

COMUNE DI VIGNANELLO

REGOLAMENTO PER L' ASSEGNAZIONE DI AREE DELLE ZONE P.I.P.

Art. 1 OGGETTO.

Il presente Regolamento disciplina modalità, prezzi e condizioni per la cessione in proprietà delle aree comprese nel P.L.P. Artigianale, Industriale e Commerciale approvato a termini di legge.

Art. 2 REQUISITI.

Possono essere destinatarie delle aree comprese nel Piano Particolareggiato le imprese artigianali, commerciali e le piccole imprese industriali, così come definite dall'allegato I del D.M. 1.6.93 e 12.10.93 e cioè:

- le imprese artigiane e industriali manifatturiere
- le imprese artigiane e industriali di assemblaggio
- le imprese artigiane e industriali di lavorazione
- le imprese esercenti il commercio

Le imprese vengono identificate e riconosciute ai sensi della L.R. 2.05/97 n.II, art. 55, ovvero vengono riconosciute come tali tutte le aziende industriali, PMI, ed artigianali che svolgono l'attività di cui alla codifica "industria" 1ST AT nonché quella di "commercio all'ingrosso".

L'assegnazione può essere richiesta anche prima della costituzione dell'impresa, purchè questa avvenga entro 60 giorni dalla comunicazione di assegnazione nelle forme dichiarate contestualmente alla domanda, pena la revoca della stessa.

Premesso che il territorio comunale di Vignanello è area a marchio Doc per la produzione di vigneto, sottolineata la necessità per l'Amministrazione di perseguire e porre in essere tutti quei passi necessari a tutelare il prosieguo di tale attività agricolturale;

sono escluse dall'insediamento nell'area, indipendentemente dall'essere o meno riconosciute ed individuate nella predetta codifica, per oggettive difficoltà all'insediamento, tutte quelle attività pericolose per la sicurezza ambientale (acqua, aria, terra).

Art. 3. COSTI DELLE AREE E MODALITÀ DI PAGAMENTO.

Il prezzo al metro (cubo) *quadro* di cessione in proprietà delle aree è stabilito con deliberazione del (Consiglio Comunale) *Giunta Municipale*.

Tale costo è comprensivo del valore di acquisizione dell'area maggiorato della quota di incidenza delle opere di urbanizzazione primaria; il versamento del predetto importo sarà effettuato a favore del Comune nel seguente modo:

50% all' assegnazione;

30% all'atto della stipula dell'atto di cessione; 20% non oltre sei mesi dalla predetta stipula;

Al momento della firma dell'atto di cessione, nel caso di pagamento come sopra dilazionato, dovrà essere presentata - a garanzia del puntuale adempimento di tale obbligo - fidejussione bancaria o assicurativa per l'importo residuo, rilasciata da primaria Compagnia o Istituto di Credito, recante espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale. Le spese della stipula compresi i diritti di segreteria, sono a carico dell'acquirente.

Il prezzo di cui al primo e secondo comma del presente articolo è soggetto a conguaglio per le eventuali maggiori spese per acquisizioni delle aree e per le opere di urbanizzazione primaria; in particolare si precisa, e le parti ne prendono atto, che il maggior prezzo di esproprio, eventualmente dovuto a conguaglio, sarà quello determinato al termine della procedura di esproprio, anche se dovuto dal Comune ai proprietari delle aree, a seguito di sentenza giudiziaria o a seguito di cessione bonaria.

Art. 4. ASSEGNAZIONE.

Per l'assegnazione delle aree verranno formulate 3 graduatorie: 1. imprese industriali

2. imprese artigiane

3. imprese commerciali

dalla apposita Commissione Istituita con delibera di Giunta Comunale, sulla base delle valutazioni e attribuzione dei punteggi secondo i criteri stabiliti dal presente Regolamento e successivo bando.

Saranno considerate assegnatarie delle aree disponibili nei singoli settori, quelle imprese che risulteranno utilmente collocate nelle graduatorie.

Dalla data di approvazione delle graduatorie le medesime verranno invitate a stipulare, entro 30 giorni, la convenzione per la cessione delle aree, convenzione recante gli impegni e le clausole stabilite nel presente Regolamento.

Il mancato adempimento nei termini previsti verrà considerato rinuncia alla assegnazione. Le graduatorie hanno validità di due anni dalla data di approvazione delle medesime.

Conseguentemente, se nel termine suddetto, si renderanno liberi, per rinuncia o qualsiasi altra causa, altri lotti nell'ambito di ciascuno dei tre settori, l'Amministrazione procederà all'attribuzione di dette aree in favore di quelle imprese industriali o artigianali o commerciali riconosciute idonee, le quali nell'ambito delle rispettive graduatorie seguano per ordine di merito, immediatamente i vincitori, previo accertamento della sussistenza dei requisiti come sopra previsti per l'assegnazione.

Art. 5. DOMANDE DI PARTECIPAZIONE.

Nelle domande di assegnazione delle aree, le imprese interessate dovranno dichiarare:

Denominazione o ragione sociale. Sede attuale.

Indicazione del settore di attività svolto o previsto.

Specificazione della superficie di lotto (e superficie coperta) richiesta.

Motivo dell'istanza (nuova attività, succursale, trasferimento, ampliamento, ecc).

Gli elementi di cui sopra, costituiscono presupposti necessari per la proponibilità delle domande, che non potranno essere considerate ove non complete delle indicazioni e specificazioni sopra riportate.

Nelle domande, dovrà altresì essere indicato l'indirizzo presso il quale si richiede la trasmissione delle comunicazioni, precisando il c.a.p.

Le domande, dovranno essere redatte solo sul modulo prestampato in distribuzione presso gli uffici competenti dell'Amministrazione Comunale, reso legale con l'applicazione del Bollo da € 14,62 ovvero disponibile sul sito internet comunale: www.comunevignanello.it.

Art. 6. ALLEGATI ALLA DOMANDA

Le imprese interessate dovranno produrre a corredo della domanda:

Dichiarazione sostitutiva di certificazione, ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, relativa a: iscrizione al Registro delle imprese tenuto presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura e, per quelle artigiane, il numero di iscrizione all'Albo delle Imprese Artigiane;

non trovarsi in stato di liquidazione o fallimento e di non aver presentato domanda di concordato;

non aver riportato condanne penali e di non essere destinatario di provvedimenti che riguardano l'applicazione di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel Casellario Giudiziale;

copie conformi all'originale delle denunce fiscali, IV A, IRPEG e IRPEF (o modo UNICO), degli ultimi tre anni e copia dei modelli 770 relativi agli stessi anni, da effettuarsi nei modi previsti dagli artt. 18 e 19 del D.P.R. 445/2000.

Ogni altro documento utile per la valutazione complessiva della capacità e disponibilità imprenditoriali sulla base dei criteri specificati nei successivi articoli.

Fidejussione bancaria o assicurativa a favore del Comune di Vignanello, rilasciata a garanzia in caso di mancato impegno alla sottoscrizione della convenzione, dell'importo di Euro 10.000,00(diecimila/00) per le imprese industriali e commerciali e di Euro 5.000,00 (cinquemila/00) per quelle artigiane.

La mancata presentazione, contestuale alla domanda, della fidejussione di cui sopra, costituirà causa di esclusione.

Il Comune darà liberatoria alle imprese non assegnatarie al momento di approvazione della

graduatoria. La fidejussione verrà svincolata, per quelle assegnatarie, contestualmente alla sottoscrizione della stipula dell'atto di concessione da parte delle imprese stesse.

Art. 7. PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

La domanda di assegnazione redatta in carta legale, nonché la documentazione a corredo, in unico plico, dovrà essere presentata, oppure pervenire al Protocollo del Comune di Vignanello, entro il termine stabilito dal Bando.

Per le istanze inoltrate tramite posta, farà fede il timbro e la data dell'ufficio postale accettante. Il termine stabilito per la presentazione delle domande è perentorio e, pertanto, saranno considerate "non ammissibili" le domande che, per qualsiasi ragione, non esclusa la forza maggiore o il fatto di terzi, non siano pervenute entro il termine suddetto.

Art. 8. VALUTAZIONE DELLE DOMANDE

L'esame delle domande sarà svolto dalla Commissione all'uopo istituita, con le seguenti modalità di selezione, criteri di valutazione e priorità, stabiliti dal presente Regolamento e relativo successivo Bando di concorso, secondo le seguenti fasi:

1) Esame delle richieste ai fini della determinazione della ammissibilità delle medesime con riferimento ai documenti ed elementi e condizioni di cui ai precedenti arttA, 5, 6 e 7.

2) Accertamento della rispondenza tra richiesta e disponibilità per quanto attiene le dimensioni dei lotti e le superfici utili. Saranno privilegiate attività ad alta tecnologia (elettromeccanica, elettronica, software, meccanica di precisione, ecc.), ad alto valore ambientale e di lavorazione agro -alimentare legate ai prodotti del territorio (nocciole, castagne, vino ecc.).

Saranno escluse lavorazioni inquinanti, nocive e pericolose.

4) Esame della documentazione prodotta a corredo delle domande e di attribuzione dei punteggi determinati sulla base degli elementi di valutazione riportati nella tabella allegata.

Art. 9. IDONEITÀ.

Il punteggio massimo complessivo è fissato in 140 punti. Saranno considerate idonee le imprese che avranno ottenuto il punteggio minimo di 70/140.

A parità di punteggio in ciascuna delle tre graduatorie costituiscono elementi preferenziali per l'assegnazione del lotto nell'ordine:

- trasferimento da area la cui utilizzazione pubblica è compresa nei programmi di opere approvate dall'amministrazione comunale o da altri enti pubblici;
- trasferimento da locali o aree per le quali esiste provvedimento esecutivo di sfratto non per morosità; trasferimenti da aree o manufatti per le quali siano intervenuti provvedimenti dell'autorità sanitaria, sanzionanti l'inagibilità assoluta degli ambienti in cui è attualmente svolta l'attività.
- trasferimento e/o ampliamento per documentate esigenze.

Art. 9 bis. PRELAZIONE

Qualora per la realizzazione del piano di insediamento produttivo fosse necessario emettere provvedimenti espropriativi di quelle aree ove insistono impianti produttivi preesistenti all'approvazione del piano, le ditte o le società destinatarie dei provvedimenti espropriativi hanno prelazione all'assegnazione del lotto ove ricade una parte o l'intero impianto produttivo preesistente all'approvazione del piano.

Le ditte e le società che esercitano il diritto di prelazione devono dichiarare di essere disponibili ad adottare a loro cure e spese tutte le modifiche tecniche dei loro impianti produttivi preesistenti che si rendessero necessarie per la completa realizzazione del piano di insediamento produttivo.

Art. 10. CESSIONE DELL'AREA - CONDIZIONI.

La cessione in proprietà dei lotti è soggetta alle seguenti principali condizioni:

Presentazione istanza di concessione edilizia entro 6(sei)mesi dalla stipula del contratto di cessione.

Obbligo di inizio dei lavori, esecuzione degli stessi e attivazione dello stabilimento entro i termini stabiliti dall'art. 4 della legge n. 10/77 e successive modifiche ed integrazioni. Il mancato rispetto dei termini di cui sopra, comporta la sanzione amministrativa della retrocessione del lotto.

Obbligo di adesione al Consorzio di cui all'art. 13

Divieto di cessione e/o affitto della proprietà nei primi 5 anni dal fine lavori, ad eccezione di operazioni di leasing immobiliare necessarie per la costruzione del laboratorio. Eventuali necessità documentate di vendita e/o esigenze diverse per cause di forza maggiore dovranno essere autorizzate dal Consiglio Comunale.

Il corrispettivo della cessione sarà stabilito deliberazione del Consiglio Comunale.

Per quanto non disciplinato nel presente Regolamento, la costruzione degli edifici previsti nel lotto assegnato, dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti precisazioni e prescrizioni:

a) le costruzioni dovranno essere progettate e costruite in conformità alle norme fissate nel P.P. della Zona di cui trattasi per insediamenti industriali, artigianali e commerciali, approvato dal Consiglio Comunale di Vignanello.

b) le costruzioni dovranno essere realizzate in struttura prefabbricata cementizia ovvero di acciaio e comunque che offrano ogni tutela e garanzia della assoluta assenza in corso di realizzazione ovvero ancora ad opera finita, della presenza (oltre che di rilascio) di sostanze o materiali inquinanti e/o dannosi per la salute delle persone o dell'ambiente;

c) esse dovranno rispettare tutte le Leggi e Regolamenti urbanistici ed igienico sanitari vigenti al momento del rilascio della concessione, sia nazionali che regionali e comunali.

In particolare dovrà essere rispettata la Legge 10.5.76 n. 319 e conseguenti leggi e regolamenti Regionali, Provinciali, Comunali. L'autorizzazione alla immissione nella pubblica fognatura sarà concessa solo se gli scarichi rientreranno nei limiti di accettabilità della relativa tabella di

cui alla Legge 319/76, secondo quanto prescritto dalla delibera di GR n. 3619 del 27/7/1976, dalla LR 41/82 e successive modifiche ed integrazioni.

I lotti assegnati alle imprese aggiudicatrici dovranno essere edificati a cura e spese dalle imprese stesse che dovranno risultare committenti delle costruzioni e titolari delle relative concessioni.

L'eventuale necessità di variazione del settore di attività che ha avuto origine con assegnazione del lotto, dovrà essere comunicata al Comune nelle forme di legge e il nuovo settore di attività dovrà essere tra quelli contemplati nel presente atto e sottoposto a nulla osta della Giunta Comunale.

Art. 11. INADEMPIENZE

In caso di mancato pagamento del saldo corrispettivo, il contratto di cessione si intenderà automaticamente risolto senza altre formalità ed il Comune rientrerà in possesso dell'area trattenendo una somma pari 20% del corrispettivo salvo maggiori danni.

In caso di inosservanza da parte dell'assegnatario, dei termini di inizio dei lavori, comunque prorogati, il contratto di cessione si intenderà risolto con facoltà dell'Amministrazione Comunale di trattenere una somma pari al 20% del prezzo stabilito per la cessione dell'area.

In caso di inosservanza dei termini finali comunque prorogati, si avrà la risoluzione dell'atto di cessione.

In caso di trasferimento a terzi dell'area inedita o parzialmente edificata al di fuori dei criteri stabiliti nel presente Regolamento, il contratto di trasferimento sarà nullo ed il Comune rientrerà nel pieno possesso dell'area dichiarando la risoluzione dell'atto di cessione.

Nella ipotesi prevista nei precedenti commi, le opere parzialmente realizzate verranno indennizzate dal Comune sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici -nominati rispettivamente dal Comune, dall'assegnatario decaduto e da quello subentrante al momento della riassegnazione a terzi delle aree stesse. Dal valore della indennità così determinata sarà detratta la spesa sostenuta per la stima.

Qualora per effetto della decadenza del proprio contratto, insorga per il Comune l'obbligo - ai sensi dell'art. 37 della legge 865/71, di subentrare nelle obbligazioni derivanti dal mutuo ottenuto dall'assegnatario, il Comune sarà tenuto a corrispondere al medesimo decaduto l'indennizzo delle opere eventualmente realizzate previa detrazione di una somma pari all'importo del mutuo stesso più i relativi oneri, salvi sempre restando i maggiori danni.

In caso di trasferimento dei diritti immobiliari con il consenso del Comune, l'acquirente si obbliga a trascrivere nel rogito di trasferimento tutti i patti del presente Regolamento ed il subentrante deve approvarli integralmente in base all'art.1341 del Codice Civile.

Art. 12. ASSOCIAZIONISMO

L'edificazione dei fabbricati potrà avvenire in forma modulare, allo scopo di favorire eventuali richieste di assegnazione in forma associata da parte dei soggetti interessati.

Art. 13. CONSORZIO OBBLIGATORIO

L'acquirente si obbliga ad aderire al Consorzio che dovrà costituirsi tra le imprese assegnatarie entro il termine stabilito dal Comune di Vignanello.

Compito del Consorzio sarà quello di curare a sue spese, la manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria realizzate dal Comune.

L'adesione e partecipazione al Consorzio obbligatorio resta riservata esclusivamente all'assegnatario indipendentemente dalla eventuale proprietà dell'area trasferita alla società di leasing per coloro che accedono a tale forma di finanziamento.

Lo Statuto regolante la composizione, compiti e funzionamento del Consorzio è approvato dal Consiglio Comunale al fine di verificare che contenga l'obbligo della manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria realizzate dal Comune.

Gli oneri di manutenzione di cui sopra sono a carico del Consorzio, eccetto quelle sui lotti eventualmente non ancora assegnati che resteranno a carico del Comune fino alla assegnazione degli stessi secondo le relative quote millesimali.

Esso Consorzio inoltre dovrà provvedere alla gestione delle eventuali opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto delle prescrizioni di P I P.

Art. 14. CONTRATTI

Nei contratti di formale costituzione dei diritti di proprietà dovrà essere allegato - per consentirne la trascrizione - il presente Regolamento, in modo che tutte le norme in esso contenute siano opponibili ai terzi. Gli atti stipulati in contrasto o comunque contenenti patti diversi o contrari alle predette norme sono nulli.

Art. 15.

Il presente Regolamento entra in vigore all'atto della esecutività della deliberazione di Consiglio Comunale con la quale è stato adottato.

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

TABELLA DEI PUNTEGGI PER LA GRADUATORIA DI ASSEGNAZIONE

(Vedi allegato)