



Comune di Casatenovo

Provincia di Lecco
c.a.p. 23880
Piazza della Repubblica, 7

Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata

REGOLAMENTO PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI SU AREE IN PROPRIETA' COMPRESSE NEL PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)

(Ai sensi della Legge 22-10-1971 n° 865 e successive modifiche ed integrazioni)

Approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 37 del 9 giugno 2006

Modificato con Delibera del Consiglio Comunale n. del

REGOLAMENTO PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI SU AREE IN PROPRIETA' COMPRESSE NEL PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.).....	1
ARTICOLO 1 – Contenuto e finalità.....	2
ARTICOLO 2 – Destinazioni ammesse	3
ARTICOLO 3 – Cessione delle aree	3
ARTICOLO 4 – Acquisizione delle aree.....	4
ARTICOLO 5 – Bando per la cessione delle aree	4
ARTICOLO 6 – Documentazione da allegare all'istanza di cessione	5
ARTICOLO 7 – Commissione per la formazione delle graduatorie	6
ARTICOLO 8 – Criteri per la redazione delle graduatorie.....	6
ARTICOLO 9 – Assegnazione delle aree	7
ARTICOLO 10 – Valore delle aree	8
ARTICOLO 11 – Permesso di costruire	9
ARTICOLO 12 – Alienazione degli immobili	9
ARTICOLO 13 – Ipoteche.....	10
ARTICOLO 14 – Locazione finanziaria	11
ARTICOLO 15 - Locazione.....	11
ARTICOLO 16 – Decadenza dell'assegnazione	12
ARTICOLO 17 - Sanzioni.....	12
ARTICOLO 18 – Ulteriori assegnazioni	13
ARTICOLO 19 – Procedimenti esecutivi.....	13
ARTICOLO 20 – Disposizioni finali	13

ARTICOLO 1 – Contenuto e finalità

Il Piano di Inseidiamenti Produttivi (P.I.P.) è uno strumento attuativo di iniziativa pubblica il cui ambito di applicazione riguarda le zone destinate ad insediamenti produttivi.

Il P.I.P. ha un duplice obiettivo:

- stimolare la permanenza e la nascita nel territorio comunale di imprese artigiane e piccole industrie, attraverso la cessione alle imprese interessate di aree per la costruzione degli edifici produttivi
- essere strumento rivolto ad assicurare un ordinato assetto urbanistico nella zona in cui dovranno inserirsi i nuovi complessi, mediante la realizzazione e il completamento delle opere di urbanizzazione con idonei collegamenti stradali e con l'allacciamento alle reti tecnologiche.

Il presente regolamento disciplina le modalità di acquisizione, assegnazione e gestione delle aree che l'Amministrazione comunale di Casatenovo individua ai sensi dell'art. 27 della legge 22/10/71 n°865 per destinarle alla realizzazione di impianti

produttivi artigianali e industriali, nel rispetto delle destinazioni previste dalle norme tecniche di attuazione dagli strumenti di pianificazione urbanistica, mediante cessione in proprietà.

L'attuazione dei Piani per Insediamenti Produttivi può avvenire anche mediante comparti funzionali. La dimensione, l'ubicazione ed il tempo di realizzazione è stabilita dall'Amministrazione comunale in funzione della natura, della quantità della richiesta pervenuta nonché delle esigenze dettate dalla urbanizzazione esistente.

Il presente regolamento individua i soggetti a cui le aree possono essere cedute, le modalità ed i tempi di assegnazione, controllo e revoca dell'assegnazione delle aree, nonché i criteri per la determinazione dei costi e delle priorità d'intervento.

Ai contratti di cessione della proprietà e nel caso di successivi atti di compravendita dovrà essere allegato il presente regolamento per consentirne la trascrizione. Gli atti stipulati in contrasto o comunque contenenti patti contrari al presente regolamento sono nulli.

ARTICOLO 2 – Destinazioni ammesse

Sulle aree comprese nel Piano per gli Insediamenti Produttivi è prevista la realizzazione di immobili produttivi ed officine con depositi, uffici e servizi annessi, spazi per l'esposizione e la vendita diretta dei prodotti dell'Azienda, nonché le relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo quanto previsto dagli strumenti di pianificazione urbanistica. Sono escluse tutte le attività che non abbiano come funzione prevalente la produzione e trasformazione dei beni.

La superficie lorda di pavimento (Slp) per ogni singola ed autonoma attività produttiva, comprensiva sia di eventuali piani interrati che eventuali piani superiori, qualunque sia la destinazione d'uso (WC, spogliatoi, uffici, esposizioni interne, ecc.), non può essere superiore a mq 1500. In tale quantità devono essere conteggiate anche le superfici lorde di pavimento (Slp) utilizzate dall'impresa in altre unità produttive già insediate in Piani Insediamenti Produttivi esistenti. E' consentita la realizzazione, oltre alla superficie lorda sopra citata, di soppalchi aventi superficie non superiore al 30% della superficie lorda di pavimento di ogni singola unità produttiva, nonché gli uffici ed i servizi al secondo livello ricavati all'interno del volume del laboratorio.

Nel P.I.P. possono essere insediate aziende sia artigianali che piccole industrie; quest'ultime non possono comunque superare complessivamente il 50% (cinquanta per cento) circa della superficie totale complessiva del P.I.P. stesso.

L'attuazione del Piano è regolata dal presente Regolamento, in coerenza con il Regolamento Edilizio e il Regolamento di Igiene, nonché con le Norme di Attuazione del P.I.P. stesso.

ARTICOLO 3 – Cessione delle aree

Le aree da utilizzare per la realizzazione degli insediamenti previsti dal P.I.P. saranno cedute dall'Amministrazione comunale in proprietà ai soggetti attuatori. Sono fatte salve le condizioni previste per unità produttive attive su aree già precedentemente assegnate in diritto di superficie.

Non si procederà alla cessione per le aree già in proprietà di cooperative, in quanto aventi titolo e pertanto in possesso dei requisiti previsti dalla legislazione vigente, a

condizione che i soci prenotari esercitino la loro attività produttiva a Casatenovo o risultino residenti a Casatenovo da almeno tre anni dalla data di preassegnazione da parte della Cooperativa e che intendono iniziare o trasferire la propria attività nel P.I.P. Analogamente non si procederà alla cessione per le aree che risultino già in proprietà di imprese produttive o di residenti in Casatenovo da almeno tre anni dalla data di adozione del P.I.P. in quanto già aventi titolo e pertanto in possesso dei requisiti previsti dalla legislazione vigente.

Le Cooperative o imprese produttive proprietarie come sopra richiamate potranno utilizzare direttamente dette aree per la realizzazione delle costruzioni previste dal P.I.P., permanendo l'obbligo di cessione gratuita al Comune delle aree destinate a viabilità e standards (parcheggi, verde, ecc.) nonché l'impegno a sottoscrivere la convenzione prevista dal successivo art. 9 ed al rispetto di quanto contenuto nel presente regolamento.

La Convenzione tipo disciplinerà le modalità di retrocessione delle aree al Comune in tutti i casi di perdita del titolo e/o del possesso dei requisiti previsti dalla legislazione vigente e dal presente regolamento.

ARTICOLO 4 – Acquisizione delle aree

Le aree destinate a P.I.P. potranno essere acquisite dal Comune con la procedura prevista dalla Legge 22/10/1971, n° 865 e successive modifiche ed integrazioni, secondo le previsioni dei programmi di Attuazione del P.I.P..

L'Amministrazione Comunale, sulla base delle previsioni dei Programmi di Attuazione, provvede all'urbanizzazione delle aree eventualmente acquisite ed alla loro cessione agli operatori secondo i criteri più avanti indicati.

Ove l'Amministrazione lo ritenesse opportuno, è possibile autorizzare gli assegnatari delle aree, di cui ai successivi articoli, a realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione suddette.

ARTICOLO 5 – Bando per la cessione delle aree

Le aree destinate agli insediamenti suddetti, acquisite dall'Amministrazione Comunale, sono cedute in proprietà secondo criteri di valutazione delle necessità e degli obiettivi che si prefigge la stessa con il P.I.P., ed in via prioritaria agli imprenditori artigiani, singoli o associati, e piccole industrie, nel rispetto delle priorità illustrate ai successivi articoli 8 e 16.

Per ottenere la cessione in proprietà delle aree, gli interessati devono presentare opportuna istanza nei termini e con le modalità previste da apposito bando diffuso a cura dell'Amministrazione Comunale secondo le disposizioni di legge. In tale bando saranno specificate:

- le quantità di aree da cedere in proprietà;
- i termini per la presentazione delle istanze;
- la documentazione da allegare alla domanda;
- il richiamo al presente Regolamento per quanto riguarda i criteri di assegnazione delle aree e la relativa normativa;

- il richiamo agli articoli 8 e 16;
- i requisiti per poter partecipare al bando stesso, che di seguito vengono elencati:
 1. essere titolari o legali rappresentanti di imprese artigiane, singole o associate in Cooperative, o piccole industrie già operanti sul territorio comunale da almeno tre anni dalla data di presentazione della domanda di assegnazione;
 2. essere titolare o legale rappresentante di impresa artigiana o piccola industria che, alla data di adozione dello strumento di pianificazione urbanistica che individua l'area produttiva, risulti proprietaria di aree comprese nel P.I.P. stesso;
 3. essere titolare o legale rappresentante di impresa artigiana o piccola industria, residente in Casatenovo da almeno tre anni dalla data di presentazione della domanda ed avere intenzione di trasferire la propria attività nel Comune
 4. essere residente in Casatenovo da almeno tre anni dalla data di presentazione della domanda ed avere intenzione di iniziare una nuova attività imprenditoriale.

ARTICOLO 6 – Documentazione da allegare all'istanza di cessione

L'istanza di cui al precedente articolo dovrà essere presentata al protocollo generale del Comune di Casatenovo, nei termini e con le modalità previste dall'apposito bando, corredata dai seguenti documenti:

- a) certificato di iscrizione all'Albo delle Imprese artigiane, o delle Imprese nel caso di piccole industrie, rilasciato dalla Camera di Commercio. Le imprese di nuova costituzione dovranno presentare il certificato di iscrizione all'albo entro il termine previsto per l'ultimazione dei lavori;
- b) certificato di iscrizione nel registro delle Cooperative, se trattasi di cooperativa;
- c) dettagliato programma di intervento con la specificazione del tipo di attività da svolgere, delle materie utilizzate, dei prodotti, del ciclo tecnologico, delle sostanze di rifiuto e di scarico, delle previsioni di assunzione di manodopera, nonché indicazioni sommarie circa l'insediamento da realizzare sull'area richiesta;
- d) sommaria descrizione delle modalità di eliminazione dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, con l'impegno ad adeguare gli scarichi alle prescrizioni di Legge;
- e) ogni ulteriore documentazione necessaria a stabilire le priorità di assegnazione in base ai disposti del successivo art. 8;
- f) descrizione delle caratteristiche e consistenza dell'azienda, con dati significativi relativi al bilancio aziendale.

In alternativa potrà essere presentata eventuale autocertificazione, redatta nei modi di Legge, attestante quanto sopra riportato.

ARTICOLO 7 – Commissione per la formazione delle graduatorie

Le istanze pervenute nei termini indicati dal bando saranno esaminate da un'apposita Commissione costituita ai sensi di legge con determinazione del Responsabile del competente Servizio comunale.

La commissione procederà alla formazione della graduatoria sulla base delle valutazioni e della corrispondente attribuzione dei punteggi, in applicazione ai criteri direttivi fissati nel presente regolamento e nel bando di gara.

Per il funzionamento valgono le modalità stabilite per il funzionamento delle Commissioni di Concorso ai sensi della vigente normativa in materia (Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165, Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267). In particolare la commissione verifica la documentazione presentata, i requisiti soggettivi ed oggettivi ed eventualmente richiede chiarimenti ed integrazioni della documentazione, effettua sopralluoghi presso le imprese richiedenti per verifica punteggi.

ARTICOLO 8 – Criteri per la redazione delle graduatorie

La Commissione di cui all'articolo precedente redige la graduatoria di assegnazione sulla base dei seguenti criteri:

1) Le aree da cedere sono assegnate secondo le seguenti priorità:

A. imprese, già proprietarie o in possesso del titolo equipollente, alla data del bando, di aree comprese nel P.I.P., purché in possesso dei requisiti previsti dal presente regolamento;	Priorità 6
B. imprese già operanti sul territorio comunale che intendono trasferirsi dalla attuali sedi localizzate nel centro storico o in aree in cui l'attività svolta sia in contrasto con la destinazione dello strumento urbanistico vigente, purché le stesse, con separato ed apposito atto d'obbligo, si impegnino a non riutilizzare i vani e le superfici rese libere per usi contrastanti con le previsioni urbanistiche vigenti;	Priorità 5
C. imprese già operanti sul territorio comunale in immobili occupati a titolo di affitto in presenza di provvedimento di sfratto;	Priorità 4
D. imprese già operanti sul territorio comunale con esigenze di ampliamento o di adeguamento alla normativa igienico sanitaria che non possono essere soddisfatte in prossimità dell'attuale localizzazione;	Priorità 3
E. imprese che intendono trasferire la propria attività all'interno del P.I.P.;	Priorità 2
F. imprese o persone fisiche che intendono intraprendere un'attività di nuovo impianto.	Priorità 1

2) Fra più istanze concorrenti, appartenenti ad una delle classi da A) a F) di cui al precedente comma, verrà stilata una graduatoria in base ai seguenti criteri e corrispondenti punteggi:

a) Numero di addetti (per ciascun addetto, inclusi i titolari nel caso prestino effettivo opera nell'impresa)	Punti 1
b) Aziende con addetti laureati (per ciascun addetto, in aggiunta a quanto indicato alla precedente lettera a)	Punti 0,5
c) Aziende con addetti diplomati (per ciascun addetto, in aggiunta a quanto indicato alla precedente lettera a)	Punti 0,25
d) Aziende costituite in consorzio di imprese o cooperativa finalizzate alla realizzazione degli opifici e delle opere di urbanizzazione	Punti 6
e) Aziende associate che prevedono la realizzazione di servizi ed impianti comuni finalizzati al risparmio energetico e all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (p.e. centrale termica comune, impianto di cogenerazione, recupero energetico)	Punti 4
f) Aziende associate che prevedono la realizzazione di servizi ed impianti comuni finalizzati allo sviluppo dei rapporti commerciali (p.e. locale di rappresentanza, sala riunione)	Punti 2
g) Aziende associate che prevedono la realizzazione di servizi ed impianti comuni finalizzati allo smaltimento e lo stoccaggio dei rifiuti (p.e. impianti di depurazione, area di deposito protetta)	Punti 2
h) Aziende associate che prevedono la realizzazione di spazi comuni di servizio dei lavoratori (p.e. locale mensa, infermeria, spogliatoio)	Punti 2
i) Aziende dotate di certificazione EMAS o ISO 14000	Punti 4
j) Aziende dotate di certificazione ISO 9000	Punti 2
k) Aziende con un rapporto superficie coperta per addetto uguale o inferiore a 20 m ² /addetto	Punti 5
l) Aziende con un rapporto superficie coperta per addetto uguale o inferiore a 40 m ² /addetto (in alternativa a quanto indicato nella precedente lettera k)	Punti 2

I requisiti di cui al presente articolo devono essere posseduti alla data di pubblicazione del bando.

A parità di punteggio, la graduatoria seguirà l'ordine cronologico di presentazione delle domande.

Le proposte della Commissione relative alle assegnazioni verranno segnalate alle Associazioni di categoria.

ARTICOLO 9 – Assegnazione delle aree

La Giunta Comunale, sulla base della graduatoria formulata dalla Commissione di cui al precedente articolo, delibera le cessioni in proprietà delle aree comprese nel P.I.P. Con la stessa deliberazione viene approvata la convenzione da stipulare sulla base dello schema allegato al presente regolamento e viene altresì fissato il corrispettivo per la cessione.

Nel caso di dichiarazioni mendaci o documentazione falsa, la Giunta municipale può, con atto motivato dichiarare la decadenza dalla graduatoria di un'impresa. Tale dichiarazione di decadenza costituisce impedimento alla partecipazione del bando successivo.

ARTICOLO 10 – Valore delle aree

L'importo dovuto dai concessionari per la cessione in proprietà delle aree è determinato tenendo conto di tali posizioni di diritto, in relazione al costo di acquisizione delle aree ed al costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a carico del P.I.P., ripartiti in proporzione alla superficie edificabile sui singoli lotti da assegnare.

Gli oneri sostenuti dall'Amministrazione Comunale per l'urbanizzazione delle aree comprese nel P.I.P. saranno ripartiti come segue:

- a) in ragione della superficie massima copribile dei lotti assegnati, per quanto riguarda gli oneri afferenti le opere di urbanizzazione primaria;
- b) in ragione della superficie lorda complessiva di pavimento per la quale gli assegnatari chiederanno il rilascio del permesso di costruire, per gli oneri afferenti le opere di urbanizzazione secondaria ed il contributo per lo smaltimento dei rifiuti.

I relativi valori, determinati in base alle deliberazioni vigenti al momento della stipula della convenzione, saranno aggiornati in base alle variazioni dell'indice ISTAT del costo delle costruzioni intercorse fino al rilascio dei permessi di costruire relativi ai diversi interventi, nel caso in cui il rilascio avvenga oltre l'anno.

I costi sostenuti dall'Amministrazione Comunale per l'acquisizione delle aree e le loro urbanizzazioni saranno diminuiti del contributo regionale eventualmente erogato dalla Regione in base alla L.R. n° 33/1981 e successive modifiche ed integrazioni.

Saranno comunque a carico degli acquirenti delle aree le spese e gli oneri per frazionamenti, spese catastali, ecc., nonché quelli inerenti gli allacciamenti alla rete principale dei servizi, di volta in volta precisati, sulla base del permesso di costruire, dall'Ufficio Tecnico comunale, ivi compresi gli allacciamenti alla rete di fognatura, acquedotto, energia elettrica, gas e telefono.

Il versamento del corrispettivo di cessione delle aree verrà effettuato con le seguenti modalità:

- 1) per la somma relativa all'acquisizione delle aree, il versamento sarà effettuato contestualmente alla sottoscrizione della convenzione;
- 2) per la somma relativa al corrispettivo per le opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi da parte dell'Amministrazione Comunale, di cui alla lettera a) del presente articolo 10, il versamento verrà effettuato nei seguenti termini:
 - una quota pari al 50% degli oneri dovuti, sulla base dei preventivi allegati ai progetti esecutivi, approvati dall'Amministrazione Comunale, al rilascio del permesso di costruire;
 - una quota pari al 25% degli oneri, come sopra calcolati, entro un anno dalla data del permesso di costruire relativo alle opere da realizzarsi sulle aree cedute;

- il saldo, oltre l'eventuale conguaglio per il maggior costo delle opere suddette, su richiesta dell'Amministrazione comunale, entro il periodo di ultimazione dei lavori e comunque entro il termine di due anni dalla data del permesso di costruire. A garanzia dei pagamenti relativi alle somme da versare successivamente alla stipula della Convenzione verrà costituita una fideiussione bancaria o assicurativa pari al 100% degli oneri dovuti a saldo per le urbanizzazioni primarie.
- 3) Per le somme relative al pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria e del contributo per il trattamento e smaltimento dei rifiuti, i relativi importi saranno versati all'atto del rilascio del permesso di costruire ed eventualmente rateizzati come previsto dalla relativa deliberazione consiliare.
 - 4) Nel caso di realizzazione diretta di opere di urbanizzazione da parte degli assegnatari delle aree nel P.I.P., le stesse dovranno essere realizzate sulla base di un progetto unitario e con la direzione dei lavori da parte di un tecnico incaricato d'intesa con l'Amministrazione Comunale, ed attuate secondo le modalità stabilite nei progetti e relative autorizzazioni, con costituzione di fideiussione per l'intero costo delle opere da realizzare, a garanzia della corretta realizzazione delle stesse, la quale verrà svincolata dopo collaudo favorevole delle opere realizzate.

ARTICOLO 11 – Permesso di costruire

Coloro che risultano assegnatari della proprietà delle aree comprese nel P.I.P. in base alla deliberazione di cui al precedente articolo 9, dovranno, pena la decadenza dell'assegnazione, presentare all'Amministrazione Comunale apposita richiesta di permesso di costruire per l'intervento da realizzarsi sulle aree concesse entro sei mesi dalla data di notifica della deliberazione di assegnazione.

La stipula della convenzione definitiva dovrà avvenire entro sei mesi dall'esecutività della suddetta delibera di assegnazione, salvo cause di forza maggiore.

I relativi lavori di costruzione dovranno iniziare entro un anno dal rilascio del permesso di costruire e dovranno essere ultimati entro quattro anni dalla stessa data, salvo proroghe concesse dall'Amministrazione Comunale in conformità alle disposizioni di legge.

ARTICOLO 12 – Alienazione degli immobili

Gli edifici, gli impianti ed i relativi servizi non possono, senza autorizzazione dell'Amministrazione comunale, essere alienati a nessun titolo, né su di essi può costituirsi un diritto reale di godimento per un periodo di tempo di 10 anni dalla data del rilascio della provvedimento di agibilità; ovvero per un periodo di 25 anni dalla data di stipula della prima convenzione per la cessione delle aree.

L'autorizzazione alla cessione dell'immobile potrà essere data attraverso uno specifico atto solo qualora siano riconosciute esigenze di urgenza o forza maggiore tali da pregiudicare il buon andamento dell'impresa.

Nel caso di alienazione autorizzata dal Comune, che potrà avvenire esclusivamente se decorsi almeno 5 anni dalla data di acquisto delle aree (ex art. 11 L. 273/2002) ed a favore di soggetti aventi i requisiti di cui all'art.5, con priorità per quelli compresi nell'apposita graduatoria di assegnazione, il prezzo di cessione sarà determinato tenendo conto del costo di costruzione, sulla base dei preventivi relativi alle costruzioni ed alle sistemazioni esterne da realizzarsi (od eventualmente al costo finale documentato), rivalutato in base alle variazioni dell'indice ISTAT del costo di costruzione intercorse tra la data cui si riferisce il costo iniziale e quella della cessione,

oltre al corrispettivo versato per le aree, gli oneri di urbanizzazione, i contributi, spese, tasse, allacciamenti ed oneri finanziari sostenuti e documentati.

L'alienazione e la costituzione di diritti reali di godimento potrà avvenire al prezzo fissato dal Comune di Casatenovo, tenuto conto:

- a) dello stato di conservazione della costruzione;
- b) del valore dell'area su cui insiste, determinato ai sensi dell'art. 16 della Legge n° 865/1971, prescindendo dalla sua localizzazione;
- c) dal costo delle opere di urbanizzazione posto a carico del proprietario, ivi compresi i costi di smaltimento di rifiuti o di disinquinamento.

Dopo 10 anni dal provvedimento di agibilità o trascorsi 25 anni dalla data di stipula della prima convenzione per la cessione delle aree, il proprietario dell'immobile produttivo può trasferire la proprietà a chiunque o costituire su di essa diritto reale di godimento con l'obbligo di pagamento a favore del Comune, che a suo tempo ebbe a cedere l'area:

- nel primo caso (dopo 10 anni dal provvedimento di agibilità), dell'importo corrispondente alla differenza tra il valore di mercato delle aree al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'ISTAT.
- nel secondo caso (dopo 25 anni dalla data di stipula della prima convenzione per la cessione delle aree), dell'importo corrispondente al valore di mercato delle aree al momento dell'alienazione;

Detti importi sono riscossi all'atto della registrazione del contratto.

La somma dovrà essere destinata all'acquisizione di aree per la costruzione di immobili produttivi.

Gli immobili costruiti su aree in proprietà possono essere dati in locazione sino a che non sia stata pagata, a favore del Comune, la somma di cui al comma precedente, esclusivamente a soggetti aventi i requisiti previsti dall'art. 5 del presente Regolamento, al canone fissato dall'Ufficio Tecnico Erariale secondo criteri di cui all'art. 16 della Legge n° 865/71 e successive modifiche ed integrazioni.

Il versamento della somma può essere effettuato, decorso il termine di 10 o 25 anni (come sopra determinati), direttamente dal proprietario al Comune, indipendentemente dal trasferimento di proprietà dell'immobile.

Gli atti in violazione alle disposizioni contenute nel presente articolo sono nulli.

Detta nullità può essere fatta valere dall'Amministrazione comunale o da chiunque altro ne abbia interesse e può essere rilevata d'ufficio dal Giudice.

ARTICOLO 13 – Ipoteche

L'area in cessione può essere ipotecata, previa autorizzazione del Comune da esplicitarsi nella convenzione di assegnazione, a favore di Enti o Istituti di credito pubblici o di diritto pubblico o all'uopo indicata ai sensi di legge, ed al fine esclusivo di ottenere la concessione di mutui per la costruzione degli edifici, sempre che la costituzione dell'ipoteca sia espressamente prevista come condizione necessaria per la concessione di mutui.

La convenzione tipo disciplinerà la possibilità, per i soggetti assegnatari di utilizzare strumenti finanziari a patto che venga riservata al Comune:

- il diritto di indicare, in ogni caso, il soggetto assegnatario dell'area, scelto tra gli aventi i requisiti, nell'ambito della graduatoria in vigore;
- il diritto di verificare, in ogni caso, i requisiti degli assegnatari dell'area;
- la prelazione a riacquistare l'area in tutti i casi di perdita del titolo e/o dei requisiti previsti dalla Legge e dal presente Regolamento.

ARTICOLO 14 – Locazione finanziaria

Gli assegnatari di aree P.I.P. possono porre in essere operazione di locazione finanziaria (leasing immobiliare) con patto di riscatto. In tal caso l'Amministrazione stipula il contratto di concessione in diritto di superficie a favore della 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 presente Regolamento Comunale, e all'assunzione nei confronti del Comune degli stessi oneri già previsti a carico dell'assegnatario.

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

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 o alla nuova assegnazione 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.

ARTICOLO 15 - Locazione

Gli immobili costruiti su area ceduta in proprietà o in locazione finanziaria possono essere concessi in locazione nel caso in cui l'assegnatario dimostri l'impossibilità di uso proprio e non sia intenzionato ad alienare gli stessi, per un periodo non superiore ad anni 6.

L'autorizzazione alla locazione viene rilasciata dall'Amministrazione comunale, su richiesta dell'interessato, ad Imprese che risultino in possesso dei requisiti richiesti dal presente Regolamento.

Il contratto di locazione sarà soggetto a tutti gli obblighi e alle prescrizioni previste dalla Legge.

Copia del contratto di locazione e dell'eventuale disdetta dovrà essere trasmessa all'Amministrazione comunale a cura del proprietario, che è tenuto a locare l'immobile entro sei mesi dal giorno stesso in cui si sia reso disponibile, oppure ad attuarne un uso diretto entro il medesimo termine.

Trascorso tale termine infruttuosamente, l'Amministrazione comunale, in via sostitutiva, procederà alla locazione dell'immobile stesso ai richiedenti aventi i requisiti fissati dal presente Regolamento.

ARTICOLO 16 – Decadenza dell’assegnazione

Viene annullata l’assegnazione in proprietà nei seguenti casi:

- a) mancato inizio della costruzione entro un anno dal rilascio del permesso di costruzione, a meno che non venga richiesta ed ottenuta un’autorizzazione di proroga;
- b) costruzione delle opere in totale difformità del progetto del permesso di costruire, debitamente rilasciata ai sensi della normativa urbanistica vigente;
- c) cessione a qualsiasi titolo dell’immobile a persone o imprese, singole od associate, diverse da quelle previste dall’art. 5 o diverse dagli ascendenti o discendenti, senza la preventiva autorizzazione dell’Amministrazione comunale, fatto salvo quanto previsto dall’art. 13;
- d) destinazione degli immobili diversa da quella prevista dal Piano, che deve essere esclusivamente produttiva, o comunque convenzionata, salvo la riconducibilità alla destinazione originaria e pagamento della sanzione;
- e) cessione in affitto degli immobili a persone non aventi i requisiti previsti dall’art. 5 prima delle scadenze temporali contemplate dal presente Regolamento;
- f) mancata manutenzione degli edifici, impianti e servizi che, a giudizio dell’Ufficio Tecnico Comunale o del Genio Civile, comprometta gravemente la stabilità o l’agibilità degli stessi, e previa diffida;
- g) alienazione o trasferimento a terzi del diritto di proprietà dell’area inedita prima di aver esercitato l’utilizzazione edificatoria che costituisce l’oggetto del diritto stesso e senza aver rispettato le vigenti disposizioni di Legge;
- h) qualora il concessionario, suoi successori ed aventi causa, pongano in essere atti che impediscano le finalità sociali per le quali l’insediamento viene realizzato;
- i) in caso di dichiarazione di fallimento del concessionario, a meno che il curatore non si impegni a completare l’adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- j) qualora il concessionario non provveda all’integrale pagamento dei corrispettivi di cui alla presente convenzione;
- k) qualora il concessionario non utilizzi ad attività produttiva l’immobile entro un anno dall’ultimazione lavori.

La decadenza deliberata dalla Giunta Comunale è atto definitivo.

La decadenza comporta le conseguenze previste dagli articoli 936 e 937 del C.C. al prezzo determinato da perizia giurata o dall’Ufficio Tecnico Erariale.

ARTICOLO 17 - Sanzioni

La violazione degli obblighi posti dal presente Regolamento a carico dell’acquirente, nei casi in cui non sia applicabile la decadenza, comporta a carico del responsabile l’applicazione delle seguenti sanzioni:

- 1) penale di Euro 50,00 per ogni giorno di ritardo rispetto al termine di ultimazione della costruzione dell'edificio di cui all'art. 11, oltre a quanto già stabilito dalle Leggi vigenti;
- 2) penale dello 0,50‰ (zero cinque per mille) del singolo importo per ogni giorno di ritardo nel pagamento di ciascuno degli importi dovuti al Comune per effetto della cessione dell'area;
- 3) penale d'importo pari a due volte la differenza tra i due prezzi, in caso di vendita degli immobili a prezzo superiore a quello massimo determinato secondo i criteri di Legge.

ARTICOLO 18 – Ulteriori assegnazioni

Chiunque, in virtù del possesso di requisiti per l'assegnazione di aree per insediamenti produttivi, abbia ottenuto la proprietà dell'area o degli immobili su di essa costruiti non può ottenere altre aree o altri immobili produttivi in proprietà dalle Amministrazioni o dagli Enti Pubblici a norma dell'art. 27 della Legge n° 865/71, salvo quanto disposto dal precedente art. 2, comma 2.

ARTICOLO 19 – Procedimenti esecutivi

Nel caso di procedimento esecutivo sull'immobile costruito su area ceduta in proprietà, l'immobile potrà essere aggiudicato in proprietà a soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 5 e previa autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

I pagamenti da effettuare in adempimento di quanto previsto dalla relativa convenzione di assegnazione saranno considerati spese obbligatorie da iscrivere in bilancio da parte di Enti obbligati, i quali sono tenuti a vincolare agli stessi pagamenti le rendite derivanti dalle costruzioni acquistate per devoluzione o risoluzione della cessione in proprietà.

ARTICOLO 20 – Disposizioni finali

Per quanto non previsto nel presente Regolamento si rimanda alle leggi vigenti in materia.