

Allegato "A"

COMUNE DI NIBIONNO

Provincia di LECCO

**REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ASSEGNAZIONE
E LA GESTIONE DELLE AREE COMPRESSE NEI PIANI
PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN ESECUZIONE
DELL'ART. 27 DELLA LEGGE 22.10.1971 N. 865.**

ART. 1 - PREMESSE

Le presenti norme regolano le modalità di assegnazione delle aree incluse nel Piano per gli insediamenti Produttivi del Comune di NIBIONNO adottato con delibera del Consiglio Comunale n°19 del 24.03.2000, e approvato definitivamente con delibera del Consiglio Comunale n°34 del 05.07.2000, in esecuzione della Legge 22.10.1971 n°865 e successive modifiche ed integrazioni e della Legge Regionale 03.07.1981 n°33.

ART. 2 - ACQUISIZIONE DELLE AREE

Le aree di cui all'articolo precedente sono acquisite dal Comune con la procedura prevista dalla Legge 22.10.1971 n°865 e dalla legislazione vigente in materia. Ove non sia possibile l'acquisizione in via bonaria e consensuale, le aree sono espropriate secondo i disposti di Legge. Nel caso le aree fossero già di proprietà del soggetto assegnatario il Comune non procederà all'acquisto e successiva assegnazione. Su tutte le aree acquisite dovranno essere costruiti laboratori e opifici con eventuale residenza annessa nel rispetto delle norme e dei limiti stabiliti dal Regolamento Edilizio e dalle Norme di Attuazione del P.I.P.

ART. 3 - ASSEGNAZIONE DELLE AREE

Con deliberazione di Giunta il Comune di NIBIONNO conferisce in proprietà le aree di insediamento e per attrezzature comuni.

Le aree da utilizzare per la realizzazione degli insediamenti previsti dal P.I.P. saranno cedute in proprietà per una quota pari al 100%.

La cessione in proprietà delle aree comprese nel P.I.P. viene effettuata secondo i criteri di valutazione obiettiva della necessità e tenendo conto anche degli obiettivi di interesse generale che si prefigge l'Amministrazione Comunale con l'attuazione del P.I.P. nel rispetto delle priorità elencate nel successivo art. 5.

Con l'atto di cessione dell'area, tra Comune e Assegnatario è stipulata una convenzione per atto pubblico, secondo lo schema allegato al presente regolamento, con la quale vengono disciplinati gli oneri posti a carico dell'assegnatario e le sanzioni per la loro inosservanza.

ART. 4 – DIMENSIONE MASSIMA DEI LOTTI *(Modificato con deliberazione C.C. N. 21 del 27.05.2009)*

La superficie lorda di pavimento (Slp) per ogni singola ed autonoma attività produttiva, comprensiva sia di eventuali piani interrati che di eventuali piani superiori, qualunque sia la destinazione d'uso (wc, spogliatoi, uffici, esposizione interna, ecc.), non può essere superiore a mq. 4.000, *per ogni singola azienda*

E' consentita la realizzazione, oltre alla superficie sopracitata, di soppalchi aventi superficie non superiore al 30% della superficie lorda di pavimento di ogni singola unità produttiva, nonché gli uffici ed i servizi al secondo livello ricavati all'interno del volume del laboratorio.

ART. 5 - ORDINE DI PRIORITA'

Al fine dell'attuazione di un intervento unitario, tra più istanze concorrenti per la cessione di aree, è fissato il seguente ordine di priorità:

1. Interventi di Enti Pubblici ed Aziende a Partecipazione Statale nell'ambito dei programmi già approvati dal CIPE;
2. Cooperative e Consorzi che intervengono per realizzare strutture produttive da assegnare alle aziende aventi i requisiti di cui ai punti successivi.
3. Imprese Edili che intervengono per realizzare strutture produttive da assegnare alle aziende aventi i requisiti di cui ai punti successivi.

I soggetti attuatori di cui al comma precedente avranno l'obbligo di vendere gli edifici realizzati esclusivamente ai soggetti individuati da una graduatoria approvata dall'Amministrazione Comunale in riferimento al seguente ordine di priorità:

1. Proprietari espropriati esercitanti attività produttiva, siano essi persone fisiche o giuridiche, alla data di approvazione del P.I.P.
2. Aziende locali aventi la sede sul territorio comunale, con priorità, in particolare, per quelle che si trasferiscono da sedi non idonee al mantenimento in loco dell'attività, perché in contrasto con le previsioni del P.R.G., oppure perché costituiscono fonte di inquinamento al contesto residenziale circostante o creino particolari problemi e pericolo alla viabilità.
Qualora i titolari fossero proprietari degli immobili ove viene esercitata l'attività, devono impegnarsi con apposito atto unilaterale d'obbligo a non far adibire i vani liberati per usi contrastanti con il P.R.G..
Sono escluse dalla priorità suddetta le imprese insediate in condizioni abusive, in zone improprie.
3. Aziende o titolari di azienda che pur svolgendo l'attività all'esterno del territorio comunale, abbiano la residenza sul Comune di Nibionno da almeno un anno dalla data di approvazione del P.I.P.
4. Aziende residenti in altri comuni, con priorità per quelle residenti nei comuni confinanti con Nibionno.
5. Aziende di nuova costituzione.

All'interno dei criteri sopra enunciati vengono privilegiate le aziende che sviluppano programmi di investimento con maggiore impiego di mano d'opera, con precedenza all'attività di produzione.

Le attività rientranti nell'elenco delle ditte insalubri di prima e seconda classe, prima dell'ottenimento del certificato di agibilità, dovranno dimostrare di essere in regola con la normativa vigente in materia di inquinamento ambientale. *Sono escluse dall'assegnazione le attività che abbiano come oggetto la raccolta, lavorazione, trasformazione e deposito di rifiuti.*

ART. 6 - DOMANDE DI ASSEGNAZIONE

Per ottenere la cessione in proprietà e/o per essere inseriti nella graduatoria citata all'art. 5 occorre presentare istanza al Sindaco ed allegare:

- a. Certificato di iscrizione nel registro delle Cooperative se trattasi di Cooperativa;
- b. Atto dal quale risulti che il presentatore della domanda è il legale rappresentante dell'Ente o Cooperativa;
- c. Certificato di iscrizione all'Albo delle Imprese rilasciato dalla Camera di Commercio territorialmente competente;
- d. Tutta la documentazione necessaria a stabilire la priorità in base ai criteri del precedente art. 5, e nel caso di cooperative copia della delibera del Consiglio di Amministrazione in cui la Cooperativa garantisce il rispetto del presente regolamento;
- e. Dettagliato programma di investimento con la specificazione del tipo di lavorazione produttiva, delle materie prime impiegate e delle sostanze di rifiuto nonché della previsione di assunzione di mano d'opera.

Il Comune può chiedere altri documenti ed attestazioni che risultino indispensabili per gli atti di cessione.

L'assegnazione delle aree e l'approvazione delle relative graduatorie verrà fatta con deliberazione della Giunta Comunale tenuto conto dei criteri contenuti nell'art. 5.

ART. 7 - MODALITA' D'ESECUZIONE

Per la costruzione di laboratori, opifici, servizi provvidenziali per la produzione e della residenza annessa devono osservarsi le seguenti norme ed avere i seguenti requisiti:

1. **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DEGLI EDIFICI**
Le costruzioni da eseguire su aree di cui all'art. 1 devono rispettare le tipologie edilizie, le norme tecniche previste dal Regolamento Comunale di edilizia, di igiene, del Piano per Insediamenti Produttivi e del P.R.G.
2. **TERMINI DI INIZIO ED ULTIMAZIONE DEGLI EDIFICI**
I termini di inizio ed ultimazione degli edifici sono quelli previsti dal D.P.R. n. 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e successive modifiche ed integrazioni.
3. **RISPETTO** dei planivolumetrici previsti nel Piano per Insediamenti Produttivi approvato con delibera del C.C. n°34 del 05.07.2000, nonché dalle norme di attuazione e di quelle riguardanti la gestione delle zone comuni.

ART. 8 - CORRISPETTIVO

Il corrispettivo per la cessione in proprietà è determinato in misura pari al costo di acquisizione delle aree nonché al costo delle relative opere di urbanizzazione da realizzare in rapporto alla superficie di copertura e come risulta dai prospetti allegati al P.I.P.

La Giunta Comunale può, nella convenzione ex artt. 27-35 della Legge 865/71, stabilire a favore degli Enti Pubblici che costituiscono laboratori od opifici da dare in locazione, condizioni particolari per quanto riguarda gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione.

ART. 9 - IPOTECHE

L'area ceduta in proprietà può essere ipotecata a favore di Enti o Istituti di Credito Pubblici o di diritto pubblico ed al fine esclusivo di ottenere la concessione di mutui per la costruzione degli edifici, sempre che la costituzione dell'ipoteca sia espressamente richiesta come condizione necessaria per la concessione dei mutui. Tale necessità dovrà esplicitarsi nella convenzione di assegnazione in proprietà dell'area stessa.

ART. 10 - ALIENAZIONE

Il laboratorio o l'opificio ed i relativi servizi provvidenziali costruiti su aree cedute in proprietà non può, senza particolare autorizzazione della Giunta Comunale, essere alienato a nessun titolo né su di esso può costruirsi un diritto reale di godimento per un periodo di tempo di 10 anni dalla data del rilascio del certificato di agibilità.

Nel caso di alienazione autorizzata dalla Giunta Comunale, il prezzo di cessione sarà determinato con gli stessi criteri fissati per il 2° decennio come al comma successivo.

Decorso tale periodo di tempo l'alienazione e la costituzione di diritti reali di godimento può avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti previsti dal presente Regolamento o l'assegnatario può costituire su di essa diritto reale di godimento con l'obbligo di pagamento a favore del Comune, che a suo tempo ha ceduto l'area, della somma corrispondente alla differenza fra il valore di mercato delle aree al momento dell'alienazione ed al prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'ISTAT.

Detta differenza è valutata dall'Ufficio Tecnico Erariale ed è riscossa all'atto della registrazione del contratto dal competente Ufficio del Registro che provvederà a versarla al Comune.

La somma dovrà essere destinata all'acquisizione di aree per la costruzione di laboratori ed opifici.

Il laboratorio o l'opificio costruito su aree in proprietà può essere dato in locazione sino a che non sia stata pagata a favore del Comune la somma di cui al precedente comma esclusivamente a soggetti aventi i requisiti previsti dall'art. 5 del presente regolamento, al canone fissato dall'Ufficio Tecnico Erariale secondo i criteri di cui all'art. 16 della Legge 865/71 e successive modificazioni.

Il versamento della somma può essere effettuato decorso il termine di 20 anni direttamente dal proprietario al Comune indipendentemente dal trasferimento della proprietà dell'immobile.

Gli atti in violazione alle disposizioni contenute nel presente articolo sono nulli. Detta nullità può essere fatta valere dal Comune o da chiunque altro ne abbia interesse e può essere rilevata d'ufficio da Giudice.

ART. 11 - LOCAZIONE

Gli opifici costruiti su area ceduta in proprietà possono essere concessi in locazione nel caso in cui l'assegnatario dimostri l'impossibilità di uso proprio e non sia intenzionato ad alienare l'immobile.

L'autorizzazione alla locazione viene rilasciata dalla Giunta Comunale su richiesta dell'interessato ad imprese che risultino in possesso dei requisiti previsti dal presente Regolamento.

Il contratto di locazione sarà soggetto a tutti gli obblighi e le prescrizioni previste dalla Legge 392/1978 dell'EQUO CANONE e successivi aggiornamenti.

Copia del contratto di locazione e dell'eventuale disdetta dovrà essere trasmessa al Comune a cura del superficiario o del proprietario; che è tenuto a locare entro tre mesi dal giorno stesso in cui si sia resa disponibile, oppure ad attuarne un uso diretto entro il medesimo termine.

Trascorso tale termine infruttuosamente il Comune potrà in via sostitutiva procedere alla locazione dell'immobile stesso a richiedenti aventi i requisiti fissati dal presente Regolamento.

ART. 12 - ANNULLAMENTO

Viene annullata l'assegnazione in proprietà, nei seguenti casi:

- a. mancato inizio della costruzione entro due anni dalla data del rogito notarile di assegnazione a meno che non venga richiesta ed ottenuta un'autorizzazione di proroga per un successivo anno da parte della Giunta Comunale;
- b. costruzione degli opifici senza rispettare le caratteristiche del progetto di permesso di costruire debitamente rilasciato ai sensi del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni e della normativa urbanistica vigente. Sono fatte salve le sanzioni di cui all'art. 31 e seguenti del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni;
- c. cessione a qualsiasi titolo dell'immobile a persona o impresa consorziate o associate diverse da quelle previste dall'art. 5 o diverse dagli ascendenti o discendenti, senza la preventiva autorizzazione;
- d. cessione in affitto dell'opificio *senza l'Autorizzazione dell'Amministrazione Comunale*;
- e. destinazione dell'opificio diversa da quella di insediamento produttivo o comunque convenzionato;
- f. alienazione o trasferimento a terzi della proprietà dell'area inedificata prima di aver esercitato l'utilizzazione edificatoria che costituisce l'oggetto del diritto stesso e senza aver rispettato le vigenti disposizioni di Legge;

- g. qualora l'assegnatario, suoi successori od aventi causa, pongano in essere atti che impediscano le finalità sociali per le quali l'insediamento produttivo viene realizzato;
- h. in caso di dichiarazione di fallimento dell'assegnatario a meno che il curatore non si impegni a completare l'adempimento degli obblighi derivanti dal presente regolamento e dalla convenzione stipulata;
- i. qualora l'assegnatario non provveda all'integrale pagamento dei corrispettivi di cui alla citata Convenzione;
- j. qualora sia stata notificata al Comune di NIBIONNO a mezzo Ufficiale Giudiziario, istanza dell'Istituto di Credito che avrà concesso all'assegnatario il mutuo ipotecario per il finanziamento della costruzione, l'inadempienza dell'assegnatario medesimo o, dopo il frazionamento del mutuo, dei suoi aventi causa nel pagamento di almeno due semestralità consecutive del mutuo.

La decadenza è determinata dalla Giunta Comunale ed è atto definitivo.

La decadenza comporta le conseguenze previste dagli artt. 936 e 937 del C.C. al prezzo determinativo dall'Ufficio Tecnico Erariale.

ART. 13 - SANZIONI

La violazione degli obblighi di cui al presente Regolamento a carico dell'assegnatario, nei casi in cui non sia applicabile la decadenza comporta, a carico del responsabile, l'applicazione delle seguenti sanzioni:

A. Sanzioni pecuniarie

1. Penale di Euro 30,00.= (Euro Trenta/00) per ogni giorno di ritardo rispetto al termine di ultimazione della costruzione dell'edificio stabilito nel permesso di costruire ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Penale dello 0,5% (zerovirgolacinquepercento) del singolo importo per ogni giorno di ritardo del pagamento di ciascuno degli importi dovuti al Comune per effetto della Cessione.
3. Penale di importo pari a due volte la differenza tra i due prezzi, in caso di vendita dell'opificio a prezzo superiore a quello massimo determinato secondo i criteri di Legge.

ART. 14 - ESCLUSIONI

Chiunque, in virtù del possesso dei requisiti per l'assunzione di aree per insediamenti produttivi, abbia ottenuta la proprietà dell'area o dell'opificio produttivo su di essa costruito, non può ottenere altre aree o altri opifici produttivi in proprietà dalle amministrazioni o dagli Enti Pubblici a norma dell'art. 27 della Legge 865.

ART. 15 - PRELAZIONI

Nel caso di procedimento esecutivo sull'immobile costruito su area ceduta in proprietà, l'immobile potrà essere aggiudicato in proprietà a soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 5.

In tutti i casi in cui, ai sensi dei commi e degli articoli precedenti, si verifichi la risoluzione dell'atto di concessione in proprietà, il Comune che abbia ceduto la proprietà, subentrerà nei rapporti obbligatori derivanti da mutui ipotecari concessi da Istituti di Credito per il finanziamento delle costruzioni delle aree comprese nel piano approvato ai sensi dell'art. 27 della Legge 865/71 e successive modificazioni, girando tali impegni ai successivi assegnatari.

I pagamenti da effettuare in adempimento di quanto previsto ai commi precedenti, saranno considerati spese obbligatorie da iscrivere in bilancio da parte degli Enti obbligati, i quali sono tenuti a vincolare agli stessi pagamenti le rendite derivanti dalle costruzioni acquistate per devoluzione o risoluzione della concessione di proprietà.

ART. 16 - ONERI DI URBANIZZAZIONE ED ALLACCIAMENTI

Per l'esecuzione del Piano Insediamenti produttivi sono previste infrastrutture secondarie, quali: parcheggi, verde pubblico, attrezzature di uso pubblico.

Gli oneri sostenuti dal Comune per l'urbanizzazione della zona, sono ripartiti dall'Ufficio Tecnico Comunale in rapporto alla superficie copribile consentita.

Sono sempre a carico degli acquirenti del terreno, le opere e gli oneri agli allacciamenti alla rete principale dei servizi, di volta in volta precisati con Permesso di costruire dall'Ufficio Tecnico Comunale, ivi comprese le spese di allacciamento alla rete idrica, energia elettrica, compreso l'eventuale concorso al potenziamento della rete di distribuzione.

ART. 17 - CONCLUSIONI

Per quanto non previsto nel presente Regolamento, si rimanda per analogia alla Legge 22.10.1971 n°865 e successive integrazioni ed al Codice Civile, le norme stesse dovranno essere adeguate alle eventuali modifiche che venissero apportate con leggi future, osservati i diritti acquisiti.