



COMUNE DI MARSCIANO

Provincia di Perugia

PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN MARSCIANO LOCALITA' TORRE DELLA SAPIENZA

REGOLAMENTO ATTUATIVO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE

(approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 21.1.2005,
modificato con Deliberazione Consiglio Comunale n. 172 del 26.10.2005 e con
Deliberazione Consiglio Comunale n. 123 del 16.10.2008)

INDICE

- ART. 1 FINALITA'
- ART. 2 DOMANDA DI ASSEGNAZIONE E DOCUMENTAZIONE ALLEGATA
- ART. 3 ESAME DELLA DOMANDA
- ART. 4 CRITERI DI ASSEGNAZIONE
- ART. 5 CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO
- ART. 6 DETERMINAZIONE PREZZO DI CESSIONE DELLE AREE
- ART. 7 ASSEGNAZIONE PROVVISORIA
- ART. 8 INTERVENTI ASSISTITI DA CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA
"LEASING"
- ART. 9 ASSEGNAZIONE DEFINITIVA
- ART. 10 TERMINI DI ATTUAZIONE
- ART. 11 - PROCEDURA DI REVOCA
- ART. 12 TRASFERIBILITA' DELL'AREA
- ART. 13 TRASFERIMENTO DI DIRITTO
- ART. 14 REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
- ART. 15 NORME FINALI

REGOLAMENTO ATTUATIVO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE

ART.1 – FINALITA'

Il Comune di Marsciano utilizza le aree espropriate ai sensi dell'Art.27 della legge 22/10/71 n° 865 per la realizzazione di impianti produttivi di carattere industriale, artigianale, e commerciale, assimilando ad esse l'attività sportive e ricreative, quali palestre private, escludendo impianti che prevedano attività sportive all'aperto, il tutto nel rispetto dei limiti stabiliti dal vigente PRG e dagli strumenti di programmazione.

La cessione delle aree stesse verrà fatta a titolo di proprietà.

La dimensione, l'ubicazione ed il tempo di realizzazione sono stabiliti dal Comune in funzione sia della natura e quantità della richiesta pervenuta, sia dalle esigenze dettate dal grado di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Il presente Regolamento attuativo indica le modalità ed i tempi di assegnazione, il controllo e la revoca dell'assegnazione delle aree alle ditte interessate, nonché i criteri per la determinazione dei costi e delle priorità di intervento.

ART.2 - DOMANDA DI ASSEGNAZIONE E DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

Gli imprenditori interessati, in qualsiasi forma giuridica costituiti, entro i termini stabiliti dalla Giunta Comunale con apposito bando potranno presentare al Sindaco specifica richiesta al fine di ottenere l'assegnazione di un lotto compreso all'interno dei Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P.).

L'istanza dovrà essere presentata su apposito modulo predisposto dall'Amministrazione Comunale nel quale i richiedenti dovranno indicare i requisiti che possono dare diritto a priorità secondo le indicazioni di cui al successivo art. 4.

I soggetti di cui sopra, per l'acquisto del terreno e la realizzazione degli impianti, potranno avvalersi anche di un contratto di locazione finanziaria o leasing. In questo caso la richiesta di assegnazione dell'area dovrà indicare tale opportunità ed essere controfirmata anche dal legale rappresentante della società finanziaria.

Successivamente alla prima assegnazione, qualora rimangano lotti liberi, la cessione potrà avvenire dietro singola richiesta della Ditta interessata senza l'espletamento di ulteriori formalità.

ART. 3 - ESAME DELLA DOMANDA

Le istanze sono esaminate dal Responsabile del Settore Assetto e Uso del Territorio, il quale formula apposita proposta di graduatoria alla Giunta Comunale sulla base dei criteri indicati al successivo art. 4.

ART. 4 - CRITERI DI ASSEGNAZIONE

La graduatoria per l'assegnazione delle aree sarà formulata tenendo conto dei seguenti criteri:

- attività localizzate su aree confinanti o prossime, i cui insediamenti devono essere ampliati per esigenze di espansione dell'attività produttiva comportanti anche aumento di occupazione;
- attività in insediamenti in contrasto con le previsioni di P.R.G. e che il comune intenda fare trasferire per eliminare la situazione di contrasto;
- attività con sfratto esecutivo per finita locazione;
- attività poste in locali dichiarati insalubri o inagibili;
- aggregazione o accorpamento in un unico intervento attraverso consorzi di imprese;
- nuove attività;
- settori che qualifichino o diversifichino l'assetto produttivo locale (particolari attività che aprano nuovi fronti produttivi rispetto ai tradizionali settori);
- introduzione di innovazioni tecnologiche o di cicli produttivi;
- tempi di realizzazione del programma (sarà data priorità ai programmi realizzati in tempi brevi a parità di dimensioni dell'azienda);
- numero degli addetti di nuova occupazione;
- trasferimenti di attività svolte in edifici di proprietà, che siano posti in locazione a canoni convenzionati con il comune.

Le dette condizioni debbono essere dichiarate nella domanda e comprovate con le modalità e nei termini stabiliti dall'Amministrazione Comunale.

La Giunta Comunale con apposito atto provvederà alla preventiva assegnazione di un punteggio a tutte le categorie di priorità sopraelencate.

A parità di punteggio si provvederà all'assegnazione in base al giorno di presentazione dell'istanza. Per istanze presentate lo stesso giorno si terrà conto del numero di protocollo dell'Ente.

In ogni caso, a parità di punteggio, avranno priorità le aziende operanti a Marsciano.

ART. 5 - CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

Le dimensioni dei lotti ed i parametri dimensionali relativi all'edificazione (distanze, rapporti di copertura, altezze,) dovranno essere conformi alle indicazioni del Piano per Insediamenti Produttivi e non in contrasto con le norme di P.R.G., ivi comprese le norme poste a tutela dell'ambiente riguardanti le industrie insalubri.

All'interno dei singoli lotti è consentita la realizzazione di più attività insediative sia all'interno di un unico fabbricato che di più edifici distinti.

Nel caso di intervento programmato in più fasi queste non potranno protrarsi per un periodo eccedente i 10 anni a decorrere dalla data di stipula dell'atto di convenzione previsto al successivo Art.12.

Entro tale periodo la ditta assegnataria dovrà comunicare la fine dei lavori relativa all'intero complesso produttivo preposto all'atto della domanda.

ART.6 - DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DELLE AREE

Il prezzo di cessione delle aree verrà quantificato come somma complessiva delle spese sostenute dall'Amministrazione comunale per l'attuazione del Piano.

Detto costo sarà ripartito in quota proporzionale alla superficie del lotto assegnato.

Il pagamento del prezzo come sopra determinato avverrà in due fasi:

- a) al momento dell'assegnazione provvisoria, che diviene efficace con la stipula del contratto preliminare di compravendita, una quota di anticipo pari al 30% del prezzo complessivo di cessione;
- b) al momento dell'assegnazione definitiva, che acquista efficacia con la stipula del contratto definitivo, che dovrà avvenire salvo giustificati e comprovati motivi entro e non oltre 6 mesi dal preliminare, dovrà essere corrisposto il rimanente 70%, quale saldo del prezzo di cessione.

ART.7 - ASSEGNAZIONE PROVVISORIA

L'Amministrazione Comunale, formulata la graduatoria come previsto all'art. 3 provvederà ad inviare lettera raccomandata A.R. alle ditte dell'assegnazione provvisoria specificando:

- localizzazione planimetrica del lotto in assegnazione, il suo dimensionamento e configurazione catastale;
- l'importo del prezzo provvisorio di cessione del lotto.

Il pagamento del prezzo provvisorio di acquisizione del lotto verrà versato dalla ditta interessata nei modi e termini stabiliti col precedente art.6.

ART. 8 - INTERVENTI ASSISTITI DA CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA "LEASING"

Nel caso in cui gli immobili vengano acquistati o costruiti attraverso un finanziamento in leasing, la società Finanziaria, si impegna:

- a cedere, alla fine della locazione, l'immobile ed il terreno assegnato all'azienda artigiana, industriale, assegnataria, che intenda esercitare il diritto di riscatto;

- qualora, invece, l'azienda produttiva assegnataria intenda restituire l'edificio produttivo ed il relativo lotto di terreno, alla società Finanziaria (addivenendo in tal caso all'anticipata risoluzione del contratto), quest'ultima (la Società Finanziaria) s'impegna a chiedere al Comune di Marsciano l'autorizzazione a vendere, o cedere in locazione, l'immobile ad altre ditte aventi i requisiti.

In caso di vendita a altri, il prezzo e le modalità dovranno essere autorizzate dall'Amministrazione Comunale.

ART. 9 - ASSEGNAZIONE DEFINITIVA

A conclusione delle procedure tecniche con conseguente definizione dei costi certi a carico degli intestatari, l'Amministrazione Comunale procederà alla formalizzazione, mediante specifico atto deliberativo di Giunta Comunale, dell'assegnazione definitiva del lotto a favore della ditta titolare dell'intervento produttivo.

L'assegnazione definitiva, da comunicare con lettera raccomandata A.R., avrà efficacia dalla sottoscrizione in forma pubblica dell'atto di convenzione previsto dall'Art.27 della Legge 22/10/71 n. 865 con il quale verrà trasferito a carattere definito il titolo di godimento dell'area costituente il lotto assegnatario, previo adempimento dell'obbligo di cui al precedente art.6.

La stipula in forma pubblica dell'atto di convenzione dovrà avvenire a cura e totale carico della ditta assegnataria entro e non oltre il termine di 30 (trenta) giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di cui al precedente comma.

In caso di inadempienza entro il termine assegnato, senza giustificato motivo, la Ditta sarà ritenuta rinunciataria e l'Amministrazione sarà libera di assegnare nuovamente il lotto ad altro imprenditore.

ART.10 - TERMINI DI ATTUAZIONE

Il soggetto assegnatario del lotto si impegna a presentare istanza di permesso a costruire relativa alla realizzazione della propria costruzione entro e non oltre 180 (centottanta) giorni dalla stipula dell'atto di cessione dell'area oggetto di intervento. In caso di richiesta di documentazione integrativa alla domanda di permesso di costruire, la stessa dovrà essere presentata entro il termine massimo di 180 giorni dal ricevimento della comunicazione. L'inutile decorso del predetto termine si intende quale rinuncia al rilascio del permesso di costruire e in tal caso il fascicolo relativo è automaticamente archiviato e ne è data comunicazione all'interessato (art. 17 comma 9 L.R. 1 del 18.2.2004).

Il ritiro del permesso di costruire dovrà essere ritirato entro 30 giorni dalla data di approvazione.

I lavori di costruzione dell'opificio industriale dovranno essere iniziati ed ultimati entro i termini stabiliti dall'art. 16 della legge regionale n. 1 del 18/2/2004;

L'inizio e la fine dei lavori dovranno essere oggetto di specifica comunicazione da parte dell'Impresa assegnataria, per consentire all'Amministrazione Comunale di accertarne la veridicità.

La ditta assegnataria dovrà pervenire in possesso del certificato di agibilità entro il termine massimo di 90 (novanta) giorni dalla data di ultimazione dei lavori.

ART.11 - PROCEDURA DI REVOCA

Qualora da parte del concessionario non siano rispettati, in tutto o in parte, gli obblighi di cui ai precedenti articoli 5 - 8 - 9 e 10, l'Amministrazione Comunale, dopo aver accertato tali inadempienze e concesso un termine congruo rispetto alla giustificazione prodotta,

provvederà alla revoca dell'assegnazione del lotto ed alla riacquisizione dell'area o di quella residua in ordine alla mancata realizzazione del programma di cui al progetto generale.

Tale revoca non comporterà, a favore dell'assegnatario, la corresponsione di alcun indennizzo per le opere e le costruzioni già eseguite nel lotto, salvo il pagamento del terreno allo stesso prezzo corrisposto dal concessionario al Comune, detratto il 20% dell'importo versato, quale penalità sulle somme versate.

Si potrà derogare dalla norma suddetta e pagare un indennizzo al concessionario revocato nel caso in cui le strutture già realizzate possano essere utilizzate dal Comune o da eventuali altri assegnatari, sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici nominati secondo le regole dell'arbitrato.

Le spese della stima peritale saranno detratte dall'indennità da rimborsare.

ART.12 – TRASFERIBILITA' DELL'AREA

E' consentita per un periodo di due anni, previa autorizzazione del Comune, la vendita o la locazione del terreno assegnato e non ancora edificato. Verificandosi tale ipotesi il terreno potrà essere venduto al prezzo di acquisto maggiorato delle spese fisse sostenute (notarili, di registro e trascrizione, bolli ecc.) e della percentuale dell'indice ISTAT al momento della vendita.

Il proprietario venditore dovrà preventivamente proporre l'acquisto ai soggetti utilmente collocati in graduatoria; dimostrando l'infruttuosità della proposta il terreno potrà essere venduto a qualsivoglia acquirente sempre allo stesso prezzo come sopra determinato, a condizione che l'acquirente presenti al Comune, per l'approvazione, un progetto di impiego dell'area e di sviluppo dell'attività.

Lo stesso procedimento dovrà essere seguito anche in caso di locazione; in tal caso i valori dei canoni d'affitto possono essere ragguagliati ai prezzi medi del periodo pubblicati dalla C.C.I.A.A. (Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura).

Trascorso il biennio di cui al 1° comma, sempre previa autorizzazione del Comune e fermo restando il suddetto procedimento di proposta ai soggetti in graduatoria, il terreno potrà essere ceduto a qualsiasi titolo anche ad un prezzo diverso da quello determinato ai sensi del precedenti commi, ma comunque non superiore ai valori pubblicati al momento dalla C.C.I.A.A. (Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura).

Il subentrante sarà comunque obbligato al rispetto degli obblighi contenuti nel presente regolamento e nel contratto di acquisto del precedente acquirente.

I trasferimenti del bene in violazione di quanto disposto ai commi precedenti sono da considerarsi non validi.

ART.13 – TRASFERIMENTO DI DIRITTO

Eventuali atti di trasferimento in violazione di quanto disposto dal precedente Art.12 non potranno essere stipulati e, nel caso che eventualmente siano stipulati, il Comune di Marsciano, venutone a conoscenza, ne richiederà la declaratoria di invalidità senza che l'originario assegnatario o suoi eventuali aventi causa possano comunque vantare diritti di qualsivoglia natura.

Anche nelle fattispecie previste dal presente articolo si applica quanto disposto dai precedenti artt. 10 e 11 e all'ultimo comma dell'art.12.

In deroga a quanto sopra stabilito, potranno subentrare nei diritti sui terreni o sull'impianto produttivo non ancora ultimato solo gli aventi diritto mortis causa o i subentranti per formale assegnazione del tribunale (Fallimento).

Ricorrendo la fattispecie della successione ereditaria i subentranti dovranno darne comunicazione entro 90 (novanta) giorni, precisando in tale sede l'intenzione o no di subentrare negli obblighi assunti dal dante causa nei confronti del Comune di Marsciano.

In caso di successione in seguito a procedura fallimentare il subentrante sarà comunque obbligato al rispetto degli obblighi contenuti nel presente regolamento e nel contratto di acquisto del predente acquirente.

ART.14 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

I terreni oggetto del presente piano saranno ceduti già urbanizzati a cura del Comune. Potranno essere stipulate apposite convenzioni con i lottizzanti, qualora sia riconosciuta la validità tecnica degli interventi, per la realizzazione delle urbanizzazione primarie, qualora l'amministrazione comunale decida di procedere all'assegnazione provvisoria prima di avere costruito le opere.

Sono comunque a carico dei lottizzanti i costi relativi all'allaccio ai singoli servizi e quelli relativi alle opere di urbanizzazione secondaria da pagare al momento del ritiro delle concessioni edilizie necessarie per la costruzione dei vari edifici.

ART.15 – NORME FINALI

Per quanto non contemplato dal presente regolamento si fa rinvio alle norme tecniche di attuazione del PIP. In caso di contrasto tra le norme, prevale la disciplina di cui al presente regolamento.