

COMUNE DI APPIGNANO
Provincia di Macerata

REGOLAMENTO
PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE
DA DESTINARE AD INSEDIAMENTI
PRODUTTIVI P. I. P.

(Modificato con Delibera di Consiglio Comunale n. 56 Del 28/11/2002

(Modificato con Delibera di Consiglio Comunale n. 63 Del 28/11/2006)

NORME INTRODUTTIVE

Il presente Regolamento disciplina la cessione in proprietà dei lotti previsti nel Piano per Insediamenti Produttivi in Loc.tà S. Lucia ai sensi dell'art. 27 della Legge 22/10/1971 n° 865 e succ. modificazioni e integrazioni, di cui l'Amministrazione intende procedere all'alienazione.

L'atto di cessione del diritto di proprietà deve contenere tutte le clausole, le condizioni e le modalità di esecuzione degli interventi secondo quanto stabilito nelle N. T. A. del P.I.P., e nelle norme del presente Regolamento.

Prima della stipula degli atti di cessione di proprietà delle aree o contestualmente ad essi, tra il Comune da una parte e l'acquirente dall'altra, viene stipulata una convenzione per atto pubblico con la quale vengono disciplinati gli oneri posti a carico dell'acquirente e le sanzioni per la loro inosservanza.

La disponibilità delle aree sarà resa nota, mediante un bando da rendere pubblico in modo adeguato su tutto il territorio comunale.

Il bando non prevede termini per la presentazione delle richieste e dovrà contenere l'indicazione del prezzo al mq. di cessione delle aree edificabili.

PARAGRAFO 1: SOGGETTI AMMESSI ALL'ASSEGNAZIONE DELL'AREA P.I.P.

Sono ammessi ad avere assegnata un'area PIP tutte le aziende (ditte individuali, società, cooperative di aziende, consorzi di aziende) avente la caratteristica di artigiane e industriali.

I requisiti di cui sopra dovranno essere autocertificati al momento della richiesta di assegnazione.

A corredo dell'eventuale contratto di assegnazione dovrà essere prodotta la seguente documentazione o idonea dichiarazione sostitutiva nei casi previsti dal DPR 445/00, attestante:

- 1) L'iscrizione alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura;
- 2) L'inesistenza a carico della ditta richiedente, di procedure esecutive mobiliari ed immobiliari;
- 3) L'inesistenza a carico della ditta richiedente ,di procedure concorsuali in corso.

PARAGRAFO 2: CRITERI DI PRENOTAZIONE - ASSEGNAZIONE

Qualora la quantità delle aree disponibili non sia sufficiente per accogliere tutte le richieste, tenendo conto di quanto previsto al precedente comma, si procederà all'assegnazione dei singoli lotti sulla base dell'ordine di arrivo delle domande al Protocollo del Comune. Restano salve le previsioni di cui al comma 6 dell'art. 27 della legge 865/71, riguardo alle preferenze per le domande presentate da Enti pubblici ed Aziende a partecipazione statale nell'ambito di programmi già approvati dal CIPE.

Al momento dell'assegnazione definitiva del lotto, l'impresa si deve impegnare a semplice richiesta del Comune, con preavviso di 15 giorni, a versare la somma dovuta per la cessione del lotto assegnato. Tale importo è comprensivo del costo di acquisizione dell'area per standard urbanistici e delle opere di urbanizzazione da acquisire al patrimonio comunale.

PARAGRAFO 3: CRITERI DI RIPARTIZIONE ED INDIVIDUAZIONE FISICA DEI SINGOLI LOTTI

La ripartizione dei singoli lotti avverrà tenendo conto dell'ordine di arrivo delle singole domande al protocollo del Comune.

PARAGRAFO 4: VINCOLI AI QUALI SARANNO ASSOGGETTATI GLI ASSEGNATARI DEI LOTTI

La costruzione su ogni singolo lotto dovrà avvenire ai sensi del vigente Piano e delle norme dello strumento urbanistico generale.

La ditta deve iniziare i lavori di edificazione sul lotto assegnato entro i termini di cinque anni dall'assegnazione definitiva de lotto.

Nei casi di seguito indicati l'assegnazione in proprietà del lotto è da intendersi risolta di diritto (clausola risolutiva espressa):

1. Qualora non si dovesse provvedere nel termine prescritto al versamento delle somme così come richieste dall'Amministrazione Comunale, siano esse acconti o saldi per acquisizione aree, opere di urbanizzazione o altro di pertinenza.
2. Qualora non si provveda all'inizio dei lavori di costruzione degli edifici entro 30 giorni dalla scadenza dei termini fissati, salvo situazioni particolari di caso fortuito o di forza maggiore o di comprovata necessità che dovranno essere valutate dalla Giunta Comunale.
3. Quando si proceda all'alienazione dell'area e di quanto sopra edificato prima che siano trascorsi 3 anni decorrenti dalla data di agibilità o abitabilità dei fabbricati relativi al primo intervento edificatorio di cui al precedente comma 2, salvo casi di comprovata necessità e non preventivamente ipotizzabili, sui quali la Giunta Comunale ogni volta si dovrà pronunciare.
4. ~~Quando si proceda alla locazione e al comodato prima del decorso del termine previsto al precedente punto n. 3, salvo casi eccezionali valutati dalla Giunta Comunale.~~
5. Quando si proceda alla cessione di un contratto di leasing, avente per oggetto l'area in questione ed eventuale sovrastante fabbricato, prima del decorso del termine stabilito nel precedente punto n. 3.
6. Se non si proceda al riscatto del bene oggetto del contratto leasing, qualora il contratto stesso dovesse scadere anteriormente ai tempi minimi previsti per la vendita, di cui al precedente punto n. 3.

Nel caso di cui al punto 1) del presente paragrafo, il Comune potrà incamerare la caparra versata.

~~Se si dovesse verificare almeno uno dei casi esposti nei punti di cui sopra,~~ *Nel caso di cui ai punti dal 2) sino al 6) del presente paragrafo, l'Amministrazione Comunale potrà risolvere di pieno diritto il contratto di vendita o di concessione e l'area con gli eventuali manufatti realizzati tornerà di proprietà del Comune con un prezzo pari al 90% della minor somma tra valore dei beni e costo, alla sommatoria dell'importo a suo tempo pagato al Comune per la cessione del lotto, e la minor somma tra valore e costo di realizzazione dei beni realizzati, determinati da un collegio arbitrale composto da tre periti nominati, due dalle parti ed uno dal Tribunale di rata ed il suo giudizio sarà insindacabile, o da perito tecnico nominato di comune accordo tra le parti.*

Comunque il rimborso delle somme come sopra determinate, dovrà avvenire secondo le seguenti modalità:

- a) L'Amministrazione Comunale dovrà riformulare una graduatoria di richiedenti il lotto ritornato libero e riassegnare detta area e gli eventuali soprassuoli all'avente diritto entro il termine di mesi due dall'atto di rientro in proprietà; entro i successivi due mesi dovrà provvedere a liquidare all'avente diritto l'indennizzo come sopra determinato.
- b) Qualora l'assegnazione descritta nel precedente punto, per qualsiasi motivo o per mancanza di acquirenti, non si renda possibile, si dovrà procedere alla cessione dell'area ritornata di proprietà del Comune e degli eventuali soprassuoli mediante asta pubblica. Detta asta dovrà essere indetta entro due mesi dall'atto di rientro in proprietà. L'importo ricavato dovrà essere utilizzato per indennizzare la ditta avente diritto al rimborso entro 2 mesi dalla data di aggiudicazione del lotto mediante asta.
- c) Qualora non si riesca ad assegnare l'area neanche mediante asta pubblica, la Giunta Comunale avrà la facoltà di rinunciare all'atto di rientro in proprietà nei confronti della ditta incorsa in penalità addebitando alla stessa le spese ~~comunque eventualmente~~ effettuate per pubblicazione di bandi e avvisi ~~oltre ad una somma a titolo di penale pari al 5% del valore come sopra determinato.~~ *In tal caso il bene resterà di piena proprietà della ditta, senza alcun vincolo e/o limitazione.*
- d) Qualora invece la Giunta Comunale intenda comunque rientrare in proprietà del lotto, dovrà corrispondere l'indennizzo come sopra determinato, entro il termine massimo di mesi sei dalla data dell'atto di rientro in proprietà senza interessi.

PARAGRAFO 5: NORME GENERALI

Il dimensionamento e l'individuazione dei singoli lotti da cedere è riassunto nel prospetto riepilogativo di cui all'elaborato tecnico "Dimensionamento e verifica Standards". I lotti individuati col num. 3, 4, 5, 6, 7, 9 e 11, vengono ceduti con la rispettiva porzione di area a destinazione Verde Privato, con dimensioni e prezzo di cessione come elencato nel prospetto "Riepilogo costo di acquisto dei singoli lotti" di cui all'elaborato tecnico "Relazione Economica e Stima dei Costi.

I lotti vengono ceduti alle ditte assegnatarie esclusivamente in diritto di proprietà. Resta salvo quanto previsto al penultimo comma dell'art. 27 della L.865/71 in merito alla concessione delle aree in diritto di superficie a tempo indeterminato a Enti pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici.

Gli elementi che concorreranno alla formazione del prezzo di cessione delle aree edificabili, saranno:

- a) costo di acquisto delle aree e relative spese accessorie;
- b) costo delle opere di urbanizzazione primaria.

Le opere di urbanizzazione primaria potranno essere realizzate direttamente dall'Amministrazione Comunale o dalla stessa essere demandate agli stessi assegnatari o loro Consorzi.

Qualora vengano effettuate operazioni di Leasing Immobiliare mirate all'acquisizione di lotti mediante questa forma di finanziamento, si prevede che:

- a) la richiesta di assegnazione del lotto dovrà comunque essere effettuata da parte dell'impresa interessata e dovrà obbligatoriamente specificare la volontà di avvalersi di tale forma di finanziamento;
- b) prima dell'assegnazione definitiva l'impresa dovrà comunicare l'esatta intestazione della Compagnia di Leasing e produrre tutta la documentazione necessaria;
- c) l'Amministrazione comunale si impegna a cedere, per conto dell'Impresa richiedente, il lotto individuato, alla Compagnia di Leasing indicata;

- d) l'impresa che effettua questo tipo di operazione finanziaria e la società di leasing dovranno impegnarsi a non trasferire il contratto di leasing così come stipulato, nei termini previsti per la vendita sopra indicati;
- e) l'impresa si impegna altresì al riscatto, a proprio nome, alla scadenza del contratto se detta scadenza ricade prima del decorso del termine fissato dai vincoli per la vendita.

Qualora l'azienda assegnataria del lotto di terreno cessi la propria attività ed il cessante voglia vendere ~~o affittare~~, il relativo contratto sarà soggetto a parere preventivo, pena l'inefficacia, della Giunta Comunale che dovrà valutare se la cessazione è posta in essere per violare lo spirito del presente regolamento ovvero se è dovuta ad effettiva e sopravvenuta necessità.

Lo stesso lotto, anche di superficie minima, potrà essere assegnato a più imprese richiedenti, per la costruzione di un unico edificio, da frazionarsi successivamente, tra le imprese assegnatarie (consorzio di piccole imprese).

Nelle convenzioni di cui all'ultimo comma dell'art. 27 della L. 22.10.1971 n. 865, dovrà essere fatto espresso richiamo alle norme del presente Regolamento come parti integranti della stessa e a quanto previsto dalle vigenti disposizioni di legge.

Qualora le aree fossero assegnate a più persone sarà ammessa la scissione purché avvenga nel rispetto di tutte le norme previste nel presente regolamento. Si precisa che l'assegnazione a soggetti derivanti direttamente dalla scissione della società assegnataria, non rappresenta vendita.

Se la superficie richiesta dalla singola Ditta in sede di domanda, per motivate e giustificate esigenze, supera la superficie dei singoli lotti, è permesso l'accorpamento di max n. 2 lotti per raggiungere la superficie richiesta. In tal caso, entro i termini previsti dal presente regolamento, la ditta dovrà iniziare i lavori di edificazione per almeno il 70% della superficie coperta ammissibile e/o volumetria massima edificabile.