



COMUNE di SANT'ARCAANGELO
Provincia di Potenza

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE E LA CESSIONE
DELLE AREE COMPRESSE NEL
PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

(ALLEGATO alla deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ del _____)

INDICE

articolo 1	– Finalità	pag. 2
articolo 2	– Utilizzazione delle aree	pag. 2
articolo 3	– Beneficiari	pag. 2
articolo 4	– Assegnazione delle aree	pag. 2
articolo 5	– Corrispettivi	pag. 3
articolo 6	– Bando pubblico per l'assegnazione delle aree e formazione della graduatoria	pag. 3
articolo 7	– Contenuto della domanda per l'assegnazione dei lotti	pag. 5
articolo 8	– Modalità di pagamento	pag. 7
articolo 9	– Assegnazione punteggi e precedenze	pag. 8
articolo 10	– Stipula della convenzione – Esecuzione dell'opera	pag. 9
articolo 11	– Durata della concessione	pag. 9
articolo 12	– Vincolo di destinazione degli immobili	pag. 10
articolo 13	– Vendita e locazione di aree e immobili	pag. 10
articolo 14	– Risoluzione contrattuale per inadempimento – rinuncia	pag. 12
articolo 15	– Trascrizione degli atti di cessione o concessione delle aree	pag. 13
articolo 16	– Sanzioni pecuniarie	pag. 13
articolo 17	– Norme di rinvio e finali	pag. 13
articolo 18	– Norme Transitorie	pag. 13
articolo 19	– Entrata in vigore	pag. 13

Articolo 1

Finalità

1. Il Comune di Sant'Arcangelo, allo scopo di favorire lo sviluppo delle attività artigianali, ha predisposto il piano di insediamento produttivo (P.I.P.), approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 6 del 13 maggio 2008.
2. Il presente Regolamento disciplina i procedimenti e le condizioni per la cessione in proprietà o per la concessione in diritto di superficie delle aree comprese nel Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) approvato ai sensi dell' art.27 della legge 22 ottobre 1971, n.865 e successive modificazioni e delle leggi regionali d'attuazione; disciplina altresì le successive cessioni, in proprietà e in locazione, tra soggetti privati degli immobili ivi realizzati.

Articolo 2

Utilizzazione delle aree

1. Le aree di cui all' art.1, una volta acquisite al patrimonio del Comune, sono cedute in proprietà o concesse in diritto di superficie ai soggetti di cui al successivo art. 3 per la realizzazione di impianti produttivi di carattere artigianale e industriali, nelle attività di Produzione, Commercio e Servizi, secondo le modalità di cui al presente Regolamento.
2. I soggetti beneficiari potranno svolgere esclusivamente attività compatibili con le norme tecniche di attuazione previste dal relativo piano urbanistico approvato.

Articolo 3

Beneficiari

1. Alla cessione in proprietà ed alla concessione in diritto di superficie delle aree comprese nel Piano nonché alle successive compravendite o locazioni tra privati degli immobili ivi realizzati, sono ammessi, in forma singola o associata tutte le attività contemplate nel comma 6 dell'art. 27 della legge 865/71 e successive modifiche.
2. Qualora l'amministrazione intenda avviare proprie iniziative di carattere ambientale sociale e culturale o qualsiasi fattispecie diversa da quelle citate all'interno del regolamento dell'area PIP, la stessa si riserva il diritto di utilizzare non oltre il 10 % dei lotti disponibili prima della fase di assegnazione.
3. La qualifica di esercente attività produttive dovrà essere comprovata dall'iscrizione nel registro delle imprese o da certificazione equipollente nel caso di imprese non aventi sede in Italia.

Articolo 4

Assegnazione delle aree

1. La cessione in proprietà e la concessione in diritto di superficie delle aree sono disposte dal responsabile dell'Area competente, nel rispetto della graduatoria definitiva scaturita dal Bando pubblico di cui al successivo art.6 e approvata dal medesimo responsabile prevista dallo stesso articolo tenuto conto delle disposizioni di cui all'ultimo comma dell' art. 27 della Legge 22 Ottobre 1971, n. 865 e fatto salvo quanto disposto dal successivo comma 2 del presente articolo.

1. Il Consiglio Comunale può disporre, in deroga alle disposizioni del presente regolamento, l'assegnazione diretta di aree non ancora messe a bando, in favore di soggetti pubblici o privati, nei seguenti casi:
 - per motivi di pubblica utilità, senza limiti di superficie o numero, a enti pubblici o società partecipate dal Comune ;
 - per motivi di rilevante interesse economico locale a imprese private di cui al precedente art. 3 comma 2 nella misura del 10% del numero dei lotti previsti in ogni singola fase attuativa.
2. Lo schema di convenzione da stipulare, con l'individuazione puntuale del lotto assegnato, del prezzo di cessione, del beneficiario e del regime di assegnazione, nonché di tutti i vincoli previsti dal presente Regolamento e da quant'altro previsto dalla normativa vigente in materia, è approvato con deliberazione della Giunta Comunale.

Articolo 5 **Corrispettivi**

1. Il prezzo di cessione delle aree, determinato tenendo conto del prezzo di acquisizione del terreno, del costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché di ogni altro eventuale onere tecnico e finanziario sostenuto dal Comune, è stabilito nella misura di €34,00 (euro trentaquattro/00) al metro quadrato per la cessione definitiva e di €20,00 (euro venti/00) al metro quadrato per la cessione del diritto di superficie oltre le spese come previste al successivo art. 8 ultimo capoverso.
2. I prezzi su indicati vengono aggiornati con cadenza annuale dalla Consiglio Comunale.
3. È prevista la possibilità per l'assegnatario del lotto concesso in diritto di superficie di chiederne la trasformazione in proprietà, versando la somma pari alla differenza del prezzo al metro quadrato di cessione definitiva e di cessione del diritto di superficie, in vigore al momento della richiesta.

Articolo 6 **Bando pubblico per l'assegnazione delle aree e formazione della graduatoria**

1. Con determinazione del Responsabile dell'area tecnica e tecnico manutentiva viene approvato il Bando pubblico per l'assegnazione delle aree all'interno del Piano per gli Insediamenti Produttivi.
2. Il bando comunale dovrà contenere l'individuazione delle modalità di presentazione delle domande, della stesura della graduatoria e delle procedure per l'assegnazione.
Il Bando indica la localizzazione e l'elenco dei lotti disponibili, la relativa superficie, i parametri edilizi, il tipo di cessione (proprietà o diritto di superficie), il costo complessivo, le modalità di pagamento, i tempi ed i criteri di utilizzazione, i vincoli, i modi e termini di presentazione delle domande e la tipologia delle attività ammesse nonché i requisiti per l'attribuzione dei punteggi

3. A seguito del bando gli operatori interessati presentano apposita Domanda secondo le indicazioni di cui all'art.7.
4. Le domande pervenute in tempo utile vengono esaminate e valutate da una Commissione, costituita dal Responsabile dell'Area Tecnica competente, che la presiede, da due funzionari dell'Amministrazione Comunale, di cui uno funge anche da segretario. La Commissione è nominata con provvedimento del predetto responsabile.
5. Per i componenti della Commissione si applicano le norme vigenti in materia di incompatibilità e/o inconfiribilità. Quando uno dei suoi membri dovesse trovarsi in una situazione di incompatibilità e/o inconfiribilità ha il dovere di astenersi dal compimento di atti inerenti la procedura. Accertata l'esistenza dei presupposti predetti, si dovrà provvedere alla sostituzione del componente.
6. La Commissione è validamente costituita con la presenza di tutti componenti e decide a maggioranza dei presenti; attribuisce i punteggi tenendo conto dei parametri di seguito riportati e valutando la congruità dei medesimi.
7. La graduatoria provvisoria, formulata dalla Commissione, viene trasmessa entro dieci giorni al Responsabile dell'Area Tecnica, il quale, con propria determinazione, provvederà all'approvazione della stessa nei successivi quindici giorni comunicando, nello stesso termine, a mezzo di raccomandata A.R., agli interessati sia l'esito della graduatoria che l'eventuale rigetto dell'istanza opportunamente motivato.
8. La graduatoria provvisoria è affissa per 20 (venti) giorni consecutivi all'Albo Pretorio, nonché pubblicata sul sito istituzionale dell'Ente secondo le vigenti disposizioni.
9. Avverso la medesima graduatoria provvisoria, entro e non oltre 10 giorni dalla data di scadenza di pubblicazione della graduatoria provvisoria all'albo pretorio on line, può essere proposto, a pena di esclusione, ricorso a mezzo raccomandata AR del servizio postale italiano ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata. E' altresì facoltà dei concorrenti la consegna a mano dei plichi indirizzata al Responsabile dell'Area Tecnica, in questo caso farà fede la data di arrivo all'Ufficio protocollo dell'Ente.
10. Nei successivi dieci giorni la commissione, come sopra costituita, esamina i ricorsi ed eventualmente riformula la graduatoria definitiva, che sarà approvata con successivo provvedimento da parte del responsabile dell'area tecnica e tecnico manutentiva che sarà affissa all'albo pretorio on line dell'ente per ulteriori 20 giorni consecutivi.
11. L'ufficio comunale di riferimento è l'Ufficio Tecnico Comunale, al quale sono indirizzate le varie domande ed inoltrate le pratiche relative.
12. Trascorso il termine di pubblicazione il responsabile dell'Area Tecnica procede all'assegnazione dei lotti con propria determinazione nel rispetto della graduatoria definitiva.
13. La graduatoria definitiva ha validità di anni due decorrenti dalla data di approvazione, della

medesima graduatoria da parte del responsabile dell'area tecnica e tecnico manutentiva con apposita determinazione.

14. Nei casi in cui non si concretizzasse il definitivo trasferimento delle aree assegnate nei tempi e nei modi di cui al presente regolamento ovvero in caso di formale rinuncia degli aventi diritto il Responsabile dell'area tecnica e tecnico manutentiva è tenuto a richiedere alle ditte utilmente collocate in graduatoria - fino ad esaurimento - l'eventuale disponibilità all'acquisizione delle aree interessate, inviando apposita nota raccomandata con avviso di ricezione, cui dovrà essere data risposta nel termine tassativo di giorni dieci dalla ricezione (fa fede il timbro postale di spedizione).

Articolo 7

Contenuto della domanda per l'assegnazione dei lotti

I soggetti, singoli o associati, interessati all'assegnazione dei lotti possono produrre domanda in carta legale o resa legale indirizzata al Comune di Sant'Arcangelo (PZ), corso Vittorio Emanuele - 85037 .

La domanda, corredata dei documenti di rito, deve essere prodotta entro e non oltre il termine indicato nell'avviso pubblico, pena la esclusione e la non ammissione, a mezzo raccomandata AR del servizio postale italiano ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, farà fede la data di arrivo all'Ufficio protocollo dell'Ente. E' altresì facoltà dei concorrenti la consegna a mano dei plichi, entro l'ora stabilita della data di scadenza dell'avviso pubblico.

La domanda, resa in forma di autocertificazione e sottoscritta per esteso in forma resa autentica dal legale rappresentante della ditta, deve altresì contenere:

- ragione sociale, sede fiscale e legale e partita IVA della ditta;
- cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza e codice fiscale del legale rappresentante della ditta;
- richiesta di diritto di cessione definitiva o del diritto di superficie di uno o più lotti;
- specificazione dell'attività da insediare;
- indicazione non vincolante per il Comune, del numero identificativo del lotto/i prescelto/i secondo la numerazione e la planimetria in visione presso l'Ufficio Tecnico Comunale, potendosi indicare anche più numeri identificativi di lotti in ordine di preferenza. L'assegnazione dei lotti avviene, infatti, in base alla scelta che ciascun assegnatario effettua in base all'ordine di collocazione nella graduatoria di riferimento restando l'indicazione del richiedente semplice espressione di preferenza che non vincola il Comune e che trova soddisfazione unicamente nel caso di coincidenza tra la collocazione in graduatoria e la contestuale disponibilità del lotto indicato in ragione delle domande utilmente collocate in graduatoria;

A corredo della domanda, a pena di esclusione e di non ammissione, deve essere allegata la seguente documentazione in corso di validità:

- dichiarazione, con la quale il concorrente si impegna, a pena di decadenza, in caso di

assegnazione di lotti a pagare gli oneri di acquisizione delle aree e 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 dal titolare o legale rappresentante dell'impresa concorrente;

- dichiarazione sostitutiva, resa ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, di iscrizione alla Camera di Commercio, dalla 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 di aver attivato procedure in tal senso e che non è destinatario di provvedimenti che comportano l'applicazione delle misure di prevenzione antimafia;
- copia notarile dell'atto costitutivo e dello statuto;
- dichiarazione sostitutiva, resa ai sensi dell'art.46 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, del casellario giudiziale:
 - del titolare e del direttore tecnico per le imprese individuali;
 - del legale rappresentante e di tutti i soci, nonché del direttore tecnico, se l'impresa è una società in nome collettivo o equiparata;
 - 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;
 - di tutti i soci per le società cooperative e degli amministratori muniti di poteri di rappresentanza, per le S.r.l. e per le S.p.A.;
- dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante che l'impresa non si trova in nessuna delle condizioni di incapacità a contrarre con la P.A.;
- un piano di fattibilità dell'intervento che si propone, nel quale siano indicati:
 1. Relazione tecnico-economica sul programma di investimento che specifichi e valuti principalmente:
 - a. fattibilità dell'attività proposta;
 - b. prospettive di mercato;
 - c. prospettive occupazionali (con indicazione puntuale del numero di unità lavorative che saranno occupate);
 - d. tempo necessario per realizzare l'intervento;
 - e. eventuale presenza e consistenza di imprenditoria giovanile;
 - f. eventuale descrizione dei caratteri innovativi di prodotto e/o di processo;
 - g. dichiarazione documentata del possesso di finanziamenti ai sensi di leggi regionali o nazionali o di iniziative CE;
- Eventuale certificazione aggiuntiva antimafia, così come previsto dal D.P.R. 3/6/98 n. 252;
- Originale delle ricevute del versamento postale o bancario pari al 5% dell'importo complessivo del prezzo per l'acquisizione della cessione o del diritto di superficie dei lotti richiesti;
- Altra documentazione che l'Amministrazione riterrà opportuna.

Solo per le iniziative che presuppongono investimenti superiori a 2.000.000,00 di euro, le richieste, in aggiunta agli allegati di cui ai punti precedenti, dovranno essere corredate da uno studio di compatibilità ambientale, dal business plan, e una lettera di sostegno all'iniziativa da

parte di almeno un Istituto di credito.

Articolo 8 **Modalità di pagamento**

Il Responsabile dell'Area Tecnica comunica al beneficiario, non oltre dieci 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, già indicate nel bando.

Entro dieci giorni dalla ricezione della nota di cui sopra, il beneficiario formula con apposita comunicazione da far pervenire al protocollo dell'ente con raccomandata a.r. il proprio assenso significando che in caso di mancato assenso in detto termine, sarà incamerata la somma (*pari al 5%*) versata in sede di partecipazione alla gara.

La ditta assegnataria deve provvedere al pagamento nei modi e tempi seguenti:

- a. **5%** all'atto della produzione della domanda di assegnazione mediante versamento postale o bancario a favore del Comune di Sant'Arcangelo (PZ) ;
- b. **45%** entro giorni venti dal ricevimento della comunicazione di assegnazione del lotto, mediante versamento postale o bancario a favore del Comune di Sant'Arcangelo (PZ) ;
- c. **50%** prima della stipulazione del contratto di diritto di cessione definitiva o di concessione del diritto di superficie, mediante versamento postale o bancario a favore del Comune di Sant'Arcangelo (PZ) .

La stipula del contratto di diritto di cessione definitiva o di concessione del diritto di superficie del lotto o dei lotti deve avvenire secondo le modalità riportate al successivo art.10, previa comunicazione alla ditta interessata venti giorni prima, con l'indicazione del luogo, della data e dell'ora di stipulazione e la indicazione dei documenti, necessari per il perfezionamento dell'atto, che l'assegnatario deve produrre.

L'inosservanza, senza giustificata e documentata motivazione, da parte dell'assegnatario dei termini e delle disposizioni del presente articolo determina la perdita del diritto all'assegnazione, e quindi la revoca dell'assegnazione, e- l'incameramento della rata di cui alla precedente lettera a) del presente articolo e la restituzione senza interessi della rata di cui alla lettera b) del presente articolo, eventualmente versata.

Ai soggetti non assegnatari dei lotti per insufficienza di lotti o per mancanza di requisiti, la prima rata, versata contestualmente alla domanda, viene restituita senza aver maturato il diritto alla corresponsione di interessi di qualsiasi natura entro il termine di giorni novanta dalla data di esecutività delle graduatorie.

Le spese di frazionamento dell'area di stipulazione e di registrazione dell'atto, le spese per bolli ed imposte, le spese per diritti ed ogni altra spesa connessa e conseguente sono a totale carico dell'assegnatario.

Articolo 9

Assegnazione punteggi e precedenze

1. Ai fini della formulazione delle graduatorie di merito vengono stabiliti i seguenti punteggi per la valutazione di ciascuna domanda e della documentazione prodotta a corredo da parte dell'aspirante all'assegnazione del lotto o dei lotti:

1) Sede fiscale e legale della Ditta (dimostrata attraverso il certificato storico rilasciato da C.C.I.A.A.):

- Nel territorio del Comune da 0 e fino a 2 anni punti 2
- Nel territorio della Comune da 2 e fino a 5 anni punti 4
- Nel territorio della Comune da 5 e fino a 7 anni punti 6
- Nel territorio della Comune da 7 e fino a 10 anni punti 8
- Nel territorio della Comune da oltre 10 anni punti 10

2) Tipologia di organizzazione

- Ditta individuale punti 2
- Società di capitali o di persone punti 3
- Società cooperativa e consorzi tra imprese punti 4
- Consorzi tra società cooperative punti 6

3) Imprese con rilevanza della componente giovanile

- Impresa individuale con titolare una persona fisica con età non superiore a 40 anni. punti 2

Società di persone, società cooperative o società di capitali in cui il 60% dei soci è costituito da persone fisiche di età non superiore ai 40 anni, o il 60% delle quote di partecipazione è detenuto da persone fisiche di età non superiore a 40 anni punti 3

- 4) Imprese già insediate**, da almeno tre anni, nell'area ricadente nella zone P.I.P. comprensoriale a Monte della 598 e Giardini Caldararo punti 2

5) Imprese impossibilitate ad un adeguamento tecnologico degli impianti

- a) Per insufficienza di disponibilità di locali e di aree; punti 4
 - b) per impossibilità di rimanere nei locali in uso per motivi di sfratto dovuto a sentenza esecutiva o altra obiettiva causa; punti 4
 - c) per spazi carenti dal punto di vista igienico sanitario; punti 4
- per un totale max di punti cumulabili (a+b+c) di* punti 4

- 6) Concessione di finanziamenti comunitari oppure** dello Stato, della Regione o altri soggetti pubblici-privati anche economici; punti 2

7) Ulteriore punteggio

Per ciascun dipendente dell'impresa in servizio da almeno ventiquattro mesi continuativi nell'anno precedente alla pubblicazione del bando per l'assegnazione dei lotti (punti 0,2 = per ogni dipendente fino a un massimo di dieci unità) – da dimostrare con contratti di assunzione a tempo indeterminato);

punti 2

La valutazione e l'attribuzione del punteggio di cui ai punti 5), 6) e 7) avviene sulla base di documentazione valida che dimostri l'effettiva provenienza del provvedimento e la compatibilità con l'iniziativa proposta con la domanda di assegnazione del lotto o dei lotti.

A parità di punteggio complessivo, l'assegnazione dei lotti avverrà mediante sorteggio, al quale saranno invitati anche i richiedenti interessati.

Le persone fisiche di 40 anni sono coloro che, alla data di presentazione della domanda, non abbiano compiuto il 40° anno di età.

Articolo 10

Stipula della convenzione - Esecuzione dell'opera

1. L'atto pubblico di cessione o concessione delle aree deve essere stipulato entro e non oltre sessanta giorni dalla data di ricevimento della comunicazione al soggetto beneficiario dell'assegnazione dell'area; l'inosservanza ingiustificata di tale termine da parte dell'assegnatario comporta la revoca dell'assegnazione.
2. Entro centottanta giorni dalla data di stipula dell'atto di cui al primo comma, l'assegnatario è tenuto a presentare istanza di permesso a costruire in conformità delle norme edilizio-urbanistiche vigenti per la zona e ad acquisirlo entro il successivo termine di centottanta giorni, salvo proroga disposta per ragioni d'ufficio..
3. I lavori oggetto del permesso a costruire dovranno essere realizzati nei termini e secondo le disposizioni di cui al D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico in materia di edilizia).
4. L'inosservanza dei termini di cui ai precedenti 2° e 3° comma, imputabile alla volontà dell'assegnatario, comporta la revoca dell'assegnazione con la conseguente estinzione del diritto di superficie e la risoluzione del contratto di cessione con le conseguenze previste al successivo art. 14.
5. In entrambi i casi di cui ai commi precedenti si applica la procedura di diffida ad adempiere di cui all'art. 1454 del Codice Civile.

Articolo 11

Durata della concessione

1. La concessione in diritto di superficie ad Enti Pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici, occorrenti nella zona delimitata dal Piano degli insediamenti produttivi, è fatta a

tempo indeterminato; in tutti gli altri casi ha la durata di novantanove anni.

2. Alla scadenza di cui al precedente comma ultimo capoverso, il diritto di superficie si estingue ed il Comune diventa proprietario della costruzione a norma dell'art. 953 del Codice Civile; si applicano a tal fine le disposizioni contenute nei successivi artt. 954, 955 e 956 del citato Codice Civile.
3. L'Amministrazione Comunale permanendo le condizioni oggettive e soggettive definite dal presente Regolamento, potrà disporre il rinnovo della concessione per ulteriori novantanove anni; in tal caso il rinnovo dovrà essere deliberato dal Consiglio Comunale almeno un anno prima della scadenza di cui al 1° comma.
4. Con la deliberazione di cui al 3° comma, saranno determinate le condizioni per il rinnovo della concessione.

Articolo 12

Vincolo di destinazione degli immobili

1. Gli immobili costruiti sulle aree cedute in proprietà o concesse in diritto di superficie, sono vincolati alla destinazione loro propria quale risulta dagli atti di cessione o concessione delle stesse e dai correlati permessi a costruire rilasciati a norma della vigente legislazione urbanistica.
2. Nel caso in cui gli immobili vengano adibiti, anche parzialmente, ad attività non compatibili con la previsione del P.I.P., l'Amministrazione Comunale, previa deliberazione della giunta comunale, il Responsabile dell'Area Tecnica e Tecnico Manutentiva dispone previa diffida la revoca degli atti di cessione e/o concessione delle aree e conseguentemente dichiara la decadenza del diritto di superficie e/o la risoluzione del contratto di cessione per inadempimento con le conseguenze di cui al successivo art. 14.
3. Eventuali modifiche alla originaria destinazione d'uso, sempre se compatibili con le finalità del P.I.P. e delle norme contenute nel presente Regolamento, dovranno essere autorizzate dai competenti Uffici comunali.
4. Qualora le infrazioni commesse attengano al cambio di destinazione d'uso non autorizzato ma compatibile con le previsioni P.I.P., l'Amministrazione Comunale potrà applicare, in alternativa a quanto disposto dal precedente 2° comma, una sanzione amministrativa peculiare da un minimo di €1.000,00 ad un massimo di €6.000,00.

Articolo 13

Vendita e locazione di aree e immobili

1. E' vietata la vendita di aree PIP assegnate e non edificate salvo quanto previsto al successivo comma; tali aree, trascorsi infruttuosamente i termini previsti per l'edificazione, vengono retrocesse al Comune che riconoscerà all'assegnatario un corrispettivo pari al novanta per

cento dell'originario prezzo di acquisto.

2. Al fine di consentire anche ai soggetti che abbiano già concluso il contratto di cessione o concessione di cui al precedente articolo 8 di potersi avvalere di operazioni finanziarie di leasing immobiliare, il Comune può autorizzare la cessione di tali immobili in favore di istituti di leasing; in questo caso l'istituto di leasing dovrà assumere gli obblighi di cui al presente regolamento, impegnandosi a rispettarli e farli rispettare dagli utilizzatori e dai successivi aventi causa, nonché a concedere in locazione finanziaria l'immobile allo stesso assegnatario originario riservandogli la facoltà di acquistare la proprietà dell'immobile alla scadenza del contratto di leasing.
3. Una volta terminato il contratto di locazione finanziaria, concluso ai sensi del comma precedente, ove l'assegnatario non riscatti la proprietà dell'immobile, l'Istituto di leasing potrà stipulare altro contratto di locazione finanziaria o procedere alla vendita dell'immobile alle condizioni di cui ai seguenti commi a seconda che siano trascorsi o meno 2 anni dalla data del conseguimento dell'agibilità.
4. La vendita o locazione degli immobili realizzati sulle aree in proprietà o in diritto di superficie è vietata entro i primi due anni dalla data di conseguimento dell'agibilità dell'immobile, eccettuati i casi di morte del titolare della ditta, di dismissione dell'attività, di procedura concorsuale o esecutiva o di altre particolari e motivate eccezionalità. In tali ipotesi fatta eccezione per i casi di procedura concorsuale o esecutiva, previa deliberazione della Giunta Comunale il responsabile dell'area Tecnica e Tecnico manutentiva autorizza, la deroga al suddetto termine temporale, determina il prezzo di cessione o il canone di locazione, previa stima degli Uffici Comunali competenti ed individua l'acquirente o conduttore tra gli aventi diritto secondo la graduatoria di cui al precedente art. 6 ed in mancanza, tra le attività aventi i requisiti di cui all'art. 3 del presente Regolamento.
5. Nel caso di vendita di cui al precedente comma, il prezzo di cessione viene determinato tenendo conto dei costi di costruzione documentati, degli oneri di urbanizzazione sostenuti, del costo di acquisizione del terreno e di eventuali opere realizzate in economia e detraendo gli eventuali contributi a fondo perduto erogati da Enti, il tutto rivalutato secondo l'indice statistico del costo della vita; nel caso di locazione, il relativo canone annuo è pari al (6 %) sei per cento del prezzo di cessione come sopra determinato, rivalutabile secondo l'indice statistico del costo della vita.
6. L'Amministrazione Comunale si riserva, comunque, di esercitare il diritto di prelazione nelle ipotesi di vendita degli immobili contemplate al comma 4 del presente articolo. In tal caso, la stima dell'immobile posto in vendita sarà effettuata dalla terna peritale di cui all'art. 14; nella fattispecie, il costo della stima è a carico della parte venditrice.
7. Trascorsi i primi due anni dalla data di conseguimento dell'agibilità dell'immobile, la vendita o locazione è consentita, previa apposita e formale istanza, a condizione che l'acquirente o conduttore vi svolga una attività compatibile con le norme vigenti e con il presente Regolamento.

Entro 30 giorni il Comune dovrà rilasciare apposito nulla - osta.

8. I contratti stipulati in difformità o senza il rispetto delle procedure di cui sopra sono considerati nulli di diritto e ogni eventuale inadempienza in ordine a quanto prescritto nel presente articolo, oltre ai casi di nullità come sopra specificati, comporterà l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da un minimo di €1.000,00 ad un massimo di €6.000,00.

Articolo 14

Risoluzione contrattuale per inadempimento – rinuncia

1. L'inosservanza degli obblighi inerenti i termini di inizio e di ultimazione dei lavori di costruzione, nonché di avvio dell'attività produttiva, ovvero la rinuncia da parte del concessionario comporteranno la risoluzione di diritto della convenzione con conseguente retrocessione della disponibilità del bene in favore del Comune e decadenza del diritto di assegnazione.
2. La risoluzione comporterà la corresponsione di un indennizzo in favore del concessionario pari al 70% del costo dell'area e del valore del manufatto allo stato della risoluzione, come stimato dall'Ufficio Tecnico Comunale.
3. Qualora entro un anno dalla stipula della convenzione l'assegnatario rinunci espressamente al lotto il Comune restituirà una somma pari all'importo fino ad allora versato decurtata, a titolo di penale, del 10% dell'intero corrispettivo dovuto; qualora la rinuncia sia manifestata oltre il termine di cui al periodo precedente ed entro il termine di cui al punto 1 del presente articolo, il Comune restituirà una somma pari all'80% dell'importo fino ad allora versato, trattenendo a titolo di penale il 20% dell'intero corrispettivo dovuto;
In ogni caso, le somme di cui ai precedenti commi 2 e 3 verranno liquidate dal Comune solo dopo che il lotto verrà nuovamente assegnato e, comunque, entro 12 mesi dalla nuova assegnazione.
4. Nel caso in cui, nell'ipotesi di risoluzione o rinuncia, non sia possibile utilizzare gli investimenti insistenti sul lotto in tutto o in parte, l'Amministrazione Comunale non dovrà riconoscere alcun risarcimento o indennizzo all'impresa assegnataria, riservandosi di addebitare alla stessa eventuali oneri di demolizione necessari per la messa in sicurezza dei luoghi e/o il riutilizzo del lotto.
5. Qualora insorgano controversie in ordine alla quantificazione dell'indennizzo circa il valore dell'eventuale manufatto di cui al precedente comma 2, ovvero alla circostanza richiamata al precedente comma 4, la questione sarà sottoposta ad apposita commissione di conciliazione. La stessa sarà composta dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, da un tecnico di fiducia del concessionario e da un tecnico (ingegnere, architetto o geometra con almeno 10 anni di anzianità di iscrizione al relativo albo) scelto a sorte, alla presenza delle parti, tra una rosa di 10 nominativi indicati dall'Ordine professionale di riferimento.
6. Con la sottoscrizione della Convenzione di assegnazione provvisoria dell'area, il concessionario rinuncerà espressamente ad adire, in caso di controversie, l'Autorità Giudiziaria, aderendo alla costituzione della Commissione di Conciliazione.

Articolo 15

Trascrizione degli atti di cessione o concessione delle aree.

1. Ai fini della trascrizione ex art. 2643 e seguenti del Codice Civile, nei contratti originari di cessione della proprietà o di concessione del diritto di superficie delle aree, come nei successivi atti di trasferimento degli immobili tra soggetti privati che dovranno essere preventivamente autorizzati, dovrà essere espressamente riportato che le parti dichiarano di conoscere ed accettare integralmente il presente Regolamento, anche se materialmente non allegato ma depositato agli atti del Comune, in modo che tutte le norme in esso contenute siano opponibili a terzi.

Articolo 16

Sanzioni pecuniarie

1. Le sanzioni pecuniarie previste a carico dei trasgressori del presente Regolamento saranno recuperate dall'Amministrazione Comunale con la procedura prevista dalla Legge n. 689 del 1981.

Articolo 17

Norme di rinvio e finali

1. Per quanto non previsto nel presente regolamento si applicano le disposizioni contenute nel Codice Civile e nella legislazione vigente nonché nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed attuativi.
2. Le sanzioni previste a carico degli assegnatari per l'inosservanza alle norme contenute nel presente regolamento, non assorbono i provvedimenti repressivi derivanti dall'applicazione delle sanzioni amministrative e penali disciplinate dalla Legge urbanistica 17 Agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni e dalle vigenti Leggi Regionali in materia.
3. Il presente Regolamento sostituisce integralmente il regolamento per la concessione delle aree nel PIP approvato con delibera di Consiglio comunale n.-5 del 15/04/2014.

Articolo 18

Norme Transitorie

1. Tutte le ditte assegnatarie dei lotti che alla data di approvazione del presente regolamento abbiano già acquistato il diritto di superficie con atto regolarmente registrato alla competente agenzia delle entrate, devono, entro e non oltre 365 giorni decorrenti dalla data di approvazione del presente regolamento, richiedere con formale istanza la cessione definitiva del lotto. In caso contrario quanto disposto con il presente regolamento troverà piena applicazione anche nei confronti delle ditte che non si avvalgono della succitata facoltà.

Articolo 19

Entrata in vigore

Il presente regolamento entrerà in vigore il quindicesimo giorno successivo alla esecutività della deliberazione di approvazione.