

Allegato “B”

COMUNE DI ROCCASTRADA **Provincia di Grosseto**

REGOLAMENTO SPECIALE PER L'ASSEGNAZIONE IN PROPRIETA' E L'UTILIZZAZIONE DI AREE PRODUTTIVE UBICATE IN ZONA DENOMINATA “POLO AGRO INDUSTRIALE DEL MADONNINO”

(Approvato con deliberazione di CC n.58 del 22.12.2017 - Testo coordinato con le modifiche apportate con deliberazione C.C. n. ___/___/___)

ART. 1 FINALITÀ

Il presente regolamento disciplina l'assegnazione e l'utilizzazione delle aree produttive ubicate nell'insediamento denominato “IL MADONNINO” del Comune di Roccastrada e censite al Catasto Terreni del Comune stesso, così come individuate nella planimetria allegata al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria.

Per consentire l'accesso al bando anche alle piccole e medie imprese, l'Amministrazione Comunale, limitatamente ai lotti che verranno indicati nel bando, si riserva di valutare, tenuto conto della graduatoria e della natura dell'attività d'impresa, le domande d'assegnazione anche per unità minime inferiori ai lotti previsti. In tale caso, l'assegnatario provvederà ad ogni adempimento e procedura necessari al frazionamento catastale. Le spese di frazionamento e tecniche sostenute dall'assegnatario, previa valutazione di congruità da parte dell'Ufficio tecnico comunale, saranno detratte dal costo del lotto.

Il presente Regolamento norma:

- a) utilizzazione aree: tempistica, vincoli, criteri di utilizzazione e condizioni, diritto sulle opere realizzate, alienazione, locazioni e cessioni
- b) assegnazione aree: modalità per la richiesta, bando e Commissione, corrispettivi, tempistica, condizioni e penali

ART. 2 UTILIZZAZIONE DELLE AREE

Le aree di cui all'art.1, già acquisite al patrimonio del Comune, sono cedute in proprietà ai soggetti di cui al successivo art. 4 esclusivamente per realizzare insediamenti aziendali rientranti in una delle seguenti tipologie:

- a) produttivi di beni e prodotti artigianali o industriali;
- b) commerciali e di servizi;

c) trasformazione e vendita di prodotti agricoli.

Non sono comunque ammesse le attività economiche che pur rientrando nelle categorie ammissibili, contrastino con le norme tecniche di attuazione previste dal relativo Strumento urbanistico approvato.

E' altresì esclusa ogni forma di edilizia ad uso abitativo residenziale privato.

ART. 3 BENEFICIARI

Alla cessione in proprietà delle aree nonché alle successive compravendite o locazioni tra privati degli immobili ivi realizzati, sono ammessi, in forma singola o associata, i seguenti soggetti pubblici e privati:

- a. le imprese artigiane di cui alla legge 443/85 e successive modificazioni;
- b. le imprese agricole;
- c. le imprese industriali;
- d. le imprese di commercio;
- e. altre tipologie di imprese produttive;
- f. le imprese di servizi comprese quelle svolgenti attività di carattere libero professionale;
- g. le associazioni ed Enti per attività di assistenza alle imprese e di rappresentanza di categoria;
- h. le associazioni ed Enti per attività di formazione professionale che necessitano di organizzazione equiparabile ad attività produttiva.

ART. 4 PREZZO DI CESSIONE DELLE AREE

Il prezzo di cessione in proprietà è stabilito con la deliberazione, da adottarsi annualmente prima dell'approvazione del bilancio ai sensi dell'art. 172, comma 1, lett. b) del D.lgs. 267/2000, con la quale i Comuni verificano la quantità e qualità di aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie che potranno essere ceduti in proprietà o in diritto di superficie determinandone anche il prezzo di cessione.

Il prezzo di dette aree dovrà essere interamente versato al momento della stipula del contratto o, in alternativa e previa istanza di parte motivata ed analiticamente documentata, dilazionato fino a un massimo di 24 mesi con l'aggiunta degli interessi corrispondenti all'interesse legale. In tale ultimo caso la ditta istante è tenuta a presentare idonea garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'art.106 D.Lgs 1 settembre 1993 n.385 e ss.mm.ii, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'art.161 del D.Lgs 24 febbraio 1998, n.58. La garanzia dovrà contenere la clausola che il Comune potrà escutere il fideiussore direttamente in caso di non pagamento alla scadenza della somma dovuta senza interpellare il debitore principale, con esclusione quindi del beneficio di cui al 2° comma dell'art. 1944 del Codice Civile.

ART. 5

BANDO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE

Per l'assegnazione delle aree disponibili, il Comune emette apposito Bando pubblico predisposto, sulla base degli indirizzi deliberati dalla Giunta Municipale, dal Responsabile della U.O. cui è assegnata la competenza per le aree PIP, e approvato dallo stesso Responsabile.

Il Bando indica:

- la localizzazione e l'elenco dei lotti disponibili, evidenziando gli eventuali lotti per i quali ai sensi dell'art.2 del presente regolamento saranno ritenute ammissibili istanze di assegnazione per superfici inferiori a quella minima prevista, la relativa superficie, indici e parametri edilizi, il tipo di cessione (in proprietà), il costo del singolo lotto, termini e modalità di pagamento;
- i tempi ed i criteri di utilizzazione ed alienazione dei beni,
- condizioni e modalità per l'eventuale esercizio del diritto di opzione nei casi in cui l'avvio dell'attività è condizionata dal rilascio di autorizzazioni o concessione di contributi;
- modi e termini di presentazione delle domande e la tipologia delle attività ammesse;
- i parametri per l'attribuzione dei punteggi individuati sulla base dei seguenti criteri:
 - occupazione e mano d'opera, tenendo conto del numero delle unità lavorative di nuova occupazione nonché di tutti gli addetti che operino nell'attività ammessa da almeno mesi tre antecedenti la data di pubblicazione del bando;
 - tipologia del settore d'impresa con valorizzazione dell'attività di trasformazione agroalimentare;
 - tipologia della titolarità d'impresa con valorizzazione dell'imprenditoria giovanile e dell'imprenditoria femminile;
 - ammontare dell'investimento con valutazione, in rapporto al valore presunto dell'investimento dichiarato desumibile da specifica relazione tecnica descrittiva, del ciclo produttivo, del mercato di riferimento e delle prospettive di sviluppo;
 - stato attuale degli ambienti con valutazione della situazione in cui l'azienda opera al momento della domanda:
 - incompatibilità con le realizzazioni previste dallo strumento urbanistico;
 - incompatibilità e impossibilità di adeguarsi alla legislazione vigente in materia ambientale, di igiene e di sicurezza, dimostrata da atti amministrativi di pubbliche autorità o da perizie giurate di tecnici abilitati iscritti agli albi, ordini o collegi professionali;

difficoltà per il traffico, adeguatamente motivate dal Comando di Polizia Municipale; sentenza esecutiva di sfratto non derivante da morosità;

Alla domanda deve essere allegato, oltre alla documentazione comprovante i requisiti posseduti, un programma di sviluppo aziendale e quanto ritenuto utile ai fini dell'assegnazione del punteggio, nonché il versamento del 2% del valore del lotto richiesto a garanzia degli esatti adempimenti previsti nel presente Regolamento e nel Bando. Tale importo verrà detratto dal costo del terreno al momento della compravendita o sarà definitivamente introitato dal Comune nel caso in cui la compravendita non si concretizzi per cause imputabili al richiedente. In caso di mancata assegnazione sarà restituita.

Il bando è pubblicato per sessanta giorni consecutivi sul BURT, all'Albo Pretorio online del Comune di Roccastrada e sul sito internet comunale in Amministrazione Trasparente – bandi di gara e contratti. Contemporaneamente alla pubblicazione è data notizia dell'emanazione del bando, tramite l'affissione di manifesti indicanti i termini e le condizioni di partecipazione e comunicazione giornalistiche.

ART. 6

ISTRUTTORIA E FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA

Entro sessanta giorni dalla data di chiusura dei termini del bando o dalla data di presentazione delle domande pervenute in tempo utile, le stesse vengono esaminate e valutate da una apposita Commissione che procede a redigere la graduatoria provvisoria degli aventi diritto all'assegnazione in base a quanto stabilito dal presente regolamento.

La Commissione è composta dal Responsabile della U.O. cui è assegnata la gestione dell'area P.I.P. del Madonnino che la presiede e da due funzionari dell'Amministrazione Comunale, ed è nominata con provvedimento del Responsabile stesso. La Commissione è assistita da un Segretario nominato dal Presidente.

La Commissione può essere integrata con la nomina di 2 esperti provenienti dalla PA.

Per i componenti della Commissione si applicano i casi di incompatibilità previsti dall'art 51 del Codice di Procedura Civile e dal D. Lgs. n. 39/2013 e ss.mm.ii..

Quando uno dei suoi membri dovesse trovarsi in una situazione di incompatibilità ha il dovere di astenersi dal compimento di atti inerenti la procedura di concorso; allo stesso modo l'Amministrazione Comunale, valutata l'esistenza dei presupposti predetti ha l'obbligo di disporre la sostituzione del componente.

La Commissione è convocata dal Presidente ed è validamente costituita con la presenza di tutti i suoi componenti e decide a maggioranza.

La Commissione potrà richiedere agli interessati tutti i documenti integrativi che ritenga utili ai fini della formazione della graduatoria.

Per quanto attiene alla localizzazione dell'impianto per cui viene richiesta l'assegnazione dell'area, la Commissione terrà conto di tutti gli elementi atti ad una distribuzione razionale ed omogenea delle varie attività nell'ambito del piano.

Per formulare la proposta di graduatoria la Commissione disporrà dei criteri e parametri indicati nel Bando.

La graduatoria provvisoria proposta dalla Commissione è approvata dal Responsabile della U.O. cui è assegnata la competenza per le aree PIP e pubblicata per 30 giorni consecutivi all'Albo pretorio online del Comune. Nei successivi 30 giorni potranno essere presentate eventuali osservazioni che saranno motivatamente accolte o respinte contestualmente all'approvazione della graduatoria definitiva da parte del Responsabile della U.O. cui è assegnata la competenza per le aree PIP. La graduatoria definitiva sarà pubblicata all'Albo pretorio online del Comune per 30 giorni ed avrà validità di anni 3 dalla pubblicazione.

ART. 7 ASSEGNAZIONE

La cessione in proprietà delle aree è disposta dalla Giunta Comunale, nel rispetto della graduatoria definitiva scaturita dal Bando pubblico di cui all' art. 6, e approvata dal Responsabile della U.O. cui è assegnata la competenza per le aree PIP.

Nel caso in cui le imprese interessate producano richiesta di assegnazione di più lotti, tale richiesta verrà esaminata solo dopo l'assegnazione dei singoli lotti per ogni azienda.

Nel caso in cui le imprese producano richiesta di opzione condizionata, tale richiesta verrà esaminata solo dopo l'assegnazione dei lotti sia alle imprese che hanno richiesto lotti singoli sia a quelle che hanno richiesto più lotti.

La Giunta Comunale può disporre, nelle more della pubblicazione del Bando, l'accoglimento di richiesta di opzione condizionata al rilascio di autorizzazioni o esito di procedure di bando pubblico per la concessione di contributi, ad imprese private che presentano progettualità di rilevante interesse economico locale e distrettuale adeguatamente documentate.

L'accoglimento dell'opzione condizionata comporta, a carico dell'impresa richiedente, il versamento alla tesoreria comunale di una cifra equivalente al 5% del costo del lotto opzionato. Tale cifra, in sede di contratto di cessione in proprietà sarà detratta dal corrispettivo dovuto. Il contratto di cessione deve essere stipulato entro 1 anno dall'accoglimento della richiesta di opzione; trascorso tale termine, in assenza di motivata e documentata richiesta di proroga, il lotto opzionato tornerà nella piena disponibilità del Comune che introiterà definitivamente la cifra versata dall'impresa.

Il Consiglio Comunale può disporre, in deroga alle disposizioni del presente regolamento, l'assegnazione diretta di aree non ancora messe a bando, in favore di soggetti pubblici o privati, nei seguenti casi:

-per motivi di pubblica utilità, senza limiti di superficie o numero, a enti pubblici o società partecipate dal Comune;

-per motivi di rilevante interesse economico locale a imprese private di cui all'art. 3 lett. a), b), c) nella misura del 10% del numero dei lotti disponibili.

ART. 8

TEMPISTICA E CONTENUTI DEL CONTRATTO DI CESSIONE

Il Responsabile dell'U.O. cui è assegnata la competenza per le aree PIP entro trenta giorni dall'esecutività della determina di approvazione della graduatoria definitiva di assegnazione, provvede alla comunicazione, agli operatori assegnatari, a mezzo Posta Elettronica Certificata, degli esiti della predetta assegnazione, oltre ai dati tecnici relativi alla individuazione del lotto, del costo complessivo, delle forme di pagamento, delle eventuali garanzie fideiussorie necessarie e dei termini per la stipulazione del contratto di cessione.

Il contratto di cessione delle aree deve essere stipulato entro e non oltre novanta giorni dalla data di ricevimento della comunicazione da parte del soggetto beneficiario dell'assegnazione dell'area.

Entro e non oltre centottanta giorni dalla data di stipula dell'atto di cui al punto precedente, l'assegnatario è tenuto a presentare istanza di permesso di costruire in conformità delle norme edilizio-urbanistiche vigenti per la zona e ad acquisirlo entro il successivo termine di un anno; i lavori oggetto del permesso di costruire dovranno essere realizzati nei termini e secondo le disposizioni della L.R.T. 65/2014 e ss.mm.ii..

L'inosservanza ingiustificata dei termini di cui ai precedenti 2° e 3° comma, imputabile alla volontà dell'assegnatario, comporta la revoca dell'assegnazione e la risoluzione del contratto di cessione con le conseguenze previste al successivo art.11.

A norma dell'art.27, comma 8 della Legge n.865 del 1971, farà parte integrante del contratto da stipulare una convenzione con la quale vengono disciplinati gli oneri posti a carico dell'acquirente e le sanzioni per la loro inosservanza.

1. Il contratto di compravendita prevederà:
 - a. nel caso che venga richiesto il pagamento dilazionato del prezzo di cui al precedente art.5, l'obbligo a carico dell'assegnatario di garantire tale dilazione di pagamento con idonea garanzia fideiussoria;
 - b. la condizione risolutiva della alienazione o locazione, anche finanziaria, a terzi prima del quinquennio di cui al successivo art.10;

- c. la condizione risolutiva del mancato rispetto dei termini di cui al presente articolo;
- d. la ripetibilità dei danni, o dei maggiori danni subiti in ogni caso di risoluzione del contratto o di inadempienza alle obbligazioni assunte, indipendentemente dalla previsione dell'obbligo di corresponsione di una penale.

Le spese di rogito e ogni altra connessa saranno a totale carico degli assegnatari.

ART. 9 ALLOGGI DI SERVIZIO

Fatti salvi i vincoli e le limitazioni riportate dalle vigenti normative statali, regionali e comunali, per ogni lotto, assieme a quella dell'opificio, è consentita la realizzazione di alloggi di servizio custodia, guardiania, quale corredo necessario della attività ammessa, della superficie massima, così come definita dallo Strumento Urbanistico vigente, di mq. 120 di S.n.p. in misura proporzionale alla superficie assegnata, secondo la seguente tabulazione:

lotti frazionati	1 alloggio ogni frazione fino ad un massimo di 2 alloggi per lotto
da 1 a 3 lotti	1 alloggio
da 4 a 13 lotti	1 alloggio ogni due lotti fino ad un massimo di 3 alloggi

L'alloggio di servizio, non potrà subire destinazione diversa da quella per cui è stato autorizzato, fatta salva la possibilità di trasformazione in uffici funzionali all'azienda che dovrà essere debitamente autorizzata. Potrà essere alienato o locato, nei casi consentiti dal presente regolamento, unicamente insieme all'opificio o a una porzione di esso; in deroga è consentita la locazione del solo opificio separatamente dall'alloggio di servizio qualora quest'ultimo costituisca unica abitazione di proprietà dell'imprenditore che ha cessato l'attività o dei suoi eredi conviventi al momento del decesso, nel territorio comunale.

I parametri edilizi e urbanistici sono quelli delle norme tecniche di attuazione del vigente Strumento Urbanistico, confermati anche nel caso di frazionamento del lotto.

ART.10 VENDITA E LOCAZIONE DELLE AREE E DEGLI IMMOBILI

E' vietata la vendita o locazione delle aree assegnate e non edificate; tali aree, trascorsi infruttuosamente i termini previsti per l'edificazione, vengono retrocesse al Comune che riconoscerà all'assegnatario un corrispettivo come stabilito al successivo articolo 11 del presente Regolamento nei termini ivi previsti.

E' vietata la vendita o locazione degli immobili realizzati sulle aree nei primi cinque anni dalla data di conseguimento dell'agibilità dell'immobile, eccettuati i casi di morte, di procedura concorsuale o esecutiva o di altre particolari e motivate

eccezionalità. In tali ipotesi fatto eccezione per i casi di procedura concorsuale o esecutiva, la Giunta Comunale autorizza, con proprio atto, la deroga al suddetto termine temporale, determina il prezzo di cessione o il canone di locazione, previa stima degli Uffici Comunali competenti ovvero dell'Agenzia del Demanio territorialmente competente, a condizione che l'acquirente o conduttore sia in possesso dei requisiti di cui all'art. 4.

Nei casi di acquisizione delle aree e degli immobili per mezzo di procedure giudiziarie, la Giunta Comunale, effettuate le dovute verifiche, può autorizzare, con proprio atto, la deroga al suddetto termine temporale per la vendita di tali aree e immobili o porzioni degli stessi, previa dimostrazione che la cessione sarà effettuata applicando gli stessi prezzi della preventiva aggiudicazione. Costituiscono parte del prezzo di aggiudicazione gli oneri conseguenti (imposte di registro, ipotecarie e catastali, onorario del delegato alla vendita, spese per bolli e quant'altro).

L'utilizzazione dell'immobile è comunque ammessa solo per le attività di cui all'art. 3 del presente Regolamento.

I contratti stipulati in difformità o senza il rispetto delle procedure di cui sopra sono considerati nulli di diritto e ogni eventuale inadempienza in ordine a quanto prescritto nel presente articolo, oltre ai casi di nullità come sopra specificati, comporterà l'applicazione di una sanzione pecuniaria fino ad un massimo di € 10.000,00.

Art. 11

REVOCA DELL'ASSEGNAZIONE E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI CESSIONE

Costituiscono motivo di revoca dell'assegnazione con conseguente risoluzione del contratto di cessione eventualmente già stipulato:

a) il mancato rispetto dei termini prescritti dall'art.8 per la stipulazione del contratto, la presentazione dell'istanza per il permesso di costruire, il conseguimento del titolo abilitativo edilizio e la realizzazione dei lavori;

b) la vendita o la locazione delle aree e degli immobili in violazione alle previsioni di cui all'art. 10 del presente regolamento;

c) in caso di destinazione dei locali difforme dalle indicazioni progettuali in sede di permesso di costruire;

d) nel caso di cessazione e/o sospensione dell'attività produttiva per oltre cinque anni da parte dell'impresa già insediata.

In tutti i casi di risoluzione del contratto di cessione il cessionario sarà tenuto, con spese a totale proprio carico, a trasferire all'Amministrazione Comunale la piena proprietà e disponibilità del lotto e dei manufatti realizzati o in fase di realizzazione sullo stesso. L'impresa nei cui confronti è dichiarata la revoca dell'assegnazione e conseguente risoluzione del contratto avrà diritto a vedersi rimborsato dal Comune, con le decurtazioni a titolo di penale e le modalità previste nei commi successivi, il prezzo pagato per l'acquisto del terreno, nonché il minor importo fra i costi eventualmente sostenuti per la realizzazione delle opere edili ed il loro valore attuale di mercato. Il valore di tali manufatti sarà determinato con specifica perizia estimativa. Non concorreranno a determinare il valore dei manufatti in sede di perizia di stima: gli oneri di progettazione, gli oneri concessori, le opere di allaccio ai servizi, i muri di cinta, le opere di sistemazione ambientale.

Nel caso di revoca dell'assegnazione e conseguente risoluzione del contratto di cessione di proprietà per i motivi di cui al comma 1 lettera a), il prezzo di acquisto dell'area

e l'eventuale somma da corrispondere come valore dei manufatti realizzati o in corso di realizzazione verranno riconosciuti all'acquirente con una riduzione del 15 % a titolo di penale.

Negli altri casi di revoca dell'assegnazione e conseguente risoluzione del contratto di cessione di proprietà, il prezzo di acquisto dell'area e l'eventuale somma da corrispondere come valore dei manufatti realizzati o in corso di realizzazione verranno riconosciuti all'acquirente con una decurtazione del 10% a titolo di penale.

Gli importi di cui sopra non saranno maggiorati di interessi, né suscettibili di rivalutazione.

In ogni caso la risoluzione del contratto di cessione e la restituzione del prezzo di acquisto oltre all'eventuale somma da corrispondere come valore dei manufatti realizzati o in corso di realizzazione, debitamente decurtato secondo i commi precedenti, avranno luogo soltanto dopo l'eventuale successiva cessione dell'immobile ad un successivo assegnatario e decorsi 30 giorni dall'effettivo incasso da parte del nuovo assegnatario delle somme dallo stesso dovute.

In tutti i casi in cui l'assegnatario decada dall'assegnazione e l'area ritorni nella disponibilità del Comune, anche a seguito di risoluzione del contratto di compravendita, il Comune stesso si riserva la facoltà di riassegnare il lotto, anche se parzialmente edificato, seguendo l'ordine della graduatoria ed in favore dell'impresa che si dichiara disponibile ad accettare il trasferimento dell'area nella situazione di fatto in cui questa si trova ed alle condizioni di cui appresso.

Il nuovo assegnatario dovrà corrispondere al Comune il costo dell'area ed un importo pari al minor valore fra il costo sostenuto dall'impresa per la realizzazione delle opere edili ed il loro valore attuale di mercato.

La determinazione del valore delle opere realizzate e la verifica dei costi sostenuti per la loro esecuzione è rimessa, quale arbitro, ad un professionista incaricato dal Comune ed il costo delle prestazioni dello stesso farà carico, a titolo sanzionatorio all'impresa inadempiente.

ART. 12

TRASCRIZIONE DEGLI ATTI DI CESSIONE DELLE AREE

Ai fini della trascrizione ex art. 2643 e seguenti del Codice Civile, ai contratti originari di cessione concessione del diritto di superficie delle aree, come ai successivi atti di trasferimento degli immobili tra soggetti privati che dovranno essere preventivamente autorizzati, dovrà essere allegata copia del presente regolamento per formarne parte integrante e sostanziale, in modo che tutte le norme in esso contenute siano opponibili a terzi.

Gli atti stipulati in contrasto con le predette norme sono nulli.

Le spese contrattuali e consequenziali relative ai contratti di cessione (ed eventualmente di retrocessione) sono a carico dei beneficiari.

ART. 13
NORME DI RINVIO E FINALI

Per quanto non previsto nel presente regolamento si applicano le disposizioni contenute nel Codice Civile e nella legislazione vigente nonché nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed attuativi.

Le sanzioni previste a carico degli assegnatari per l'inosservanza alle norme contenute nel presente regolamento, non assorbono i provvedimenti repressivi derivanti dall'applicazione delle sanzioni amministrative e penali disciplinate dalla Legge urbanistica 17 Agosto 1942, n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni e dalle vigenti Leggi Regionali in materia.

ART. 14
NORME TRANSITORIE ED ENTRATA IN VIGORE

Il presente regolamento entrerà in vigore dopo che sarà divenuta esecutiva la deliberazione con la quale è stato approvato.

Sostituisce ed abroga ogni previgente disposizione regolamentare contraria e trova applicazione se più favorevole anche nei confronti di coloro che siano già assegnatari di aree del Polo Agro industriale del Madonnino.