

COMUNE DI LAURIA
Provincia di Potenza

REGOLAMENTO

PER

**ASSEGNAZIONE E VENDITA DELLE AREE P.I.P.
SITE IN LAURIA LOCALITÀ GALDO
DA DESTINARE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

- **Approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 36 del 21 giugno 2010**
- **Pubblicato all'albo Pretorio dell'Ente per 15 giorni consecutivi dal 7.7.2010 al 21.7.2010**
- **In vigore dal 22 luglio 2010**

Articolo 1

Le cessioni in proprietà delle aree comprese nel Piano per gli Insediamenti Produttivi del Comune di Lauria, loc. Galdo, approvato con deliberazione consiliare n° 42 del 13 settembre 2005 ai sensi dell'art. 27 della Legge 22.10.1971 n° 865, sono regolate dalle presenti norme.

Articolo 2

Ogni impresa industriale, artigianale, commerciale o di servizi, singola o associata, ogni Consorzio, Ente o Azienda, che intenda ottenere uno o più lotti di area compresa nel P.I.P. loc. Galdo dovrà inoltrare domanda in carta legale al Comune di Lauria, dichiarando di conoscere ed accettare il presente Regolamento, secondo le modalità ed i termini di presentazione contenuti nell'avviso pubblico.

Il progetto edilizio per la realizzazione del primo insediamento dovrà tener conto della sistemazione globale definitiva del lotto.

Qualora il soggetto intenda ottenere uno o più lotti ubicati in una posizione particolare, dovrà darne specifica indicazione e fornire motivazioni della richiesta.

Articolo 3

Le istanze sono esaminate, per il preventivo parere dall'Area Tecnica – IV Settore - che dovrà tener conto, tra l'altro, dell'indice di utilizzazione del lotto.

L'ufficio oltre l'esame delle istanze, eventuali sopralluoghi ed indagini, formula la graduatoria per l'assegnazione delle aree secondo i criteri di preferenza e relativi punteggi indicati dall'art.4.

Articolo 4

Le domande, dirette ad ottenere l'assegnazione e la cessione dei lotti di terreno, saranno valutate in base ai seguenti requisiti e relativi punteggi, che daranno luogo ad una graduatoria di priorità nell'assegnazione suddetta:

1) Possibilità occupazionale del nuovo insediamento produttivo, riferita all'attività presente nonché a quella futura, da accertare sia sulla base di programmi di sviluppo presentati dal soggetto sia attraverso indagine diretta del Settore Attività Produttive e dell'U.T.C.:

fino a	5 addetti	punti	1
da 6 a	10 addetti	punti	2
da 11 a	15 addetti	punti	3
oltre	15 addetti	punti	5

2) Trasferimento di attività esistenti nel territorio comunale:

- a) dal centro storico di attività nocive o moleste; **punti 4**
- b) dal Centro Urbano, zone residenziali o zone comunque improprie ad accogliere insediamenti produttivi; **punti 3**
- c) da altre zone; **punti 1**

3) Costituzione di forme associative:

- a) Consorzio; **punti 2**
- b) Gruppi di operatori che utilizzano la possibilità di edificazione a confine per la realizzazione di complessi coordinati aventi alcuni servizi in comune; **punti 1**

4) Realizzazione di una sede in proprietà delle aziende che occupino una sede in affitto; **punti 2**

5) Realizzazione di impianto fotovoltaico a servizio dell'azienda con una capacità di almeno 30% dell'energia occorrente all'azienda stessa; **punti 2**

6) Realizzazione di strutture a basso dispendio energetico **punti 2**

7) Aziende industriali, artigianali, commerciali e di servizi che risultano proprietarie almeno del 75% e meno del 100% dell'area oggetto dell'esproprio e che intendano realizzare sulle aree medesime direttamente nuovi insediamenti da utilizzare per le proprie finalità produttive; **punti 10**

Qualora si verifichi l'ipotesi in cui più ditte avessero gli stessi punteggi, la priorità nell'assegnazione del lotto sarà data all'istanza della ditta che risulta essere già proprietaria di almeno il 75% e meno del 100% dell'area oggetto dell'esproprio ed in subordine alla ditta la cui domanda sia stata acquisita prima al protocollo di questo Comune.

Ove le aree componenti il lotto siano interamente di proprietà di Ditta avente i requisiti per essere assegnataria, il titolare o legale rappresentante della stessa potrà richiedere ed ottenere l'assegnazione diretta del lotto stesso.

Tale Ditta è, comunque, obbligata a rispettare i termini e le procedure di cui al presente Regolamento per tutto quanto concerne l'avvio e la prosecuzione dell'attività economica. Nella ipotesi in cui l'assegnatario determini una delle condizioni di cui al successivo art. 6, a suo carico troverà applicazione quanto disposto dal successivo art. 5. La retrocessione opererà al prezzo al mq. pagato dal Comune per l'acquisizione del lotto o dei lotti confinanti con riferimento alla nuda terra ed al prezzo di mercato per le opere realizzate ed utilizzabili dall'eventuale nuovo assegnatario.

Nella ipotesi in cui le opere realizzate non fossero utili al nuovo assegnatario per le stesse non sarà pagato alcun prezzo e dovranno essere demolite a cure e spese dell'originario assegnatario.

In mancanza vi potrà provvedere il Comune con addebito delle spese a carico dell'assegnatario inadempiente.

Il Comune procederà alla vendita, ai prezzi indicati nei commi precedenti, di seguito rimborserà il proprietario retrocesso.

Nella ipotesi in cui il Titolare della Ditta proprietaria del 100% del lotto non presenti domanda di assegnazione il lotto medesimo verrà espropriato dal Comune ed assegnato ad altro richiedente utilmente collocato in graduatoria.

Articolo 5

In base alla graduatoria di cui all'art. 4 l'Ente, tramite il proprio Settore Urbanistica, assegnerà con provvedimento dirigenziale, i lotti agli aventi diritto previo versamento anticipato del 75 % del costo dell'area quale risulterà sulla base del valore a mq. indicato nel bando per l'assegnazione, tenuto conto di quanto riportato nel successivo art. 8.

Il mancato adempimento di cui sopra comporterà la decadenza dell'assegnazione.

In tal caso avrà titolo all'assegnazione il soggetto immediatamente successivo, come individuato nella graduatoria di merito.

A procedura espropriativa ultimata ed a frazionamento acquisito si procederà alla stipula del contratto di compravendita dell'area e l'acquirente dovrà versare il saldo del corrispettivo dovuto per il lotto richiesto ed assegnato.

Al fine di preservare le attività economiche da meri investimenti immobiliari, il contratto di compravendita conterrà le seguenti condizioni che, se non rispettate, porteranno alla risoluzione di diritto del contratto in parola ai sensi dell'art. 1456 del c.c. e la retrocessione del lotto e delle opere eventualmente realizzate; la retrocessione opererà al prezzo originario di cessione con riferimento alla nuda terra ed al prezzo di mercato per le opere realizzate ed utilizzabili dall'eventuale nuovo assegnatario.

Nella ipotesi in cui le opere realizzate non fossero utili al nuovo assegnatario per le stesse non sarà pagato alcun prezzo e dovranno essere demolite a cure e spese dell'originario assegnatario.

In mancanza vi potrà provvedere il Comune con addebito delle spese a carico dell'assegnatario inadempiente.

Il Comune procederà alla vendita, ai prezzi indicati nei commi precedenti, di seguito rimborserà il proprietario retrocesso.

Articolo 6

Si realizza l'istituto della retrocessione allorché:

1) l'acquirente vende la nuda terra salvo che:

a) la stessa avvenga a favore di uno degli Enti Pubblici di cui all'art. 1 - comma 2 - del Decreto Legislativo n.29/93;

b) la vendita si configura ed è di fatto un subentro nell'assegnazione/ acquisizione della nuda terra da parte di una ditta controllante o controllata almeno al 50 %, già al momento della pubblicazione del bando, della ditta inizialmente assegnataria/proprietaria dell'area previa autorizzazione dei competenti uffici comunali;

c) il proprietario della "nuda terra" proceda ad eventuali trasformazioni societarie che comunque, non dovranno comportare la perdita della quota maggioritaria del Capitale Sociale da parte dello stesso (proprietario iniziale).

2) l'acquirente entro 180 gg dal contratto di compravendita non abbia richiesto la prescritta concessione edilizia, fatti salvi comprovati casi di forza maggiore, da documentare, che potranno dare origine a proroga del termine prima citato;

3) l'acquirente non ottiene e non ritira il permesso di costruzione entro 12 mesi da quando ha presentato la relativa richiesta di rilascio dello stesso;

4) l'acquirente non inizia i lavori entro un anno dalla data di rilascio del permesso di costruzione;

5) l'acquirente entro 36 mesi dalla data del rilascio della concessione edilizia non abbia ultimato i lavori autorizzati fatti salvo comprovati casi di forza maggiore, da documentare, che potranno dare origine a proroga del termine prima citato.

Articolo 7

Il contratto convenzione prevederà altresì:

1) che l'acquirente non potrà alienare o locare il complesso aziendale prima di 24 mesi dall'ottenimento del certificato di agibilità, pena la retrocessione del complesso aziendale nei termini prima descritti (fatti salvi i casi di leasing e di forza maggiore e/o eventuali trasformazioni societarie che, comunque, non dovranno comportare la perdita della quota maggioritaria del capitale sociale da parte del proprietario iniziale);

2) che l'acquirente sia nel caso di alienazione anticipata del complesso aziendale dovuta ai casi di cui al punto 1), sia quando l'alienazione del complesso aziendale avviene nei primi due anni successivi ai 24 mesi dall'ottenimento dell'agibilità, dovrà praticare un prezzo dato dal prezzo originario (con riferimento alla nuda terra) e al costo di costruzione, sostenuto e documentato, maggiorato dell'indice ISTAT operai/impiegati. Tale valutazione deve essere comunicata all'Ente per l'assenso; l'Amm.ne Comunale può fare diverse valutazioni che divengono cogenti per la parte venditrice;

3) che l'acquirente, sia nel caso di locazione anticipata del complesso aziendale per i motivi di cui al punto 1), sia quando l'alienazione del complesso aziendale avviene nei primi due anni successivi ai 24 mesi dall'ottenimento dell'agibilità, dovrà comunicare all'Ente il prezzo di locazione. Tale prezzo non deve superare quello di mercato tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile. L'Ente deve dare il suo assenso o, fatti i dovuti accertamenti, comunicare una diversa valutazione, che per il locatore diviene cogente.

L'assegnatario si impegna ad edificare l'area secondo le modalità costruttive definite dall'Amministrazione Comunale in sede di approvazione del P.I.P. e dettagliatamente previste nelle norme tecniche di attuazione del PIP medesimo, nonché ad installare gli opportuni impianti di disinquinamento.

A garanzia degli obblighi assunti con il contratto/convenzione l'acquirente e/o assegnatario presterà una garanzia fideiussoria per un periodo **massimo** di 3 anni - rinnovabile per gli eventuali periodi di proroga concessi - dell'importo corrispondente al valore dell'area ceduta.

E' consentita la permuta dei lotti assegnati esclusivamente per comprovati e documentati motivi aziendali (di entrambe le ditte) che saranno, comunque, valutati discrezionalmente dall'Amministrazione Comunale.

Articolo 8

Il prezzo definitivo di cessione dell'area, sarà determinato sulla base dei costi effettivamente sostenuti dal Comune per l'esproprio delle aree stesse e per eventuali oneri finanziari.

Il prezzo di cessione delle aree, calcolato con le modalità di cui al I° comma, al netto delle somme versate ai sensi del precedente art.5 sarà versato interamente prima della stipula del contratto-convenzione.

Articolo 9

Al fine di accelerare l'attuazione del piano potrà essere consentita, ove necessario, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a cura delle imprese acquirenti ed alle seguenti condizioni:

- a) che il progetto, predisposto dalle imprese acquirenti, sia stato approvato e sia stato oggetto di specifico permesso di costruire;
- b) che l'iniziativa riguardi il gruppo di opere omogenee e tale da consentire una sufficiente funzionalità dei servizi di un intero lotto;
- c) che i lavori si svolgano sotto il diretto controllo dell'Ufficio Tecnico Municipale e siano collaudati da un ingegnere o architetto designato dal Comune;
- d) che le opere, una volta collaudate e previo stato di consistenza, vengano cedute al demanio comunale;

Nel caso in cui per l'utilizzazione fondiaria delle aree sia necessario provvedere alla esecuzione di ulteriori opere di urbanizzazioni primarie oltre quelle previste dal P.I.P., le stesse saranno eseguite direttamente dagli acquirenti secondo le modalità di cui al I° comma.

Il contratto-convenzione regolerà in ogni sua parte l'eventuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria anche in relazione al disposto di cui all'art. 16, comma 2 del T.U. 380/2001 e dell'art. 32 – comma 1 – lett. G) del D. Lgs. 163/2006.

Articolo 10

La cessione dell'area, la realizzazione degli interventi edilizi sarà disciplinata da un contratto-convenzione stipulato ai sensi dell'ultimo comma dall'art. 27 della legge 22 ottobre 1971 n° 865.

Articolo 11

La spesa relativa alla stipula della convenzione-contratto e le altre conseguenti allo stesso saranno a carico degli assegnatari ed acquirenti.

Articolo 12

Tutte le norme di cui al presente Regolamento saranno allegate all'atto di trasferimento del terreno del quale formeranno parte integrante e sostanziale.

Articolo 13

Le norme del presente Regolamento disciplineranno anche le cessioni in proprietà delle aree che saranno ricomprese in altri P.I.P. approvati dal Comune di Lauria o in eventuali varianti apportate al P.I.P. in località Galdo.

Articolo 14

Il presente Regolamento entrerà in vigore decorsi 15 gg. dalla sua pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale e sul sito internet del Comune di Lauria.