

REGOLAMENTO SPECIALE PER LA CESSIONE DELLE AREE COMPRESSE NEL PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Approvato con deliberazione consiliare n. 55 del 15.03.1985 (Co.Re.Co. Sez. Treviso n. 33530 del 28.06.1985). Modificato con deliberazioni consiliari n. 135 del 07/06/1989 (Co.Re.Co. Sez. di Treviso n. 25865 del 30/06/89), n. 1 del 21/01/91 (Co.Re.Co. Sez. di Treviso n. 3312 del 26/02/91), n. 19 del 31/03/1994 (Co.Re.Co. Sez. di Treviso n. 2788 del 18/04/94), n. 8 del 05/02/96 (Co.Re.Co. Sez. di Treviso n. 919 del 12/02/96), tutte esecutive a' sensi di legge.

ARTICOLO 1

Il presente Regolamento disciplina le modalità, i prezzi e le condizioni di cessione in proprietà o in concessione in superficie delle aree comprese nel Piano Insediamenti Produttivi approvato a termini di legge.

ARTICOLO 2

L'Amministrazione Comunale, con riferimento al VI comma dell'art. 27 della Legge 22.10.1971, n. 865, dopo aver espropriato o comunque acquisito le aree inedificate e quelle su cui insistono costruzioni in contrasto con la destinazione di zona, delimita, con deliberazione della Giunta Comunale, le aree da cedere in proprietà e quelle da concedere in superficie.

ARTICOLO 3

Possono essere destinatari delle aree comunali comprese nei Piani per Insediamenti Produttivi:

- a) gli artigiani;
- b) le imprese industriali;
- c) in via del tutto eccezionale le imprese a carattere commerciale;
- d) i singoli o i gruppi associati che presentino consistenti programmi per la creazione di nuove aziende industriali o artigianali.

ARTICOLO 4

Il prezzo di cessione in proprietà delle aree, così come la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria a carico degli assegnatari, saranno fissati dal Consiglio Comunale a norma dell'art. 4 della legge 26/4/83, n. 131.

Detti valori, suscettibili di successivi adeguamenti con deliberazione della Giunta Comunale, saranno riferiti alla superficie netta del lotto ceduto in proprietà.

Il pagamento del corrispettivo sarà contestuale alla stipula della convenzione per la cessione dell'area, salvo la quota del 25% che dovrà essere versata entro 60 giorni dall'adozione della deliberazione di assegnazione del lotto.

Trascorsi ulteriori 30 (trenta) giorni senza alcun riscontro, la ditta sarà dichiarata rinunciataria e sarà considerata decaduta dalla graduatoria.

Lo stesso prezzo sarà applicabile anche alle aree da concedere in superficie e sarà ripartito in rate annue nell'arco di durata di 20 anni, con l'unica maggiorazione dell'interesse composto pagato dal Comune all'Istituto di Credito.

Il concessionario può, alla stipula della convenzione, versare l'intero ammontare del costo dell'area e, in questo caso, sarà liberato dal pagamento dell'interesse di cui al precedente comma.

ARTICOLO 4 / BIS

Qualora la ditta assegnataria rinunci al lotto assegnato, dopo il pagamento dell'acconto del 25 % del valore del lotto, è tenuta a versare una penale del 10% (dieci per cento) del valore del lotto a favore dell'Amministrazione fatti salvi i casi di forza maggiore per i quali, di volta in volta, il consiglio Comunale può motivatamente derogare.

ARTICOLO 5

Il diritto di superficie avrà in ogni caso, con le uniche esclusioni previste dall'art. 27 della legge 22.10.1971 n. 865, la durata di novantanove anni e potrà essere rinnovato per egual periodo su richiesta del concessionario.

In caso di decadenza, salvo quanto previsto dal successivo art. 18 o più semplicemente, allo scadere del termine, il diritto di superficie si estingue e l'Amministrazione Comunale diviene proprietaria della costruzione soprastante, previo corrispettivo di un importo pari al prezzo

dell'immobile, valutato nei modi previsti per l'acquisizione delle costruzioni esistenti su aree di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modificazioni, depurato dal valore dell'area.

ARTICOLO 6

Per l'assegnazione delle aree verrà formulata una graduatoria permanente compilata e revisionata semestralmente da una Commissione nominata dal Consiglio Comunale, e così costituita

- Sindaco o Assessore delegato - Presidente;
- Assessore all'Urbanistica;
- Assessore ai Lavori Pubblici;
- Assessore alle Attività Produttive;
- un rappresentante del Consiglio Comunale designato dalla maggioranza;
- un rappresentante del Consiglio Comunale designato dalle minoranze;
- due cittadini di Vacil, in rappresentanza della popolazione;
- il segretario comunale, od un suo delegato, con funzioni di segreteria e senza diritto di voto.

La graduatoria permanente potrà essere aggiornata nel corso dell'anno, in seguito a nuove domande di aree, su proposta del Presidente della Commissione o di almeno tre componenti della medesima.

ARTICOLO 7

La Commissione di cui all'articolo precedente dura in carica per lo stesso periodo del Consiglio Comunale che l'ha nominata. La Commissione propone all'approvazione del Consiglio Comunale la graduatoria permanente degli aventi diritto all'assegnazione.

In caso di disaccordo, il Consiglio Comunale rinvia alla Commissione, con le proprie osservazioni, la proposta di graduatoria per un riesame.

Il Consiglio Comunale delibera la graduatoria di cui al primo comma nonché i relativi aggiornamenti e revisioni e delega la Giunta Comunale ad effettuare le assegnazioni periodiche dei lotti di terreno e gli atti conseguenti. Nella deliberazione di assegnazione deve essere indicato:

- a) il destinatario del lotto, sulla base della graduatoria approvata dal Consiglio Comunale;
- b) il tipo di cessione (proprietà, diritto di superficie);
- c) la localizzazione dell'area assegnata in relazione all'approntamento delle opere di urbanizzazione.

ARTICOLO 8

Ad ogni domanda pervenuta, sulla base del programma di attività a breve e medio termine che l'Impresa è tenuta a presentare, la Commissione di cui all'art. 6 attribuisce un punteggio in rapporto ai seguenti parametri:

- 1) occupazione di manodopera;
- 2) attitudine espansionale dell'impresa in relazione alle caratteristiche dell'economia locale ed al grado tecnologico;
- 3) sicurezza dell'ambiente di lavoro e misure di prevenzione per gli inquinamenti esterni;
- 4) altri motivi preferenziali, connessi alla rilocalizzazione di attività produttive, attualmente inserite in tessuto urbano, allo scopo di decentrare attività insalubri o di rischio ambientali, ovvero rapportabili al programma comprensionale e più specificatamente al quadro di riferimento da esso determinato per il territorio di Breda di Piave.

La graduatoria permanente sarà pubblica e divisa in tre parti: la prima riservata agli artigiani, la seconda alle imprese industriali e la terza a quelle commerciali.

A parità di condizioni è data preferenza, oltre che alle richieste presentate dai soggetti di cui al 6 comma dell'art. 22 della legge, anche alle imprese artigianali e industriali che già svolgono attività nell'ambito del Comune.

ARTICOLO 9

Godranno di precedenza assoluta le istanze presentate da Enti pubblici e aziende a partecipazione statale nell'ambito di programmi già approvati dal CIPE, dalla Regione, dal Consiglio di Comprensorio.

ARTICOLO 10

Gli acquirenti ed i concessionari delle aree dovranno iniziare e ultimare i lavori di costruzione degli immobili entro i termini fissati nell'atto di vendita o di concessione e comunque entro i termini stabiliti dall'art. 4 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

ARTICOLO 11

Il contratto di vendita o di cessione in diritto di superficie dovrà essere stipulato entro 6 mesi dalla data di comunicazione di assegnazione del lotto con spese tutte a carico dell'assegnatario.

Trascorso detto termine il richiedente sarà ritenuto rinunciatario e sarà cancellato dalla graduatoria.

Entro diciotto mesi dalla data di esecutività della deliberazione comunale di vendita o di concessione del lotto, il titolare è tenuto a presentare al Sindaco il progetto di costruzione per ottenere la concessione ai sensi dell'articolo 1 della legge 28 Gennaio 1977, n. 10.

La quota parte di concorso per urbanizzazione secondaria sarà fissata nella convenzione per la cessione, come pure la relativa forma di pagamento.

Il rifiuto o il mancato rispetto dell'acquirente o concessionario dei termini di cui ai precedenti commi fa venire meno all'assegnazione.

ARTICOLO 12

Nelle aree a destinazione artigianale e industriale è ammessa la realizzazione di un solo alloggio di servizio o per il titolare, per un volume netto non superiore ai 500 mc. per ogni lotto singolo o aggregazione di lotti, purché incorporati al complesso artigianale o industriale.

ARTICOLO 13

I locali che nel progetto approvato risultino destinati ad attività artigianali, industriali, commerciali, rimangono vincolati a tale destinazione salvo diversa autorizzazione della Giunta Comunale su richiesta motivata degli interessati.

Gli stessi locali, nonché quelli di abitazione connessi all'attività economica, non potranno essere ceduti o locati se non per casi di forza maggiore, su specifica autorizzazione della Giunta Comunale, sentita la Commissione di cui all'art. 6, per il rilascio dell'autorizzazione ai sensi del precedente comma, il titolare dell'Impresa è tenuto a presentare una richiesta motivata al Sindaco specificando:

a) le ragioni della cessazione dell'attività economica della Ditta proprietaria o concessionaria dell'area;

b) la validità dell'attività produttiva e occupazionale della ditta che intende subentrare;

c) l'ammontare del canone di locazione annuo che non deve essere superiore al 3% del valore dell'immobile ed in ogni caso al parametro stabilito dalla legge vigente in materia di equo canone.

d) l'ammontare del prezzo di vendita che non deve essere superiore al valore dell'immobile determinato con riferimento ai prezzi stabiliti per l'acquisizione delle costruzioni esistenti su aree di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modificazioni.

E' comunque consentito il trasferimento ad operatori finanziari dell'immobile, quando trattasi di concludere un'operazione di leasing, a condizione che di tale operazione sia beneficiaria la ditta assegnataria che dovrà fare specifica e motivata richiesta di autorizzazione al Sindaco.

ARTICOLO 14

La vendita sarà revocata nei casi seguenti:

1) qualora la costruzione non venga iniziata ed ultimata nei termini di cui all'art. 10;

- 2) in caso di trasferimento non autorizzato della proprietà o locazione ugualmente non autorizzata;
- 3) in caso di destinazione dei locali difforme dalla concessione edilizia non autorizzata ai sensi dell'art. 13.

ART. 14 BIS

In caso di recesso dell'assegnatario, allo stesso verrà restituita la somma versata a titolo di acconto - o di saldo decurtata di una percentuale pari al 10% dell'importo versato a titolo di penale, senza riconoscimento alcuno di maggiorazioni o interessi.

ARTICOLO 15

La concessione in superficie decade con le conseguenze di cui all'art. 5:

- a) qualora la costruzione non venga iniziata ed ultimata nei termini di cui all'art. 10;
- b) in caso di trasferimento non autorizzato del diritto di superficie o di locazione ugualmente non autorizzata;
- c) in caso di destinazione dei locali difforme dalle indicazioni progettuali in sede di concessione edilizia, non autorizzata ai sensi dell'art. 13 ;
- d) In caso di mancato pagamento della rata annua, fatti salvi i casi di forza maggiore per i quali di volta in volta, il C.C. può motivatamente derogare.

ARTICOLO 16

L'Amministrazione Comunale si riserva, nell'ipotesi di revoca della compravendita o di decadenza della concessione in superficie con l'applicazione della normativa prevista dagli artt. 5,14,15,19 di riconoscere l'eventuale ipoteca di 1° grado iscritta dall'istituto mutuante, accollandosi il mutuo per la parte residua con diritto di rivalsa nei confronti del proprietario o del superficiario, decaduti, su quanto ad essi dovuto in virtù dei citati artt. 5 e 18.

Ove l'Amministrazione Comunale non intenda avvalersi della predetta facoltà, dovrà dare comunicazione della conseguente rinuncia alla revoca della vendita ed alla dichiarazione di decadenza della concessione in superficie all'Istituto mutuante che ha iscritto l'ipoteca di 1° grado sull'immobile, il quale potrà procedere all'esecuzione forzata ai sensi di legge senza altra formalità.

ARTICOLO 17

La violazione delle norme di cui all'art. 13 potrà comportare, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale, la risoluzione del contratto di cessione in proprietà e la decadenza del diritto di superficie nei casi di cui al paragrafo 2 dell'art. 14 ed al paragrafo b) dell'art. 15.

L'Amministrazione Comunale si riserva, in alternativa alla risoluzione del contratto di vendita ed alla decadenza del diritto di superficie, di comminare in via amministrativa una sanzione pecuniaria pari al canone di un anno di affitto dei locali e dell'abitazione ceduta senza autorizzazione in affitto o in proprietà.

In ogni caso il locatario e l'acquirente dell'immobile o di parte di esso e il nuovo concessionario sono solidamente responsabili del pagamento della sanzione.

ARTICOLO 18

Nel caso di risoluzione del contratto di cessione in proprietà o in diritto di superficie, per i motivi rispettivamente di cui al punto 1 dell'art. 14 ed al punto 2 dell'art. 15 o per recessione volontaria da parte dell'acquirente, il prezzo di acquisto dell'area o del diritto di superficie verrà restituito all'acquirente con una riduzione del 10% a titolo di penale senza riconoscimento alcuno di maggiorazioni o interessi.

Le eventuali opere iniziate nell'area potranno passare in proprietà dell'Amministrazione Comunale o di altro acquirente previo corrispettivo di un importo da concordarsi tra le parti,

ferma restando tuttavia la facoltà per l'Amministrazione Comunale di imporre l'abbattimento delle opere stesse, senza indennità a spese dell'acquirente o del concessionario inadempiente.

ARTICOLO 19

Nel contratto di vendita dell'area o di concessione in superficie dovrà essere allegato, per la trascrizione, il presente regolamento in modo che tutte le norme in esso contenute siano opponibili ai terzi .

Gli atti stipulati in contrasto o comunque contenenti patti contrari alle predette norme sono nulli.