



Città di Marsala

Medaglia d'oro al valor civile

REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ASSEGNAZIONE DI AREE
COMPRESSE NEI PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

**Approvato, così come emendato, con deliberazione n. 68
nella seduta di C.C. del 26 maggio 2009**

INDICE

CAPO I

Norme regolanti l'assegnazione delle aree e altre norme generali

ART. 1 – FINALITA'

ART. 2 – UTILIZZAZIONE DELLE AREE

ART. 3 – BENEFICIARI

ART. 4 – BANDO PER L'ASSEGNAZIONE

ART. 5 – CONTENUTO DOMANDA

ART.6 – CORRISPETTIVI

ART.7 – CRITERI PER L'ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO

ART. 8 – RISERVE

ART. 9 – APPROVAZIONE GRADUATORIA

ART. 10 - ASSEGNAZIONE DELLE AREE E STIPULA PRELIMINARE

ART. 11 – RINUNCIA E DECADENZA

CAPO II

Norme regolanti la concessione e l'utilizzo delle aree

ART. 12 – DURATA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

ART. 13 – DESTINAZIONE D'USO DEL FABBRICATO

ART. 14 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

ART. 15 – COSTRUZIONE FABBRICATO

ART. 16 - STIPULA CONTRATTO DI CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE

ART. 17- PERMESSO DI COSTRUIRE

ART. 18 – LEASING IMMOBILIARE

ART. 19 – CONTRATTO DI CESSIONE IN PROPRIETA'

ART. 20 - VENDITA FABBRICATO O SUA PORZIONE

ART. 21 – PREZZO DI VENDITA DELL'IMMOBILE

ART. 22 – LOCAZIONE FABBRICATO

ART. 23 – SANZIONI GENERALI

ART. 24 –PROCEDIMENTI CONCORSUALI E PROCEDIMENTI ESECUTIVI

ART. 25 - IPOTECA

CAPO I

Norme regolanti l'assegnazione delle aree e altre norme generali

Art. 1 – FINALITA'

Il presente Regolamento disciplina i procedimenti e le condizioni per la cessione in proprietà e per la concessione in diritto di superficie delle aree comprese nei Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) approvati 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

Art. 2 – UTILIZZAZIONE DELLE AREE

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 all' art. 3 per la realizzazione di impianti produttivi di carattere artigianale, industriale, commerciale e di servizi, secondo le modalità di cui al presente Regolamento; i soggetti beneficiari potranno svolgere esclusivamente attività compatibili con le norme tecniche di attuazione previste dal relativo piano urbanistico approvato.

2 - Non sono comunque ammesse:

- a) le attività economiche che, pur rientrando nelle categorie di cui al comma 1, contrastino con la destinazione urbanistica della zona;
- b) le attività industriali insalubri di prima classe, di cui al R.D. 12.7.1912 e successive modifiche.

Art. 3 - BENEFICIARI

Alla cessione in proprietà ed alla concessione in diritto di superficie delle aree comprese nei Piani nonché alle successive compravendite o locazioni tra privati degli immobili ivi realizzati, sono ammessi, in forma singola o associata **le seguenti tipologie di imprese:**

- a) – artigiane
- b) – industriali
- c) – di commercio
- d) – di servizi
- e) – turismo

Sono ammessi, inoltre, i soggetti che, pur non avendo i requisiti di cui ai punti che precedono, si impegnino, mediante specifica dichiarazione contenuta nel modello di domanda di partecipazione al Bando, a possederli entro la data prevista all'art. 8 per la stipula della scrittura privata, o comunque entro la stipula del contratto di concessione in diritto di superficie, pena la decadenza dall'assegnazione.

ART. 3/BIS –

“La cessione in proprietà e la concessione in diritto di superficie delle aree sono disposte dalla giunta comunale, nel rispetto della graduatoria scaturita dal Bando pubblico di cui all'art.4, approvata dal responsabile del procedimento amministrativo su proposta dell'apposita commissione, 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 comma successivo.

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 all'art. 3 lett. a), b), c) e d) nella misura del 10% del numero dei lotti previsti in ogni singolo comparto.

I soggetti beneficiari di cui all'art. 3), qualora intendano acquistare il lotto assegnato ed edificare l'immobile con operazioni finanziarie di leasing immobiliare, possono chiedere che l'atto di compravendita sia stipulato con un Istituto di leasing immobiliare indicato dall'assegnatario assumendo la veste di utilizzatori, con facoltà di acquisire la proprietà dell'immobile alla scadenza del contratto.

Lo schema di convenzione da stipulare, con l'individuazione puntuale del lotto assegnato, del prezzo di cessione, del beneficiario e del regime di assegnazione (diritto di superficie, proprietà) nonché di tutti i vincoli previsti dal presente regolamento è approvato con atto del responsabile del procedimento amministrativo. (L'articolo è stato introdotto a seguito di approvazione di apposito emendamento sul quale è stato espresso parere contrario in ordine alla regolarità tecnica da parte del dirigente del settore)

ART. 4 – BANDO PER L'ASSEGNAZIONE

All'assegnazione delle aree si provvederà mediante indizione di specifico bando pubblico, da approvare con provvedimento del Dirigente Responsabile del Servizio competente.

Il bando deve indicare:

1. elenco dei lotti disponibili;
2. superficie dei singoli lotti;
3. tipo di cessione: proprietà o diritto di superficie;
4. i tempi ed i criteri di utilizzazione,
5. la tipologia delle attività ammesse,
6. costo iniziale al mq. dei lotti;
7. termini e modalità di pagamento;
8. modalità di presentazione delle domande;
9. termini di scadenza del bando;
10. indicazione della cauzione non inferiore al 30% del lotto di minori dimensioni disponibile per l'assegnazione;
11. eventuali garanzie bancarie o fidejussioni.
12. i requisiti per l'attribuzione dei punteggi

Il bando è predisposto dal Dirigente del Responsabile del Servizio.

Il bando può contenere schema di convenzione tipo. La convenzione di assegnazione dell'area prevede il prezzo iniziale di assegnazione dell'area.

Alle domande deve essere allegato, oltre alla documentazione comprovante i requisiti posseduti, un programma di sviluppo aziendale, e quanto ritenuto utile ai fini dell'assegnazione del punteggio di cui al comma successivo.

Il bando per l'assegnazione dei lotti edificabili, è pubblicato all'Albo Pretorio, sul Sito web del Comune di Marsala, su un quotidiano a tiratura regionale, affisso in luoghi pubblici ed inviato alle associazioni di categoria industriali e artigianali, **commerciali, del turismo e dei servizi.**

“Le domande pervenute in tempo utile vengono esaminate e valutate da una Commissione, costituita dal direttore del servizio responsabile del procedimento, che la presiede, da due funzionari dell'Amministrazione Comunale, di cui uno funge anche da segretario, e da “quattro” rappresentanti, “uno” per ognuno dei settori: Artigianato, Commercio, Industria, e Consumatori designati dalle rispettive associazioni di categoria e dei consumatori operanti sul territorio comunale. Le designazioni dei due rappresentanti per i consumatori potranno essere proposte solo dalle associazioni dei consumatori iscritte all'elenco C.N.C.U., maggiormente rappresentative nel territorio. La Commissione è nominata con provvedimento del Dirigente del servizio.

Per i componenti si applicano i casi di incompatibilità come previsto dall'art. 51 del Codice di Procedura Civile. Quando uno dei suoi membri dovesse trovarsi in una situazione di incompatibilità ha il dovere di astenersi dal compimento di atti inerenti la procedura di concorso; allo stesso modo l'Amministrazione Comunale, valutata l'esistenza dei presupposti predetti ha l'obbligo di disporre la sostituzione del componente.

La Commissione è validamente costituita con la presenza della metà “più uno” dei suoi componenti e decide a maggioranza dei presenti;

“Ai componenti della Commissione non sarà corrisposta alcuna indennità”.

ART. 5 – CONTENUTO DOMANDA

La domanda redatta su apposito modulo fornito dal Comune deve contenere:

A - per le ditte:

- a) denominazione e ragione sociale dell'azienda con estremi di iscrizione alla C.C.I.A.A.;
- b) data e luogo di nascita del rappresentante legale;
- c) indicazione dell'ubicazione del laboratorio attuale;
- d) indicazione del tipo di disponibilità dell'attuale laboratorio (proprietà o affitto);
- e) indicazione dell'eventuale presenza di atti esecutivi di sfratto;
- f) eventuale indicazione di non idoneità delle condizioni igienico-sanitarie dell'attuale laboratorio, corredata di apposita dichiarazione di tecnico abilitato o di documentazione dell'autorità sanitaria;
- g) indicazione sulla eventuale presenza di inquinamento da rumori, fumi, gas, scarichi solidi o liquidi, corredata di dichiarazione di tecnico abilitato o documentazione dell'autorità competente;
- h) descrizione del tipo di attività svolta;
- i) la superficie fondiaria richiesta, che non può essere inferiore né superiore a quella prevista dalla tipologia dello specifico piano particolareggiato.

B. per i soggetti non dotati di partita IVA:

- a) nominativo del richiedente;
- b) data e luogo di nascita del richiedente;

- c) indicazione della residenza del richiedente;
- d) descrizione del tipo di attività che verrà svolta;
- e) la superficie fondiaria richiesta, che non può essere inferiore né superiore a quella prevista dalla tipologia dello specifico piano particolareggiato.

Alla domanda presentata dalle ditte devono essere allegati i seguenti documenti:

- a) certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A.
- b) eventuale dichiarazione di cui al punto f)
- c) eventuale dichiarazione di cui al punto g)

L'Amministrazione Comunale **si impegna ad effettuare** opportuni accertamenti per la verifica dell'effettivo possesso delle condizioni dichiarate.

ART. 6– CORRISPETTIVI

Salvo quanto disposto dall' art. 14, il prezzo di cessione in proprietà o concessione in diritto di superficie delle aree è determinato annualmente con deliberazione dell'organo competente, da adottare preliminarmente all' approvazione del Bilancio preventivo, a norma dell' art.172 lett. c) del D. Lgs. 267/2000, ed è comprensivo del costo effettivo di acquisizione delle stesse, nonché degli oneri di urbanizzazione primaria e della quota parte di quelli di urbanizzazione secondaria da calcolare nel rispetto della normativa vigente.

L'importo relativo alla concessione in diritto di superficie delle aree dovrà includere una quota relativa al costo di manutenzione ordinaria.

In caso di vendita, la ditta acquirente dovrà impegnarsi a corrispondere un canone relativo al costo della manutenzione ordinaria delle opere di urbanizzazione.

Nel caso in cui, alla data della deliberazione di cui all' art. 4, non sia stato ancora definito il prezzo di acquisizione delle aree, nella delibera di assegnazione e nella convenzione di cui all'ultimo comma dell' art. 27 della Legge 22 Ottobre 1971, n° 865 sarà indicato un prezzo presunto, riservando a carico dell'acquirente concessionario e suoi aventi causa, l'imputazione del successivo conguaglio.

Tale corrispettivo sarà versato al Comune come segue:

- a) il 100% del costo di acquisizione dell'area al momento della stipula del contratto preliminare di cui all'art. 8, 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 rateizzato 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.

E' prevista la possibilità per l'assegnatario del lotto concessionato in diritto di superficie di chiederne la trasformazione in proprietà, secondo i criteri e le modalità che saranno individuati dal comune ai sensi dell'art. 3 comma 64 della L. 662/1996 come modificato dall'art.11 della L.273/2002

ART. 7 – CRITERI DI PRIORITA' PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE

Il bando di assegnazione deve contenere specifiche priorità e eventuali punteggi, **sentita la commissione di cui all'art. 4**, necessari per l'attribuzione alle domande presentate tenendo conto dei seguenti parametri:

<ol style="list-style-type: none"> 1. trasferimento di attività esistente, ubicata in zona in contrasto con la normativa urbanistica vigente; 2. trasferimento di attività esistente per impossibilità di adeguarsi alla legislazione vigente in materia ambientale, di igiene e di sicurezza, dimostrata da atti amministrativi di pubbliche autorità o da perizie giurate di tecnici abilitati iscritti agli albi, ordini o collegi professionali; 3. trasferimento di attività esistente per ubicazione incompatibile con la viabilità esistente che causa difficoltà per il traffico, stato adeguatamente motivato dal Comando di Polizia Municipale; 4. trasferimento di attività esistente per sfratto dalla sede attuale con sentenza esecutiva non derivante da morosità. <p>4/bis Trasferimento di attività esistenti con locale in affitto da almeno 2 anni</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. trasferimento di attività esistente, frazionata in più sedi; 6. trasferimento di aziende con laboratori ubicati all'interno dei centri storici del Comune secondo la zonizzazione di Piano urbanistico vigente; 	<p>Max 35</p>
--	--------------------------

7. titolare dell'Azienda con età inferiore ai 41 anni;	10
8. Certificazione Ambientale ISO 14.000 o EMAS 9. Uso di fonti di energia rinnovabile o materiale di recupero* ;	15
10. occupazione di mano d' opera, tenendo conto di tutti gli addetti che operino nell'attività ammessa da almeno mesi tre antecedenti la data di pubblicazione del bando; 11. incremento dell'occupazione di manodopera** con dichiarazione di impegno ad assumere giovani (inferiori a 30 anni) entro due anni dal contratto di assegnazione dell'area e tale dichiarazione dovrà essere successivamente dimostrata mediante assunzione a tempo indeterminato	30
12. consorzio di imprese legalmente costituite o società consortili, anche in forma cooperativa	10
TOTALE	100

* l'uso dovrà essere dimostrato dal direttore di lavori/stabilimento mediante idonee certificazioni.

Il responsabile del procedimento potrà richiedere agli interessati tutti i documenti integrativi che ritenga utili ai fini della formazione della graduatoria; formulerà la proposta di graduatoria che viene approvata dal responsabile del procedimento.

La graduatoria ha validità limitatamente ai lotti indicati nel Bando, fatto salvo quanto previsto al terzo comma dell'art. 12.

Godranno di precedenza assoluta le istanze presentate da Enti pubblici e aziende a partecipazioni statale nell'ambito di programmi già approvati dal CIPE e dalla Regione.

ART. 8 – RISERVE

Al fine di favorire nuova imprenditorialità, il 10% dei lotti messi a bando dovranno essere riservati a giovani che inizieranno per la prima volta una nuova attività di impresa o di lavoro autonomo sul territorio comunale di Marsala dopo la data di emissione del bando, come dovrà risultare dalla data di prima iscrizione alla C.C.I.A.A. di Trapani o comunque dalla data di attribuzione della Partita I.V.A. ed in possesso di tutti i requisiti dei "giovani imprenditori" definiti ai successivi commi del presente articolo.

Le Società, ivi comprese le cooperative di produzione e lavoro iscritte nel registro prefettizio di cui all'art. 13 del D. Lgs. n. 1577/1947, e successive modificazioni, dovranno essere composte esclusivamente da soggetti di età compresa fra i 18 ed i 35 anni, ovvero composte prevalentemente da soggetti di età compresa tra i 18 e i 29 anni che abbiano la maggioranza assoluta numerica e di quote di partecipazione, e che presentino istanza per l'avvio di nuove iniziative imprenditoriali.

I soci aventi la maggioranza assoluta numerica e di quote di partecipazione delle società di cui al comma 1 devono risultare residenti, alla data del 01.01 dell'anno nel corso del quale è pubblicato il bando, nel comune di Marsala.

Le società di cui al comma 1 devono avere sede legale, amministrativa ed operativa nel Comune di Marsala.

Alla data di emissione del bando la società deve essere già costituita ma non deve avere iniziato attività.

La presente disposizione non si applica alle ditte individuali, alle società di fatto ed alle società aventi un unico socio.

In applicazione all'art.10 della L.R. 20/11/2008, n. 15, il bando dovrà prevedere la precedenza assoluta, nell'assegnazione delle aree in concessione, agli imprenditori, commercianti ed artigiani che abbiano

subito danni ai beni immobili di pertinenza della loro attività in conseguenza di attentati o azioni criminose.

La precedenza si applica a condizione che gli immobili risultino danneggiati in maniera tale da compromettere il proseguo dell'attività e che gli esercenti abbiano sporto dettagliata denuncia all'autorità giudiziaria.

Nel caso di imprese danneggiate dalla mafia o dalla criminalità organizzata la concessione dell'area avverrà a titolo gratuito.

ART. 9 – APPROVAZIONE GRADUATORIA

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 al precedente articolo 7.

La graduatoria degli aventi diritto all'assegnazione delle aree è approvata con provvedimento del Dirigente Responsabile del Servizio competente, da pubblicarsi all'albo pretorio del Comune e nel sito web del Comune. e da comunicare con raccomandata con ricevuta di ritorno ai soggetti che hanno partecipato al Bando

La graduatoria finale approvata avrà validità di **anni tre**, a decorrere dalla data di esecutività del relativo atto.

Nei casi in cui non si concretizzasse il definitivo trasferimento in proprietà o in diritto di superficie delle aree assegnate, nei tempi e nei modi di cui al presente regolamento, ovvero in caso di formale rinuncia degli aventi diritto, l'Amministrazione Comunale è tenuta a richiedere alle ditte utilmente collocate in graduatoria - fino ad esaurimento - l'eventuale disponibilità all'acquisizione delle aree interessate, inviando nota raccomandata con avviso di ricezione, cui dovrà essere data risposta nel termine tassativo di giorni quindici dalla ricezione (fa fede il timbro postale di spedizione). In caso di risposta oltre i suddetti termini, si intende decaduto il diritto di assegnazione e si procederà alla convocazione del soggetto successivo in graduatoria.

La graduatoria è affissa all'Albo Pretorio e ne viene data pubblica informazione mediante affissione in luoghi pubblici e pubblicazione nel sito web del Comune.

Può essere opposto ricorso alla determinazione del Responsabile del Servizio entro venti giorni dalla data di affissione all'Albo a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevuta.

Nei successivi dieci giorni il Dirigente, esamina i ricorsi ed eventualmente riformula la graduatoria, nei modi di cui al presente articolo.

ART. 10 - ASSEGNAZIONE DELLE AREE E STIPULA PRELIMINARE

Individuati gli aventi diritto, si provvede all'assegnazione delle aree con provvedimento del Responsabile del Servizio competente, tenendo conto delle richieste degli assegnatari e nel rispetto dell'ordine della graduatoria. In caso di parità di punteggio saranno attribuiti 0,25 punti per ogni dipendente occupato presso la ditta e, qualora permanga la parità, si procederà mediante sorteggio.

Dell'avvenuta assegnazione e' data comunicazione mediante notifica o a mezzo del servizio postale con raccomandata con ricevuta di ritorno.

L'assegnatario dovrà sottoscrivere, solo su richiesta espressa dell'Amministrazione Comunale, entro il termine di due mesi dalla comunicazione di cui sopra, unitamente al rappresentante del Comune e sotto forma di scrittura privata, atto preliminare di concessione del diritto di superficie contenente le disposizioni regolanti la concessione in diritto di superficie di cui al Capo II.

L'assegnatario dovrà versare contestualmente al Comune l'intero corrispettivo dovuto per l'acquisizione dell'area, determinato anche in via provvisoria.

La mancata sottoscrizione dell'atto di che trattasi entro il termine di cui sopra, per cause dipendenti dall'assegnatario, comporta la decadenza dal diritto di superficie.

ART. 11 – RINUNCIA E DECADENZA

Il soggetto assegnatario ha facoltà, entro un mese dalla comunicazione dell'assegnazione, di rinunciare all'assegnazione, da comunicare all'Amministrazione Comunale in forma scritta.

Il soggetto assegnatario verrà considerato decaduto nei casi espressamente previsti dal presente Regolamento. In caso di decadenza dal diritto di superficie, o in caso di rinuncia da parte dell'assegnatario 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 nel 2% dell'intero ammontare già pagato al Comune, a rimborsare le somme già versate dall'assegnatario.

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 dell'art. 20.

La decadenza verrà dichiarata con provvedimento del Responsabile del Servizio competente. Per procedere ad una nuova assegnazione a seguito della decadenza di un assegnatario, si dovrà fare riferimento, se non sono trascorsi più di tre 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.

CAPO II

Norme regolanti la concessione e l'utilizzo delle aree

ART. 12 – DURATA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

La durata del diritto di superficie è stabilita in anni 99 (novantanove) a decorrere dalla data di stipula del relativo contratto di concessione ed è rinnovabile alla scadenza per un ulteriore periodo non superiore ad anni 99.

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 lavori siano stati eseguiti dal Comune.

ART. 13 – DESTINAZIONE D'USO DEL FABBRICATO

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

Il cambio di destinazione d'uso degli immobili con attività non compatibili con la previsione del P.I.P., salvo si tratti di alloggio di servizio e/o strumentale, con provvedimento della Giunta Comunale, previa diffida, comporta 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.

Eventuali modifiche, sempre se compatibili con le finalità del P.I.P. dovranno essere autorizzate dai competenti uffici comunali.

ART. 14 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione saranno realizzate dal Comune.

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.

Gli assegnatari dovranno corrispondere gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché eventualmente il costo di costruzione, in base alle disposizioni vigenti in materia. 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 saranno scomputati dagli oneri di urbanizzazione primaria.

ART. 15 – COSTRUZIONE FABBRICATO

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. 16 - STIPULA CONTRATTO DI CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE

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

A tale scopo, il concessionario dovrà presentare in tempo utile apposito frazionamento dell'area da concedere. 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.

Decorsi 25 anni dalla data della stipula del contratto il concessionario non è più soggetto al rispetto delle norme contenute nel presente Regolamento, fatta eccezione per le disposizioni che disciplinano i soggetti e le attività ammessi sulle aree inserite nei P.I.P.

ART. 17- PERMESSO DI COSTRUIRE

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 concessione edilizia relativa alla realizzazione del fabbricato.

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. Il permesso di costruire viene rilasciato gratuitamente.

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

La 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 restituisce all'assegnatario decaduto, solo nel momento in cui sarà stata effettuata la nuova assegnazione, il 98% di quanto già pagato del corrispettivo dovuto per l'assegnazione delle aree ai sensi dell'art. 15.

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. 18 – LEASING IMMOBILIARE

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

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.

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

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.

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.

In caso di mancata esecuzione dell'opzione di riscatto finale o di risoluzione anticipata del contratto per inadempimento dell'utilizzatore, la Società di leasing dovrà procedere alla vendita dell'immobile nel rispetto delle norme stabilite nel presente Regolamento.

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

ART. 19 – CONTRATTO DI CESSIONE IN PROPRIETA'

Dalla data di validità dell'agibilità del fabbricato realizzato, e a patto che le opere di urbanizzazione siano terminate, 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.

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.

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.

Quanto stabilito al comma precedente si applica a condizione che, come stabilito al comma 1, il fabbricato sia stato ultimato e abbia conseguito l'agibilità ai sensi della normativa vigente. Nel caso in cui tale condizione non si sia verificata, il termine di 15 anni stabilito al comma 3. decorre dal conseguimento dell'agibilità.

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. 20 - VENDITA FABBRICATO O SUA PORZIONE

Il fabbricato oppure una sua porzione non può essere venduto per i primi cinque anni a decorrere dalla data di acquisizione del titolo di diritto di proprietà o diritto di superficie.

Quanto stabilito al primo comma non si applica:

- a. 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;
- b. 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;
- c. 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.**

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.

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.

L'Amministrazione Comunale ha il diritto di prelazione per l'acquisto del fabbricato, da esercitarsi entro 20 giorni dalla comunicazione di cui al comma precedente, pena la decadenza da tale diritto.

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.

Il concessionario può procedere alla cessione del diritto di superficie e alla vendita del laboratorio

A che se non ultimato, ma solo in casi di comprovata necessità e previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

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.

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, risulta essere concessionario o proprietario dell'area P.I.P.

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. 21 – PREZZO DI VENDITA DELL'IMMOBILE

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 3, presentata al Comune prima della sottoscrizione del contratto di cessione in proprietà di cui all'art. 18.

Nel caso si scelga di *stipulare il contratto definitivo di cessione in proprietà*, la perizia di stima dovrà essere presentata, pena la decadenza dal diritto di superficie, entro 30 giorni dalla data di validità dell'agibilità del fabbricato.

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. 15.

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

Nel caso si scelga invece di rimanere in regime di diritto di superficie la perizia di stima, presentata ai sensi del comma 2. e redatta secondo le modalità di cui al comma 3., dovrà essere approvata con provvedimento del Responsabile del Servizio competente.

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.

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

ART. 22 – LOCAZIONE FABBRICATO

Dalla data di validità dell'agibilità del fabbricato è possibile dare in locazione l'immobile a chiunque abbia interesse, per lo svolgimento delle attività consentite dal Regolamento Comunale.

E' fatto solo obbligo al proprietario del fabbricato di comunicare all'Amministrazione Comunale la volontà di procedere all'affitto e il nominativo della ditta interessata, indicandone esattamente la denominazione, la ragione sociale e l'attività svolta.

ART. 23 – SANZIONI GENERALI

L' inadempimento alle norme del presente Regolamento, comporta, nei casi in cui non è prevista espressamente dalle medesime norme una specifica sanzione, l'applicazione della sanzione di cui all'art. 7 bis del D.Lgs. 267/2000.

ART. 24 –PROCEDIMENTI CONCORSUALI E PROCEDIMENTI ESECUTIVI

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 ritorno.

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.

L'area del lotto rientra nella disponibilità del Comune, il quale restituisce solo il 98% 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, dal Comune, salvo diversa determinazione del giudice stesso.

L'area e l'eventuale immobile ritornati nella 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.

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. 25 - IPOTECA

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.
