



COMUNE DI ALFONSINE

REGOLAMENTO

ASSEGNAZIONE IN PROPRIETA'
DI AREE DESTINATE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Agosto 2002

Adottato con delibera di C.C. n. 85 del 30.09.2002

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE IN PROPRIETÀ DI AREE DESTINATE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Il presente regolamento disciplina la vendita di aree edificabili di proprietà Comunale per la costruzione di fabbricati aventi destinazione produttiva e/o di servizio nel rispetto delle norme del piano regolatore generale vigente

ART. 1

Assegnazione aree

1 Le aree individuate nel P.P.I.P. vengono assegnate in proprietà previa stipula di apposita convenzione alle condizioni, modalità e criteri di assegnazione stabiliti negli articoli seguenti.

ART. 2

Bando di Assegnazione

1. Dopo l'approvazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica da parte del Consiglio Comunale, il Responsabile del Settore competente provvede alla pubblicazione di apposito bando affinché gli interessati possano presentare la domanda per poter accedere all'assegnazione delle aree secondo le modalità e alle condizioni previste dal presente regolamento.

ART. 3

Domanda e criteri di assegnazione

1. Chi intende acquistare un'area dovrà inoltrare apposita domanda all'Amministrazione Comunale, mediante compilazione e sottoscrizione dell'apposito modulo da ritirare presso gli Uffici Comunali nei termini stabiliti dal bando di cui all'art. 2.

2. Le richieste vengono esaminate dal responsabile del settore competente che predispone una graduatoria tenendo conto dei seguenti criteri preferenziali:

- a. Enti e aziende di diritto pubblico;
- b. cooperative o consorzi di imprese produttive e/o di servizio, comunque forme associative con priorità a quelle di nuova costituzione;
- c. singole aziende
- d. imprese di costruzione.

Per i soggetti di cui al punto a) e d) si stabilisce un limite di superficie di 3.000 mq ciascuna e comunque non oltre il limite complessivo di 10.000 mq. Per i soggetti di cui ai punti a) e d).

3. All'interno di ciascuna delle quattro sopra citate categorie, la priorità sarà assegnata nell'ordine ai soggetti che:

- sono costretti al trasferimento da motivi di pubblica utilità;
- si trovano nella condizione di essere oggetto di sfratto esecutivo;
- occupano sede in affitto
- necessitano di ampliamento;
- si trasferiscono da zone residenziali in quanto non compatibili con la normativa di P.R.G.

In ogni caso il Responsabile del Settore competente al fine della predisposizione della graduatoria si riserva la potestà di dare particolare valore ai seguenti aspetti di pubblico interesse:

- innovazione;
- impatto ambientale;
- risparmio energetico;
- settore economico – merceologico

A parità di condizioni l'assegnazione avverrà per sorteggio.

ART. 4

Assegnazione e sua accettazione

1. Il Responsabile del Settore competente, in base ai criteri di assegnazione definiti dall'art. 3 precedente e dal bando di assegnazione, procede alla formazione di una graduatoria da sottoporre alla Giunta Comunale per la relativa presa d'atto.

2. Il Responsabile del Settore competente, effettuati gli adempimenti di cui all'art. 4 comma 1, convoca i richiedenti, in ordine di graduatoria, per la scelta dei lotti, l'assegnazione dei quali dovrà possibilmente rispettare uno schema di continuità. Al momento della scelta i richiedenti devono sottoscrivere un atto d'impegno ad acquistare l'area assegnata entro 60 giorni dalla data di deliberazione di cessione dell'area, provvedendo contestualmente al versamento di una somma pari al 20% dell'importo totale presunto, a titolo di caparra confirmatoria da imputarsi alla prestazione dovuta.

3. In base agli impegni sottoscritti dai singoli richiedenti il Responsabile del Settore Competente predispone la graduatoria definitiva da sottoporre alla Giunta Comunale per la relativa presa d'atto.

4. Prima della stipula dell'atto de cessione il Responsabile del Settore Competente provvederà alla verifica della corrispondenza di quanto dichiarato nel modulo di domanda. Qualora la verifica risultasse negativa il responsabile del Settore competente non procederà all'assegnazione dell'area e tratterrà la somma anticipata alla sottoscrizione dell'atto di impegno a titolo di caparra confirmatoria da imputarsi alla prestazione dovuta quale risarcimento e salvo inoltro della pratica all'autorità competente.

5. Nel caso di assegnazione a favore di soggetti non ancora costituiti in impresa, l'assegnazione deve avvenire a favore della persona fisica che costituisce e/o opera in nome e per conto della costituenda impresa o ditta. In ogni caso l'atto di cessione avverrà a favore dell'assegnatario, il quale dovrà dimostrare l'avvenuta costituzione della ditta e l'inoltro della domanda di iscrizione agli appositi albi e/o registri delle imprese, entro i termini fissati dall'Amministrazione Comunale nell'atto di impegno di cui all'art. 4 comma 2. In caso negativo si procederà come indicato al comma precedente .

ART. 5

Determinazione del prezzo

1 Il prezzo definitivo di cessione viene determinato con apposita deliberazione comunale sulla base delle norme vigenti e di criteri tecnico – economici.

ART. 6

Modalità di pagamento

1 L'importo complessivo dell'area dovrà essere versato alla tesoreria Comunale alle seguenti scadenze:

- a. 20% dell'importo totale presunto , a titolo di caparra confirmatoria da imputarsi alla prestazione dovuta a garanzia dell'impegno assunto così come previsto dal precedente art. 4 comma 2;
- b. 20% dell'importo totale reale alla data della stipula del contratto da sottoscrivere entro 60 giorni dalla data di deliberazione di cessione dell'area ;
- c. 20% dell'importo totale reale entro il 12° mese dalla data della stipula del contratto;
- d. 20% dell'importo totale reale entro il 24° mese della data della stipula del contratto
- e. 20% dell'importo totale reale entro il 36° mese dalla data della stipula del contratto.

ART. 7

Convenzione per la cessione delle aree in proprietà

1 La cessione delle aree in proprietà avviene mediante apposita convenzione che deve prevedere:

- a. corrispettivo della cessione
- b. il rispetto delle norme di P.R.G. per la zona urbanistica in cui ricade l'insediamento;
- c. sanzioni a carico dell'acquirente per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione;
- d. modalità di pagamento;

e. obblighi, impegni e garanzie dell'assegnatario.

Art. 8

Disciplina generale delle aree

1 L'area è destinata ad accogliere attività produttive e/o di servizio secondo quanto previsto dal P.R.G. vigente.

2 E' fatta salva ogni limitazione derivante dall'applicazione delle Norme tecniche del Piano Particolareggiato

3 La superficie minima da edificare non dovrà essere inferiore al 25% della capacità edificatoria dell'area assegnata.

Nel caso in cui il soggetto assegnatario sia già in possesso di un altro lotto contiguo all'interno dello stesso piano particolareggiato la superficie minima da edificare non dovrà essere inferiore al 25% della capacità edificatoria complessiva dell'area assegnata e di quella già acquisita.

4. Non sono consentite destinazioni di edifici ad abitazione singola o collettiva, con la sola eccezione dell'abitazione del proprietario o del custode, in misura non superiore a mq. 150, valutati alla misura netta dei soli locali utilizzati come abitazione. Detto appartamento deve avere carattere accessorio rispetto all'azienda e pertanto il volume di essa, non deve essere inferiore al volume dell'abitazione, né la costruzione dell'abitazione potrà precedere temporalmente quella del capannone da destinare ad attività produttiva e/o di servizio.

5. Resta inteso comunque che nell'edificio destinato ad abitazione, come sopradetto, possono essere ricavati anche gli uffici da escludere dalla volumetria dell'abitazione.

6. Le costruzioni dovranno essere progettate e realizzate conformemente alle norme vigenti.

7. I lavori di costruzione dei fabbricati sulle aree in oggetto dovranno essere iniziati entro un anno dalla notifica della concessione edilizia, che dovrà essere richiesta entro 6 mesi dalla stipula del contratto.

8. I lavori di costruzione dei fabbricati dovranno essere completati, relativamente ad almeno un primo stralcio di utilizzo, entro e non oltre tre anni dalla data di notifica della concessione edilizia.

9. I termini di cui sopra possono essere prorogati dall'Amministrazione Comunale in caso di forza maggiore, ovvero per giustificati motivi da valutare caso per caso, mediante rilascio di nuova concessione edilizia.

10. E' consentita la costruzione a confine sulla base di presentazione di progetto congiunto.

ART. 9

Infrastrutture

1 Il Comune di Alfonsine si impegna a dotare le aree inserite nel Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica di tutte le infrastrutture quali: strade, fognature, acquedotto, cabine e

canalizzazioni per energia elettrica, pubblica illuminazione, canalizzazioni telefoniche e altro; sono esclusi gli allacciamenti alle singole aree e i relativi contratti di fornitura.

ART- 10

Obblighi ed inadempimenti della ditta assegnataria

1 Nel caso in cui l'assegnatario non provveda al pagamento del corrispettivo con le modalità ed entro i termini stabiliti dai precedenti artt. 6 e 7, si avrà automaticamente la risoluzione anticipata del contratto e le somme versate verranno incamerate definitivamente dall'Amministrazione Comunale senza che nulla sia dovuto all'assegnatario a titolo di indennizzo. Sono ammesse deroghe solo in caso di gravi e comprovati motivi quali ad esempio:

- a. morte del titolare;
- b. inabilità al lavoro del titolare
- c. inadeguatezza della struttura alle mutate esigenze dell'impresa;
- d. impossibilità economica al proseguimento dell'impresa.

2. Nel caso in cui il soggetto assegnatario non presenti la richiesta di concessione edilizia entro 6 mesi dalla stipula e non la ritiri entro i termini previsti dal provvedimento di concessione stesso, si procederà come al comma 1. Tale soggetto proprietario tuttavia potrà alienare l'immobile a terzi a seguito di apposita autorizzazione Comunale previo pagamento dell'intero corrispettivo previsto. In ogni caso il prezzo dell'alienazione, non potrà eccedere quello determinato al momento dell'assegnazione di cui all'art. 5, al fine di evitare speculazioni immobiliari.

3. Qualora l'assegnatario non proceda all'ultimazione dei lavori nell'arco temporale di cui all'art. 8 comma. 8, eventualmente prorogata ai sensi dell'art. 8 comma 9, il Comune tratterà dalla fideiussione a titolo di penale un importo pari ad una percentuale dell'uno per cento e del prezzo del terreno per ogni singolo mese (o frazioni superiori a giorni 15) trascorso dalla scadenza sopra indicata fino a concorrenza della fideiussione. Qualora persista l'inadempienza si procederà secondo quanto previsto dal C.C..

4. L'inadempimento è accertato con semplice certificazione di inadempienza redatta dai competenti uffici comunali e comunicata allo stesso con raccomandata A/R, ad ogni buon fine e senza facoltà di contestazione o contradditorio da parte del soggetto assegnatario.

5. Le prescrizioni indicate nel presente articolo devono essere contenute negli atti di stipulazione e trascritte in maniera esplicita presso la conservatoria dei registri immobiliari.

6. E' consentita la costituzione di ipoteca a garanzia di mutui per i finanziamenti necessari a provvedere alla costruzione degli immobili previsti sull'area, da costituirsì presso Istituti Bancari.

ART. 11

Alienazione della proprietà

1. L'alienazione della proprietà è ammessa a far data dal rilascio del certificato di agibilità previo nulla osta dell'Amministrazione Comunale.

Art. 12

Inosservanza degli obblighi nei confronti dell'Amministrazione comunale

1 L'inosservanza della prescrizione di richiedere il nulla osta dell'Amministrazione Comunale per l'alienazione dell'area assegnata a terzi, può comportare la risoluzione del contratto.

ART. 13

Locazione

1 I fabbricati costruiti sull'area ceduta in proprietà potranno essere locati per intero o in parte.

Art. 14

Spese ed oneri per la stipula della convenzione

1 Le spese di bollo, registrazione, trascrizione, notarili, di frazionamento e quant'altro consegue alla stipula della convenzione, sono a carico dell'assegnatario acquirente.

Art. 15

Garanzia della proprietà

1. Il Responsabile del Settore competente, all'atto della sottoscrizione della convenzione, dovrà garantire e dichiarare che il terreno oggetto della convenzione è di piena ed esclusiva proprietà del Comune di Alfonsine e libera da ogni vincolo, trascrizione pregiudiziale, ipoteche ed oneri sia reali che personali e fiscali .

Art. 16

Trascrizione in caso di vendita

1. E' fatto obbligo all'acquirente, in caso di vendita dell'immobile, di trascrivere nei rogiti di vendita tutti i patti contenuti nella convenzione.

Art. 17

Leasing

1. L'assegnazione in proprietà delle aree destinate ad insediamenti artigianali ed industriali potrà avvenire tramite Società di leasing da regolamentare con apposita convenzione.

E' consentita la costituzione di rapporti di leasing finalizzati all'ottenimento di finanziamenti per la realizzazione degli interventi previsti sul lotto. In tal caso l'impresa di leasing dovrà osservare tutti gli obblighi derivanti dal presente regolamento

Art. 18

Rinvio

1. Per tutto quanto non previsto dal presente Regolamento e negli atti da perfezionarsi valgono le disposizioni di legge in vigore

Art. 19

Entrata in vigore

1 Il presente regolamento entra in vigore il giorno successivo a quello di scadenza della seconda pubblicazione all'albo pretorio, secondo quanto stabilito dallo Statuto Comunale in vigore.