

**SETTORE ASSETTO E SVILUPPO DEL TERRITORIO
SERVIZIO PATRIMONIO**

**REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELLA CESSIONE DI AREE ED EDIFICI
ALL'INTERNO DELLE ZONE DESTINATE AD INSEDIAMENTI DI ATTIVITA'
PRODUTTIVE (P.i.p.).**

Modifica n. 2

- Approvato con deliberazione del C.C. n. 13 del 04/06/2002.
Pubblicata all'Albo Pretorio
per giorni quindici dal 26/06/2002 al 11/07/2002.
- Ripubblicato all'Albo Pretorio al n. 610 Reg. Pubbl. per giorni quindici dal 18/07/2002 al 02/08/2002.
Lì 18/07/2002
F.to il Messo Comunale (Novello)
ENTRATO IN VIGORE IL 03/08/2002
- Modificato con deliberazione del C.C. n. 33 del 20/07/2006.
Pubblicata all'Albo Pretorio
per giorni quindici dal 27/07/2006 al 11/08/2006.
ENTRATA IN VIGORE DELLA MODIFICA N. 1 IL 07/08/2006.
- Modificato con deliberazione del C.C. n. 62 del 29/11/2010 resa immediatamente eseguibile
Pubblicata all'Albo Pretorio
per giorni quindici dal 04/01/2011 al 18/01/2011
ENTRATA IN VIGORE DELLA MODIFICA N. 2 IL 29/01/2011

Il Regolamento PIP

Piano degli insediamenti produttivi

REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELLA CESSIONE DI AREE ED EDIFICI ALL'INTERNO DELLE ZONE DESTINATE AD INSEDIAMENTI DI ATTIVITA' PRODUTTIVE (P.i.p.).
--

INDICE

ART. 1 FINALITA' - SOGGETTI DESTINATARI

ART. 2 MODALITA' DI CESSIONE DELLE AREE

ART. 3 MODALITA' DI ASSEGNAZIONE DELLE AREE

ART. 4 PRIORITA' PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE

ART. 5 CESSIONE IN PROPRIETA' - CRITERI ESSENZIALI PER LE CONVENZIONI.

ART. 6 MODALITA' DI PAGAMENTO

ART. 7 RISOLUZIONE DEI CONTRATTI

ART. 8 PENALI

ART. 9 CESSIONE DI IMMOBILE

ART. 10 OPERE NON ULTIMATE

ART. 11 SPESE CONTRATTUALI

ART. 12 TRASCRIZIONE REGOLAMENTO

ART. 13 RISCATTO DELLE AREE

ART. 14 FACOLTA' DI DEROGA

ART. 15 NORME FINALI

ART. 1**FINALITA' - SOGGETTI DESTINATARI**

Il Comune di Trebaseleghe, allo scopo di favorire lo sviluppo delle attività artigianali, industriali, in genere, predispone piani di insediamento nelle zone a tal fine individuate nel P.R.C.

In attuazione dei predetti piani di insediamento, il Comune di Trebaseleghe, ovvero il soggetto da lui designato, procede all'acquisizione delle aree necessarie per cederle successivamente per la realizzazione di edifici destinati esclusivamente alle attività produttive come sopra individuate.

Il raggiungimento degli scopi e degli obiettivi di cui al presente regolamento possono altresì essere perseguiti dal Comune di Trebaseleghe mediante l'utilizzo delle forme di cooperazione, gestione ed attuazione, anche indiretta, previste dal vigente ordinamento.

ART. 2**MODALITA' DI CESSIONE DELLE AREE**

Il Responsabile del Settore competente, anche in accordo con i soggetti realizzatori di cui al precedente art. 1, con proprio atto, pubblica un bando di concorso per l'assegnazione delle aree P.I.P.

Il bando deve indicare:

- elenco dei lotti disponibili;
- superficie di ogni singolo lotto;
- indici e parametri edilizi;
- tipo di cessione: proprietà;
- costo di ogni singolo lotto, fatto salvo eventuale conguaglio;
- soggetto cedente, termini e modalità di pagamento;
- tempi e criteri di utilizzazione, prescrizioni e vincoli (attuazione dell'intervento, ammissibilità della vendita, termini e modalità di controllo della vendita, casi di rescissione del contratto di cessione);
- modalità di presentazione delle domande;
- scadenza del bando.

Il bando è predisposto dal Servizio Patrimonio e deve essere conforme alla normativa urbanistica generale ed esecutiva vigente, oltre a disciplinare le eventuali destinazioni ammissibili.

La domanda deve comunque essere corredata da una relazione che illustri le attività oggetto dell'insediamento, il relativo piano di sviluppo, nonché la dimostrazione della piena rispondenza dei requisiti di cui all'art. 4.

Gli assegnatari in diritto di proprietà possono avvalersi dei servizi di società

finanziarie e/o società di leasing, cui potranno, eventualmente, intestare il terreno loro assegnato.

Qualora si rendesse disponibile a qualsiasi titolo, successivamente alla prima cessione, qualcuno dei lotti assegnati: libero, edificato totalmente o parzialmente, prima di procedere con la pubblicazione di un nuovo bando di concorso per l'assegnazione del lotto interessato, potranno essere interpellate le ditte assegnatarie confinanti per l'eventuale disponibilità ad acquistare l'area per accorparla alla loro proprietà creando un'unica azienda produttiva.

ART. 3 MODALITA' DI ASSEGNAZIONE DELLE AREE

Le assegnazioni sono determinate con atto del Responsabile del Settore competente sulla scorta di una graduatoria, formulata secondo le priorità di cui all'art 4 ed i punteggi previsti nel bando, proposta da una Commissione appositamente nominata dal predetto Responsabile di Settore e composta da tre componenti oltre al segretario.

La graduatoria approvata ha validità di anni due, a decorrere dalla data di esecutività del relativo atto di approvazione. La graduatoria può essere permanente qualora essa venga annualmente aggiornata entro il mese di dicembre inserendo le domande di assegnazione pervenute nel frattempo.

Nei casi in cui non si concretizzasse il definitivo trasferimento in proprietà 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, o il soggetto attuatore di cui all'art. 1 comma 3, sono tenuti 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, con le stesse modalità, nel termine tassativo di giorni dieci dalla ricezione (fa fede il timbro postale di spedizione).

La graduatoria è affissa all'Albo Pretorio.

Può essere opposto ricorso alla determinazione del Responsabile di Settore, con la quale viene approvata la graduatoria, entro dieci giorni dalla data di affissione all'Albo a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevuta.

Nei successivi dieci giorni la commissione, come sopra indicato, esamina i ricorsi ed eventualmente propone la riformulazione della graduatoria, nei modi di cui al presente articolo.

Il servizio comunale di riferimento è il Patrimonio, al quale sono indirizzate le varie domande ed inoltrate le pratiche relative.

Qualora la graduatoria stesa dal Comune non consentisse la vendita di

tutte le aree il soggetto attuatore, diverso dal Comune, potrà provvedere autonomamente all'assegnazione nel rispetto comunque dei requisiti previsti dal presente regolamento.

ART. 4

PRIORITA' PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE

Per l'assegnazione delle aree è formata una graduatoria composta da tre categorie di soggetti individuati nel seguente ordine:

- A. soggetti espropriati o che comunque abbiano ceduto bonariamente le aree oggetto del PIP, purché in possesso della qualifica di imprenditore debitamente documentata, fatti salvi i successivi criteri;
- B. soggetti che chiedono il trasferimento di attività esistente, ubicata in zona in contrasto con la normativa urbanistica vigente, con l'impegno al risanamento dell'area di origine secondo i termini e le modalità della normativa specifica in materia (art.9, commi 2 - 3 - 4, delle NTA del vigente PRG);
- C. altri soggetti

Per le categorie B e C la priorità è sempre quella per le attività artigianali. Il bando di assegnazione prevederà ulteriori criteri ai quali sono attribuiti i punteggi per la compilazione della graduatoria delle domande presentate.

I soggetti espropriati di cui al punto A, avranno titolo per la assegnazione prioritaria di lotti edificabili nel limite del 35% della superficie ad essi espropriata ed in ogni caso fino al raggiungimento del lotto o lotti che più si avvicinano a tale entità.

I soggetti di cui al punto B avranno titolo per l'assegnazione, di lotti edificabili, nel limite di superficie pari al doppio di quella dei fabbricati da dismettere aumentata del 20% e comunque fino a una dimensione massima di mq. 2.500.

ART. 5

CESSIONE IN PROPRIETA' - CRITERI ESSENZIALI PER LE CONVENZIONI

Sono elementi essenziali da inserire nelle convenzioni da stipulare, i quali saranno oggetto di maggior definizione in sede di approvazione del bando di gara:

1. divieto di nuova cessione dell'area di resede del lotto;
2. termini di inizio e fine lavori;

3. termine per l'inizio dell'attività dopo il rilascio dell'agibilità delle costruzioni;
4. disciplina dei rapporti reciproci conseguentemente alla sospensione dell'attività produttiva;
5. casi di risoluzione della convenzione;
6. modalità per la vendita , la locazione, leasing dei fabbricati realizzati;
7. sanzioni in caso di inosservanza degli obblighi;
8. modalità per la definizione extragiudiziale di eventuali controversie;

ART. 6
MODALITA' DI PAGAMENTO

Il Responsabile di Settore competente comunica al beneficiario, non oltre trenta giorni dalla esecutività della determinazione di assegnazione, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevuta, gli esiti della predetta assegnazione, oltre ai dati tecnici relativi alla individuazione del lotto, del costo complessivo, delle forme di pagamento e delle garanzie fideiussorie necessarie.

Entro il termine assegnato il beneficiario formula il proprio assenso mediante formale accettazione.

Successivamente l'area in oggetto potrà essere consegnata anche in possesso al beneficiario previo verbale di ricognizione redatto alla presenza del beneficiario stesso e dal Responsabile di Settore o suo delegato.

La ditta assegnataria deve provvedere al pagamento nei modi e tempi fissati dal bando.

Per i ritardi nei pagamenti si adottano le norme previste dal bando.

I lavori devono essere iniziati entro un anno dalla data di stipula dell'atto pubblico di trasferimento dell'area o entro 30 gg. dal rilascio del titolo abilitativo alla realizzazione delle opere se successivo al citato anno.

Qualora il Comune di avvalga di soggetti realizzatori di cui all'art.1, comma 3, le clausole e le condizioni previste nel presente articolo verranno preventivamente concordate con detti soggetti e verranno rese pubbliche in sede di bando di gara.

ART. 7
RISOLUZIONE DEI CONTRATTI

Il contratto di cessione delle aree in proprietà è risolto senza necessità per il Comune di preavviso, nei seguenti casi:

- a. qualora l'acquirente non provveda a prendere in consegna l'area nei termini assegnati;
- b. qualora l'assegnatario non presenti il progetto entro tre mesi dalla stipula dell'atto pubblico;
- c. qualora il destinatario adibisca il fabbricato ad un uso diverso da quello previsto dal presente regolamento;
- d. qualora il destinatario non osservi una qualsiasi delle norme e condizioni contenute nel presente regolamento;
- e. per cause di forza maggiore.

Qualora il Comune si avvalga di soggetti realizzatori di cui all'art.1, comma 3, le clausole risolutive previste nel presente articolo verranno preventivamente concordate con detti soggetti e verranno rese pubbliche in sede di bando di gara.

ART. 8
PENALI

Nel caso la ditta assegnataria non si presenti per la firma dell'atto pubblico di cessione nei termini previsti dal presente regolamento, l'assegnazione è revocata e la caparra incamerata dall'Amministrazione Comunale ovvero dal soggetto a cui è stata versata.

Negli altri casi di risoluzione del contratto di cessione, ad eccezione della fattispecie di cui all'art. 10, la quota per l'acquisizione dell'area già versata, è restituita con la riduzione del 40% (quaranta per cento), oltre alle spese del nuovo trasferimento di proprietà all'Amministrazione Comunale che graveranno sull'inadempiente.

In tutti i casi di risoluzione del contratto, il beneficiario è tenuto a presentarsi in data da concordare, e comunque non oltre trenta giorni dalla richiesta di presentazione, per la stipula dell'atto di retrocessione a cura e spese del medesimo. Trascorso tale termine, il contratto deve intendersi risolto di diritto e detta risoluzione può essere utilizzata per la retrocessione al patrimonio del lotto assegnato.

La quota del quaranta per cento trattenuta in caso di risoluzione, sarà ripartita nel seguente modo: 15% al soggetto attuatore di cui all'art. 1 e 25% al Comune di Trebaseleghe, fino all'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione. Dopo tale data la quota del 40% verrà incamerata integralmente dal Comune.

ART. 9
CESSIONE DI IMMOBILE

Le aree cedute in proprietà, nonché le costruzioni su di esse edificate, non possono essere cedute, date in locazione, o essere oggetto di costituzione di diritti reali parziali, ad eccezione dei diritti reali di garanzia, prima del termine di dieci anni dalla data di presentazione della domanda di agibilità completa di tutti i documenti richiesti ai sensi di legge.

L'inosservanza del precedente comma comporta la risoluzione dell'atto di cessione del diritto di proprietà.

E' consentita, tuttavia, l'alienazione dell'area ineditata a società di leasing che stipuli un contratto di locazione finanziaria con l'acquirente.

La cessazione dell'attività prima del termine di dieci anni dalla data di cui al comma 1 (ovvero la sospensione dell'attività per un periodo superiore ad anni due), comporta le medesime conseguenze di cui al precedente comma 2.

Ai sensi del presente comma non saranno considerati come cessazione di attività:

- a) la trasformazione in altro soggetto giuridico che comunque mantenga i requisiti previsti dal presente regolamento;
- b) per le imprese individuali il trasferimento a seguito di successione.

Nei casi di cui al precedente comma 2:

- il corrispettivo dell'area assegnata verrà restituito all'assegnatario inadempiente con una riduzione del 40% a titolo di penale salvo maggiori danni, oltre alle spese del nuovo trasferimento di proprietà se la cessione sarà all'Amministrazione Comunale anziché ad un nuovo assegnatario;
- il prezzo delle eventuali opere realizzate nell'area assegnata verrà determinato a seguito di stima redatta da un collegio di tre periti nominati: uno dal Comune, uno dall'originario assegnatario del lotto o dai suoi aventi causa ed il terzo di comune accordo tra le parti oppure, in caso di disaccordo, su designazione del Tribunale di Padova.

Il versamento all'assegnatario inadempiente degli importi così determinati sarà effettuato successivamente all'avvenuto pagamento da parte del nuovo assegnatario individuato ai sensi del successivo comma.

L'immobile verrà ceduto ad uno dei soggetti aventi i requisiti previsti dal presente regolamento attingendo a graduatorie eventualmente vigenti oppure, in assenza delle medesime, mediante nuovo bando.

L'Amministrazione Comunale si riserva, nell'ipotesi di risoluzione dell'atto di cessione, di riconoscere l'eventuale ipoteca di 1° grado iscritta dall'Istituto mutuante accollandosi il mutuo per la parte residua, con diritto di rivalsa nei confronti del proprietario decaduto, su quanto da esso dovuto. Ove

L'Amministrazione Comunale non intenda avvalersi della predetta facoltà, all'atto della risoluzione della vendita, dovrà darne comunicazione all'Istituto mutuante che ha iscritto l'ipoteca di 1° grado sull'immobile; l'Istituto potrà provvedere alla esecuzione forzata ai sensi di legge senza altra formalità.

Qualora il Comune si avvalga di soggetti realizzatori di cui all'art.1, comma 3, le clausole e le condizioni previste nel presente articolo verranno preventivamente concordate con detti soggetti e verranno rese pubbliche in sede di bando di gara.

Qualora il bando per l'assegnazione delle aree lo preveda espressamente nel caso in cui l'assegnatario desideri cessare o trasferire in tutto o in parte l'attività Produttiva e voglia affittare o alienare gli immobili, prima del termine decennale suindicato, deve chiedere la preventiva autorizzazione della Giunta Comunale, che la concederà solo per riconosciuti e validi motivi, indicando il valore di stipula degli immobili o di locazione in base ad apposita perizia di stima redatta dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale o da un Professionista abilitato ed incaricato dall'Amministrazione Comunale che redigerà perizia asseverata.

Il canone massimo di locazione è calcolato nella percentuale dell'8% sul valore degli immobili e migliorie apportate al lotto, valutato come sopra.

ART. 10 OPERE NON REALIZZATE O ULTIME

L'Amministrazione Comunale, laddove l'assegnatario si trovi nell'impossibilità di realizzare o ultimare l'edificio oggetto della concessione edilizia/ permesso di costruire, può, con deliberazione adottata dalla Giunta Comunale, motivata per la presenza di un pubblico interesse, attivare specifico provvedimento per il ritorno in possesso dell'area e delle eventuali opere realizzate. Con la medesima deliberazione è definito il prezzo del riscatto o di vendita sulla base di una relazione tecnica di stima predisposta dal Servizio Patrimonio - LL.PP. che tenga conto delle somme effettivamente sostenute per l'acquisto dell'area e la realizzazione delle opere.

La deliberazione in oggetto è notificata all'assegnatario, il quale può ricorrere al Sindaco entro i successivi trenta giorni. Trascorso tale termine, senza che siano giunte osservazioni, l'atto deliberativo diviene titolo per il ritorno in possesso al patrimonio dell'area assegnata e delle opere eventualmente realizzate.

Con la deliberazione di cui al comma 1 potrà altresì, in luogo della retrocessione in capo al Comune, essere autorizzato il trasferimento dell'edificio e/o dell'area precedentemente ceduta, al nuovo assegnatario da individuarsi con bando ad evidenza pubblica secondo le modalità di cui all'art. 2 del presente regolamento.

Qualora il Comune di avvalga di soggetti realizzatori di cui all'art.1, comma 3, le clausole e le condizioni previste nel presente articolo verranno preventivamente concordate con detti soggetti e verranno rese pubbliche in sede di bando di gara.

ART. 11 SPESE CONTRATTUALI

Le spese contrattuali e consequenziali relative ai contratti di cessione ed eventualmente di retrocessione sono a carico dei beneficiari salvo diverse disposizioni indicate nel presente regolamento.

Qualora il Comune di avvalga di soggetti realizzatori di cui all'art.1, comma 3, le clausole e le condizioni previste nel presente articolo verranno preventivamente concordate con detti soggetti e verranno rese pubbliche in sede di bando di gara.

ART. 12 TRASCRIZIONE REGOLAMENTO

Nei contratti di cessione delle aree deve essere trascritto o allegato il presente regolamento, per formarne parte integrante e sostanziale, unitamente alle norme integrative e specifiche del bando, in modo che tutte le norme in esso contenute siano opponibili a terzi.

ART. 13 RISCATTO DELLE AREE

Decorsi dieci anni dalla stipula della convenzione, entro il 31 gennaio di ogni anno, la Giunta Comunale individua le aree sulle quali è possibile esercitare il diritto di riscatto. Dell'indicazione delle aree interessate viene data pubblicità attraverso l'affissione all'Albo Pretorio per la durata di quindici giorni.

In detta deliberazione viene precisato il procedimento formale del riscatto, che comunque deve tener conto dei seguenti punti:

- a. prezzo di esproprio praticato nel comparto;
- b. prezzo di mercato dell'area interessata;
- c. costo effettivo delle opere di urbanizzazione;
- d. eventuale adeguamento agli indici ISTAT.

L'istruttoria relativa è di competenza del Servizio Patrimonio.
Successivamente, con atto del Responsabile del Settore, è quantificato l'importo da corrispondere, nonché le relative garanzie.

ART. 14
FACOLTA' DI DEROGA

In deroga a quanto prescritto dall'art. 2, la Giunta Comunale, nei casi di particolare rilevanza economica, sociale e ambientale, può prevedere motivati criteri di assegnazione degli insediamenti in aree P.I.P. diverse da quelle indicate agli articoli precedenti.

ART. 15
NORME FINALI

Le convenzioni stipulate precedentemente alla entrata in vigore dell'attuale Regolamento P.I.P., potranno essere modificate e/o integrate ai sensi della Legge 29/12/95 n. 549, così come modificata dalla Legge 662/96, onde consentire la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o per l'eliminazione dei vincoli relativi all'utilizzo e alienazione degli immobili.

Per quanto non previsto si fa riferimento alla Legge n. 865/1977 e alla Legge n. 167/1962, oltre alle norme del Codice Civile per quanto di competenza.