

REGOLAMENTO

PER LA CONCESSIONE DI AREE NEL PIANO DI ZONA PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Approvato Con Deliberazione Del Consiglio Comunale N. ____ Del _____

Art. 1

Finalità 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 SELEGAS mette a disposizione le aree comprese nel Piano di Zona per gli Inseidiamenti Produttivi definitivamente approvato con Decreti dell'Assessore Regionale degli EE.LL. Finanza e Urbanistica n. _____ del _____

Art. 2

Criteri e requisiti per l'assegnazione delle aree

La determinazione dei criteri di assegnazione è disposta dal Consiglio Comunale, previo parere di apposita Commissione costituita dai rappresentanti del Comune, della associazioni imprenditoriali e sindacali di categoria.

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 artigiane, o del registro delle imprese 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

Gli artigiani assegnatari dei lotti dovranno essere iscritti all'Albo delle Imprese Artigiane o piccolo industriale e dovranno inoltre (all'atto di presentazione della domanda) dichiarare di svolgere regolare attività attraverso la presentazione del questionario predisposto dal Comune compilato in ogni sua parte.

Art. 4

Al fine di consentire la formazione di una graduatoria si prendono come base i seguenti criteri:

a) Per operatori residenti in Selegas	punti	3
b) Per le attività ubicate all'interno del centro abitato (zona P.D.F.) e residenti in Selegas	punti	1

c) Per le attività giudicate rumorose e inquinanti all'interno del "perimetro edificato" (residenti)	punti	1,50
d) Per sfratto esecutivo (residenti)	punti	3
e) Per attività consorziali e cooperative (residenti e non residenti)	punti	4
f) Per avviata procedura di richiesta di sgombrò del locale da parte del proprietario anteriormente al _____ (residenti)	punti	3
g) Per locale dichiarato inagibile (residenti)	punti	1
h) Per locale non idoneo (residenti)	punti	0,50
i) Per ogni unità lavoro occupata al momento della domanda (residenti e non residenti)	punti	1
j) Per artigiani che hanno iniziato l'attività e sono privi di spazi (residenti)	punti	2
k) Inizio nuova attività (residenti e non residenti)	punti	2
l) Per ogni altra unità lavoro prevista nel nuovo insediamento (occupati e dipendenti all'atto della domanda)	punti	3

Art. 5

A parità di punteggio scatteranno nell'ordine le seguenti clausole preferenziali:

- a) Conduzione in locazione dell'attuale sede dell'attività;
- b) Appartenenza alla fascia anagrafica compresa tra i 18 e i 35 anni;
- c) In caso di ulteriore parità, maggiore anzianità di attività;
- d) Residenza anagrafica, di almeno dei titolari, nel paese da più lungo periodo

Art. 6

Alla domanda in carta legale dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- a) Certificato di iscrizione all'Albo delle Imprese Artigiane;
- b) Dichiarazione rilasciata dal Sindaco attestante che trattasi di attività particolarmente rumorosa e molesta;
- c) Certificato rilasciato dall'Ufficio Tecnico comunale attestante che la sede dell'attività viene svolta in locali inagibili o insufficienti;
- d) Dichiarazione sostitutiva attestante il numero delle unità lavorative e l'impegno ad esibire idonea documentazione al momento della concessione, pena decadenza;
- e) Certificato giudiziario attestante la procedura di sfratto o altra documentazione attestante l'esistenza di un avviato procedimento per la richiesta di sgombrò del locale da parte del proprietario;
- f) Certificato di residenza dei titolari;
- g) Progetto di larga massima (planimetria e relazione tecnico-descrittiva delle opere relative all'intervento da realizzare).

Art.7

Richiesta di aree

Chiunque tra gli operatori di cui all'art. 1 intenda ottenere un'area nel Piano di Zona per gli Insediamenti 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. 8

Istruttoria e concessione delle aree

Le domande presentate a seguito di adeguata pubblicità, verranno istruite dall'Ufficio Tecnico Comunale che potrà richiedere agli interessati ulteriori elementi di giudizio al fine del completo esame delle domande.

Le domande istruite verranno esaminate dalla Giunta Municipale che ne disporrà l'accoglimento e delibererà la definitiva concessione.

Ottenuta la concessione entro 90 (novanta) giorni, il concessionario dovrà presentare al Comune il progetto esecutivo e la documentazione di rito per ottenere la prescritta concessione edilizia.

Art. 9

Destinazione delle aree

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

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

Il diritto di superficie avrà la durata di 99 anni e potrà essere rinnovato a richiesta del concessionario.

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

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

Art. 10

Corrispettivo di cessione delle aree

Il corrispettivo di cessione delle aree sarà determinato dalla incidenza dei costi preferiti a metro cubo edificabile sulla base dei costi direttamente sostenuti e da sostenere da parte della 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 insediativi (D.G. 28/86 del 13/05/1986).

Art. 11

Modalità di pagamento

Il corrispettivo dovrà essere pagato dal concessionario in due rate: il 50% all'atto della stipula del contratto e 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. 12

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. 13

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 piccolo 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 prevalente partecipazione statale, nell'ambito dei programmi già approvati dal CIPE;
- 2) Proprietari delle aree espropriate purchè operino nei suddetti settori produttivi;
- 3) Tutti gli imprenditori economici con priorità per quelli locali.

Art. 14

Oneri a carico del concessionario

Il concessionario deve:

- a) Destinare l'area alle finalità indicate nell'atto di concessione;
- b) Non apportare modifiche che non abbiano avuto il necessario benessere 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 dall'assegnazione definitiva dell'area. In caso di inadempienza si provvederà alla revoca 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 disposte ad accettare, senza condizione alcuna; le norme del presente regolamento.

Art. 15

Sanzioni

Nel caso di inosservanza anche di una sola delle clausole contenute nel precedente articolo 10 previa messa in mora nel 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, né per eventuali investimenti nell'area stessa.

Art.16

Locazione dell'immobile

Previa 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'UT comunale sentito l'UTE.

Art. 17

Opere di urbanizzazione

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

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

Art. 18

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'articolo 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 in diritto di proprietà, è fissato in €6,20 al mq, e €8,26 al mq in diritto di proprietà 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.