superficie, l'Amministrazione non potrà più esercitare il diritto di prelazione di cui al comma precedente.

7. Il concessionario può procedere alla cessione del diritto di superficie e alla vendita del laboratorio anche se non ultimato, ma solo in casi di comprovata necessità e previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

8. In tale caso il concessionario dovrà presentare apposita richiesta scritta al Comune, corredata di stima redatta da un tecnico abilitato con la quale si stabilisca il valore dell'immobile così come realizzato, sulla base dei costi effettivamente sostenuti. Il Comune provvederà ad autorizzare il concessionario e ad approvare contestualmente il prezzo stabilito con la stima di cui sopra.

9. La violazione delle disposizioni di cui al presente articolo comporta la decadenza dal diritto di superficie, da pronunciarsi ai sensi dell'art. 9 nei confronti del soggetto che, nel momento dell'accertamento della violazione, risulti essere concessionario o proprietario dell'area P.I.P..

10. Nel caso in cui la violazione consista nella vendita del fabbricato ad un prezzo stabilito diversamente da quanto previsto dal successivo articolo 20, verrà applicata una sanzione aggiuntiva nei confronti del venditore pari al doppio della differenza di valore tra il prezzo a cui è stato venduto effettivamente il fabbricato e il prezzo a cui avrebbe dovuto essere venduto applicando le disposizioni del presente Regolamento.

ART. 20 – PREZZO DI VENDITA DELL'IMMOBILE.

1. Il prezzo di vendita dell'immobile viene determinato sulla base di una perizia di stima, redatta da tecnico abilitato in base ai criteri di cui al comma 4, presentata al Comune prima della sottoscrizione del contratto di cessione in proprietà di cui all'art. 18.

2. La perizia di stima deve stabilire il prezzo in base ai costi reali, documentati, effettivamente sostenuti per la realizzazione del fabbricato, comprensivi del corrispettivo di cui all'art. 14.

3. Il prezzo così determinato dovrà essere inserito nel contratto di cessione dell'area in diritto di proprietà.

4. Il prezzo di vendita dell'immobile sarà pari al valore stabilito ai sensi dei commi che precedono, rivalutato in base all'incremento del costo della vita rilevato dall'ISTAT e in base ad eventuali migliorie apportate nel corso del tempo all'immobile.

5. La violazione delle disposizioni di cui al presente articolo comporta la decadenza dal diritto di superficie.

ART. 21 – SANZIONI GENERALI.

1. L' inadempimento alle norme del presente Regolamento, comporta, nei casi in cui non è prevista espressamente dalle medesime norme una specifica sanzione, l'applicazione delle norme del codice civile.

ART. 22 – PROCEDIMENTI CONCORSUALI E PROCEDIMENTI ESECUTIVI.

1. Il concessionario si obbliga a dare immediata comunicazione al Comune dell'inizio di procedure concorsuali o procedimenti esecutivi, a mezzo servizio postale con raccomandata con ricevuta di ricezione.

2. Comunque, in caso di procedure concorsuali o esecutive, il Comune, entro tre mesi dalla data in cui viene a conoscenza della dichiarazione della procedura concorsuale di fallimento, concordato preventivo, liquidazione coatta amministrativa, o procedura esecutiva, può dichiarare la decadenza dall'assegnazione in relazione alle specifiche finalità del Piano per Insediamenti Produttivi, di pubblica iniziativa, realizzato ai sensi dell'art. 27 legge 22.10.1971 n. 865.

3. L'area del lotto rientra nella disponibilità del Comune, il quale restituisce solo il 95% del prezzo pagato per l'acquisizione dell'area in diritto di superficie o in proprietà, come da convenzione stipulata ai sensi dell'art. 35 della citata legge n. 865/1971; le opere eventualmente realizzate saranno indennizzate dal Comune al concessionario decaduto sulla base di una stima peritale fatta da un tecnico nominato dal giudice fallimentare o dal Comune, salvo diversa determinazione del giudice stesso.

4. L'area e l'eventuale immobile ritornati nelle disponibilità del Comune dovranno essere assegnati, previo specifico bando, a soggetti aventi i requisiti previsti per l'ottenimento di aree P.I.P.; il relativo prezzo sarà costituito, per l'area, dal corrispettivo vigente al momento della nuova assegnazione, e per l'eventuale immobile, dal costo risultante dalla stima peritale, maggiorato dalle spese di trasferimento al Comune.

5. Qualora il Comune non si avvalga della facoltà di cui al secondo comma, l'area dovrà essere comunque aggiudicata a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di aree P.I.P. e per le attività previste dagli stessi piani particolareggiati, assoggettando comunque i nuovi acquirenti a tutte le condizioni previste per l'assegnazione delle aree P.I.P. vigenti al momento dell'acquisizione.

ART. 23 – IPOTECA.

1. E' consentito al concessionario di iscrivere ipoteche sull'immobile realizzato sull'area concessa in diritto di superficie, allo scopo di garantire l'ammortamento di mutui con istituti di credito.

ART. 24 – NORME FINALI.

1. In attesa di emanazione del bando per l'assegnazione delle aree P.I.P. previsto dall'art. 3 del regolamento approvato con delibera di C.C. n. 86/2007 che dovrà avvenire a cura del Responsabile del Servizio competente, le domande di assegnazione dei lotti giacenti presso l'ufficio competente e presentate alla data di esecutività della presente deliberazione, dovranno essere istruite e regolate in base alle norme cui alle delibere di C.C. n. 35/2000 e successiva delibera di C.C. n. 55/2004.

2. In conformità a quanto stabilito dalla deliberazione di C.C. n°7 del 25.2.2010, esecutiva, il richiedente potrà optare per l'acquisizione dei lotti o interamente in diritto di proprietà o 50% diritto di proprietà e 50% diritto di superficie.

3. Per quanto non espressamente previsto dal presente regolamento si fa riferimento alle norme vigenti in materia.

ART. 25 – ENTRATA IN VIGORE.

1. Il presente regolamento entra in vigore il giorno successivo a quello della intervenuta esecutività della relativa delibera di approvazione.

2. Dalla stessa data devono considerarsi abrogate le precedenti disposizioni comunali ad esso contrarie e/o con esso incompatibili.

Formattato: Allineato a sinistra

