

R E G O L A M E N T O

* * * * *

PER LA CONCESSIONE DI AREE DEL PIANO DI ZONA PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
 APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N° _____ DEL _____

- ART. 1. -

FINALITA' DEL PIANO

Al fine di venire incontro, nel quadro di ristrutturazione delle piccole e medie aziende, alle necessità degli operatori economici, artigiani e piccoli industriali, il Comune di _____ mette a disposizione le aree comprese nel Piano di Zona per gli Inseidiamenti Produttivi definitivamente approvato con Decreto dell'Assessore Regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica n° _____ del _____.

- ART. 2. -

CRITERI E REQUISITI PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE

La-determinazione dei criteri di assegnazione è disposto dal Consiglio Comunale.

I criteri per l'assegnazione delle aree produttive del Piano devono contenere i seguenti elementi:

- a) requisiti e condizioni di partecipazione delle imprese all'assegnazione delle aree;
- b) tempi e modalità per la presentazione delle domande di assegnazione delle aree;
- c) parametri di valutazione e formazione della graduatoria di assegnazione delle aree;
- d) programmi stralcio di attuazione per l'urbanizzazione delle aree, per la loro utilizzazione e relativo piano finanziario.

Per partecipare all'assegnazione delle aree, le imprese dovranno possedere i seguenti requisiti:

- iscrizione all'Albo delle imprese artigianali, o del registro delle imprese industriali della Provincia;
- iscrizione all'Ufficio Anagrafe della Camera di Commercio della Provincia di appartenenza;
- per le imprese esistenti, l'ubicazione della sede attuale nell'ambito del territorio comunale; per le nuove imprese, l'ubicazione della sede legale nell'ambito del territorio comunale.

- ART. 3 -

RICHIESTA DI AREE

Chiunque tra gli operatori di cui all'art. 1 intenda ottenere un'area nel Piano di Zona per gli Inseidiamenti Produttivi, deve farne domanda in bollo all'Amministrazione Comunale corredata da:

- relazione tecnico-economica motivante, tra l'altro, la richiesta dell'area, dalla quale si evinca l'attività economica cui l'insediamento verrà destinato, la dimensione dell'insediamento anche ai fini di una valutazione della congruità della superficie dell'area richiesta;

- questionario, (che si allega sotto la lettera "C");
- progetto di massima dell'insediamento;
- programma di realizzazione dell'insediamento .

- ART. 4 -

ISTRUTTORIA E CONCESSIONE DELLE AREE

Le domande presentate a seguito di adeguata pubblicita', verranno istruite dall'Ufficio Tecnico Comunale che potra' richiedere agli interessati ulteriori elementi di giudizio ai fini del completo esame delle domande.

Le domande istruite verranno esaminate dalla Giunta Municipale che ne disporra' l'accoglimento e predisporra' la graduatoria provvisoria che verra' pubblicata all'albo pretorio per gg. 15 per la presentazione di eventuali ricorsi. Scaduti i termini per la presentazione dei ricorsi la Giunta, esaminati i ricorsi pervenuti, procedera' alla approvazione della graduatoria definitiva.

Ottenuta la concessione, entro 180 giorni, il concessionario dovra' presentare al Comune il progetto esecutivo e la documentazione di rito per ottenere la prescritta concessione edilizia.

- ART. 5 -

DESTINAZIONE DELLE AREE

Le aree attrezzate saranno destinate esclusivamente ad insediamenti piccolo-industriali ed artigianali, questi ultimi appartenenti ad attivita' del tipo produttivo quali manifatturiero, costruzioni, installazioni, ecc. con esclusione delle attivita' puramente commerciali, agricole, di servizio e comunque non produttive.

Le aree disponibili verranno cedute per il 50% in proprieta' e per il 50% in diritto di superficie (L. 856/1971, art. 27)

Il diritto di superficie avra' la durata di 50 anni e potra' essere rinnovato a richiesta del concessionario.

Il corrispettivo in caso di rinnovo della concessione verra' determinato sulla base del prezzo di esproprio dell'area secondo la normativa vigente al momento del rinnovo stesso, aumentato della spesa prevista con stima per il rinnovamento e l'adeguamento delle urbanizzazioni.

Nel caso di concessione delle aree con diritto di superficie ad Enti Pubblici o ad imprese a prevalente partecipazione pubblica, il diritto stesso e' concesso a tempo determinato (L. 865/1971, art. 27), per la realizzazione di impianti e servizi pubblici occorrenti nella zona delimitata dal Piano.

- ART. 6 -

CORRISPETTIVO DI CESSIONE DELLE AREE

Il corrispettivo di cessione delle aree sara' determinato dalla incidenza dei costi riferiti a metro cubo edificabile sulla base dei costi effettivi sostenuti e da sostenere da parte dell'Amministrazione Comunale.

I proventi derivanti dalla vendita delle aree acquisite con i contributi regionali saranno riutilizzati per la realizzazione di opere e interventi a favore del piano insediativo (D.G. 28/46 del 13.6.1986).

17
ART. 7

MODALITA' DI PAGAMENTO

3)

Il corrispettivo dovrà essere pagato dal concessionario in due rate: il 50% all'atto della stipula del contratto ed il 50% entro 12 mesi dal pagamento della prima rata.

Qualora sussistano particolari e validi motivi ed il richiedente ne faccia domanda, la Giunta Municipale potrà autorizzare una ulteriore dilazione del pagamento della quota a saldo per un successivo periodo massimo di 12 mesi.

- ART. 8 -

CONTRATTI

I contratti di cessione delle aree, sia in diritto di proprietà che in diritto di superficie, dovranno essere stipulati per atto pubblico amministrativo secondo gli schemi "A" e "B" allegati al presente regolamento.

- ART. 9 -

BENEFICIARI

Possono usufruire della concessione delle aree solo gli imprenditori che svolgano la propria attività economica nei settori dell'artigianato o della piccola industria.

La qualifica di industriale o artigiano dovrà essere dedotta rispettivamente dal registro delle imprese industriali e dall'albo delle imprese artigiane.

L'ordine di precedenza sarà il seguente:

- 1) Enti pubblici ed imprese a prevalenza partecipazione statale, nell'ambito di programmi già approvati dal CIPE;
- 2) Proprietari delle aree espropriate purchè operino nei suddetti settori produttivi;
- 3) Tutti gli altri imprenditori economici con priorità per quelli locali.

- ART. 10 -

ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario deve:

- a) destinare l'area alle finalità indicate nell'atto di cessione;
- b) non apportare modifiche che non abbiano avuto il necessario benestare del Comune;
- c) rispettare in fase esecutiva le prescrizioni della concessione edilizia;
- d) effettuare il trasferimento completo dell'attività produttiva preesistente nel vecchio centro abitato, entro il termine perentorio di 2 (DUE) anni dal rilascio della concessione edilizia. - In caso di inadempienza si provvederà alla revoca della assegnazione a favore di altri aventi diritto.

Il termine di 2 (DUE) anni fissato, potrà essere prorogato con delibera della Giunta Municipale, in caso di giuste e documentate motivazioni, quali impedimenti non dipendenti dalla volontà dell'operatore.

Lo strumento urbanistico comunale destinerà di norma, le eventuali aree interne rese così disponibili, a servizio pubblico.

- e) non cedere a terzi l'immobile senza che sia preventivamente intervenuta l'autorizzazione del Comune e senza che il subentrante abbia rilasciato apposita dichiarazione scritta nella quale si dichiara disposto ad accettare, senza condizione alcuna, le norme del presente regolamento.

- ART. 11 -

SANZIONI

Nel caso di inosservanza anche di una sola delle clausole contenute nel precedente art. 10, previa messa in mora del concessionario, il Comune rientra nella piena proprietà e libera disponibilità delle aree senza obbligo di corrispondere al concessionario inadempiente alcun rimborso, nè del corrispettivo pagato per l'acquisto dell'area, nè per eventuali investimenti nell'area stessa.

- ART. 12 -

LOCAZIONE DELL'IMMOBILE

Previo autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, il fabbricato costruito sull'area potrà essere ceduto in locazione; il canone annuo tuttavia, non potrà essere superiore al 3% del valore dell'immobile determinato dall'U.T. Comunale, sentito l'U.T.E..

- ART. 13 -

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione del Piano per gli Insediamenti Produttivi saranno realizzate esclusivamente a cura del Comune di Alzara.

Le spese per gli allacciamenti alla rete idrica, fognaria, elettrica, ecc. fanno carico al concessionario.

- ART. 14 -

DETERMINAZIONE DEI COSTI AI FINI DELLA CESSIONE DELLE AREE

Le aree potranno essere cedute in diritto di superficie o in proprietà anche nelle more dell'espletamento delle procedure d'esproprio ai sensi dell'art. 1478 del C.C. secondo gli schemi di contratto che verranno elaborati dalla Giunta Municipale.

Tenuto conto dell'analisi e della relazione finanziaria elaborata dall'Ufficio Tecnico Comunale, nonché delle finalità socio-economiche che il Comune si prefigge con la realizzazione del piano e dei motivi di cui al 2° comma dell'art. 6, il prezzo di cessione delle aree, sia in diritto di superficie che in diritto di proprietà è fissato in £.8.264. il mq per le costruzioni artigianali e industriali.

I prezzi di cui al precedente comma verranno periodicamente adeguati sulla base della relazione tecnico-finanziaria che verrà elaborata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

I prezzi vengono, per pura comodità, indicati in £/mq anziché in £/mc.

I calcoli relativi ai costi vengono effettuati sulla base di unità di misura di volume. Le conversioni da £/mc a £/mq vengono effettuate applicando parametri idonei.

ALLEGATO "A" AL REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE DI AREE DEL
P.I.P.

SCHEMA DI CONTRATTO DI ALIENAZIONE DI AREE DEL PIANO
DI ZONA PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.

Rep.n° _____

del _____

R E P U B B L I C A I T A L I A N A

L'anno millenovecentonovanta il giorno
del mese di in

Davanti a me _____, notaio

senza testimoni alla cui assistenza hanno i parenti
d'accordo fra loro e con il mio consenso rinunciato,
sono comparsi:

da una parte:

il Sig. _____ nato a

il _____, residente in _____ via

il quale interviene a quest'atto
non in proprio ma in nome e per conto del Comune di
_____ ch'egli rappresenta in esecuzione della
deliberazione n° _____ del _____ esecutiva
che, sotto la lettera "A" si allega al presente contratto;
e dall'altro:

il Sig. _____, nato a

il _____ residente in _____ via

n° _____, il quale interviene in quest'atto nella
sua qualita' di Titolare della Ditta omonima con sede
in _____ via _____ al

n° ;

dell'identita' dei quali io Notaio sono personalmente certo;

ESSI MI PREMETTONO:

- che il Comune di ATZARA dispone di alcune aree che, inserite nel Piano di Zona per gli insediamenti Produttivi approvato con Decreto dell'Assessore Regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica n° _____ del _____, sono disponibili per essere cedute agli Imprenditori economici locali;
- che dette aree sono di proprieta' comunale per essere state acquisite mediante espropriazione
- che la cessione delle aree é regolato da apposito regolamento comunale approvato con deliberazione consiliare n° _____ del _____;
- che avendo la Ditta _____ inoltrato domanda alla Amministrazione Comunale di Atzara ai fini dell'ottenimento di un'area di mq. _____ ed avendo l'Amministrazione suddetta accolto la domanda e deliberato la concessione a procedere alla stipula di apposito pubblico atto;
- quanto sopra premesso, le parti approvano e stipulano quanto segue:

1°) il Comune di _____ nella persona del

suo legale Rappresentante come sopra costituito vende al Sig. _____ che accetta ed acquista un'area edificabile in Comune di Atzara nel territorio destinato ad insediamenti produttivi;

2°) L'area è individuata dalla lettera " _____ " del piano ed è distinta in catasto alla partita n° _____ F° _____ mapp. _____ ed è di complessivi mq. _____ con R.D. _____ ed un R.A. _____ e confina

3°) il prezzo di vendita di £. _____ verterà pagato dall'acquirente al venditore come previsto dall'art. 7 del Regolamento ;

4°) L'immobile è venduto a misura con tutti i diritti, servitù, pertinenze, libero da pesi e vincoli all'infuori di quelli più avanti indicati :

a) il lotto ceduto dovrà essere destinato esclusivamente alla costruzione di un capannone industriale per

b) la costruzione dell'insediamento è subordinata al preventivo rilascio da parte della competente autorità comunale della concessione edilizia;

c) una volta immesso in possesso del lotto l'acquirente ha l'obbligo di realizzare il programma concordato con

suo legale Rappresentante come sopra costituito vende al Sig. _____
_____ che accetta ed acquista un'area edificabile in Comune di Atzara nel territorio destinato ad insediamenti produttivi;

2°) L'area è individuata dalla lettera " _____ " del piano ed è distinta in catasto alla partita n° _____ F° _____ mapp. _____ ed è di complessivi mq. _____ con R.D. _____ ed un R.A. _____ e confina

3°) il prezzo di vendita di £. _____ verra' pagato dall'acquirente al venditore come previsto dall'art. 7 del Regolamento ;

4°) L'immobile è venduto a misura con tutti i diritti, servitu', pertinenze, libero da pesi e vincoli all'infuori di quelli piu' avanti indicati :

a) il lotto ceduto dovra' essere destinato esclusivamente alla costruzione di un capannone industriale per

b) la costruzione dell'insediamento è subordinata al preventivo rilascio da parte della competente autorità comunale della concessione edilizia;

c) una volta immesso in possesso del lotto l'acquirente ha l'obbligo di realizzare il programma concordato con

l'Amministrazione Comunale nel termine massimo stabilito all'art. 10, comma d), del Regolamento. Il termine si considera trascorso infruttuosamente anche in caso di realizzazione parziale del programma;

d) l'area non potrà essere destinata a finalita' diverse da quelle per le quali l'acquirente ha dichiarato di adibirla;

e) le modifiche di carattere tecnico riguardanti la costruzione dovranno essere preventivamente autorizzate con apposita concessione edilizia, mentre quelle relative all'attivita'dovranno essere preventivamente concordate con l'Amministrazione comunale.

f) qualora l'acquirente decida di vendere a terzi l'immobile deve darne preventiva comunicazione all'Amministrazione comunale che ne potrà autorizzare la vendita solo se il terzo subentrante dichiarerà per iscritto di accettare senza condizione alcuna le norme contenute nel piano per gli insediamenti produttivi sopra richiamato nonché del regolamento di attuazione del piano medesimo.

L'immobile costruito su area ceduta in proprieta' non può essere alienato a nessun titolo ne' su di esso può costruirsi alcun titolo reale di godimento per un periodo di ~~tempo~~ di anni 10 dalla data del rilascio della licenza di agibilita'.

ALLEGATO "B" AL REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE DI AREE DEL
P.I.P.

SCHEMA DI CONTRATTO DI ALIENAZIONE DI AREE DEL PIANO

Rep.n°

DI ZONA PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.

del

R E P U B B L I C A I T A L I A N A

L'anno millenovecentonovanta il giorno

del mese di in

Davanti a me , notaio

senza testimoni alla cui assistenza hanno i comparenti

d'accordo fra loro e con il mio consenso rinunciato,

sono comparsi:

da una parte:

il Sig. nato a

il , residente in via

il quale interviene a quest'atto

non in proprio ma in nome e per conto del Comune di

ch'egli rappresenta in esecuzione della

deliberazione n° del esecutiva

che, sotto la lettera "A" si allega al presente contratto;

e dall'altro:

il Sig. , nato a

il residente in via

n° , il quale interviene in quest'atto nella

sua qualita' di Titolare della Ditta omonima con sede

in via al

n° _____ ;

dell'identita' dei quali io Notaio sono personalmente
certo;

ESSI MI PREMETTONO:

- che il Comune di ATZARA dispone di alcune aree che, inserite nel Piano di Zona per gli insediamenti Produttivi approvato con Decreto dell'Assessore Regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica n° _____ del _____, sono disponibili per essere cedute agli Imprenditori economici locali;

- che dette aree sono di proprieta' comunale per essere state acquisite mediante espropriazione

- che la cessione delle aree è regolato da apposito regolamento comunale approvato con deliberazione consiliare n° _____ del _____ ;

- che avendo la Ditta _____ inoltrato domanda alla Amministrazione Comunale di Atzara ai fini dell'ottenimento di un'area di mq. _____ ed avendo l'Amministrazione suddetta accolto la domanda e deliberato la concessione a procedere alla stipula di apposito pubblico atto;

- quanto sopra premesso, le parti approvano e stipulano

quanto segue:

1°) il Comune di _____ nella persona del

suo legale Rappresentante come sopra costituito vende al Sig. _____

_____ che accetta ed acquista un'area edificabile in Comune di Atzara nel territorio destinato ad insediamenti produttivi;

2°) L'area è individuata dalla lettera " _____ " del piano ed è distinta in catasto alla partita n° _____ F° _____ mapp. _____ ed è di complessivi mq. _____ con R.D. _____ ed un R.A. _____ e confina

3°) il prezzo di vendita di £. _____ verra' pagato dall'acquirente al venditore come previsto dall'art. 7 del Regolamento ;

4°) L'immobile è venduto a misura con tutti i diritti, servitu', pertinenze, libero da pesi e vincoli all'infuori di quelli piu' avanti indicati :

a) il lotto ceduto dovra' essere destinato esclusivamente alla costruzione di un capannone industriale per

b) la costruzione dell'insediamento è subordinata al preventivo rilascio da parte della competente autorità comunale della concessione edilizia;

c) una volta immesso in possesso del lotto l'acquirente ha l'obbligo di realizzare il programma concordato con

l'Amministrazione Comunale nel termine massimo stabilito all'art. 10 (comma d), del Regolamento. Il termine si considera trascorso infruttuosamente anche in caso di realizzazione parziale del programma;

d) l'area non potrà essere destinata a finalità diverse da quelle per le quali l'acquirente ha dichiarato di adibirla;

e) le modifiche di carattere tecnico riguardanti la costruzione dovranno essere preventivamente autorizzate con apposita concessione edilizia, mentre quelle relative all'attività dovranno essere preventivamente concordate con l'Amministrazione comunale.

f) qualora l'acquirente decida di vendere a terzi l'immobile deve darne preventiva comunicazione all'Amministrazione comunale che ne potrà autorizzare la vendita solo se il terzo subentrante dichiarerà per iscritto di accettare senza condizione alcuna le norme contenute nel piano per gli insediamenti produttivi sopra richiamato nonché del regolamento di attuazione del piano medesimo.

L'immobile costruito su area ceduta in proprietà non può essere alienato a nessun titolo né su di esso può costruirsi alcun titolo reale di godimento per un periodo di tempo di anni 10 dalla data del rilascio della licenza di agibilità.

l'Amministrazione Comunale nel termine massimo stabilito all'art. 10 (, comma d), del Regolamento. Il termine si considera trascorso infruttuosamente anche in caso di realizzazione parziale del programma;

d) l'area non potrà essere destinata a finalita' diverse da quelle per le quali l'acquirente ha dichiarato di adibirla;

e) le modifiche di carattere tecnico riguardanti la costruzione dovranno essere preventivamente autorizzate con apposita concessione edilizia, mentre quelle relative all'attivita'dovranno essere preventivamente concordate con l'Amministrazione comunale.

f) qualora l'acquirente decida di vendere a terzi l'immobile deve darne preventiva comunicazione all'Amministrazione comunale che ne potrà autorizzare la vendita solo se il terzo subentrante dichiarerà per iscritto di accettare senza condizione alcuna le norme contenute nel piano per gli insediamenti produttivi sopra richiamato nonché del regolamento di attuazione del piano medesimo.

L'immobile costruito su area ceduta in proprieta' non può essere alienato a nessun titolo ne' su di esso può costruirsi alcun titolo reale di godimento per un periodo di tempo di anni 10 dalla data del rilascio della licenza di agibilita'.

Decorsi 10 anni dal rilascio della suddetta licenza di agibilita' l'alienazione o la costituzione di diritti reali di godimento puo' avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione delle aree. g) per quanto non specificato nel presente contratto i contraenti fanno riferimento al piano per gli Insediamenti Produttivi ed al relativo regolamento di attuazione i quali, pur non essendo allegati a questo atto, ne fanno parte integrante e sostanziale;

5°) Il frazionamento relativo al presente atto viene allegato a quest'atto per le operazioni di voltura catastale _____ oppure: è stato allegato al contratto n° _____ di Rep. in data _____ da me ricevuto e registrato a _____ il _____ col n° _____ :

6°) Le spese relative al presente contratto fanno carico allo acquirente che dichiara espressamente di accettarle ad eccezione di quelle che la legge pone a carico del venditore.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente contratto che letto agli interessati ed avendolo questi trovato conforme alla loro volonta' espressami, lo approvano e con me lo sottoscrivono a norma di legge.=

“ € ”

COMUNE DI ATZARÀ

Provincia di Nuoro

SCHEMA ALLEGATA A RICHIESTA ASSEGNAZIONE AREA NEL P.I.P.

Il sottoscritto _____ nato a _____ il _____ e residente in _____ via _____ nella qualità di **TITOLARE / LEGALE RAPPRESENTANTE** dell'Impresa _____ avente sede in _____ Codice fiscale n. _____ e Partita IVA n. _____ iscritta alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura al n. _____ e al Registro delle Imprese _____.

DICHIARA

che l'Impresa esercita l'attività di _____

con n. _____ addetti nell'azienda che ha le seguenti attuali dimensioni:

area scoperta mq. _____ struttura coperta mq. _____

Prodotti di scarto delle lavorazioni: _____

Modalità di smaltimento di eventuali prodotti inquinanti: _____

Altre notizie utili: _____

Atzara, li _____

_____ firma