

COMUNE DI FAEDIS



PROVINCIA DI UDINE

**REGOLAMENTO
COMUNALE
PER LA VENDITA AREE
COMPRESSE NEL PIANO PER
INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AI
SENSI DELLA LEGGE
22.10.1971 - N. 865**

Approvato con deliberazione consiliare n.9 del 02.02.1987
modificato con deliberazione consiliare n.138 del 12.09.1988
modificato con deliberazione consiliare n.74 del 07.10.1996
modificato con deliberazione consiliare n.22 del 25.03.2009
modificato con deliberazione consiliare n. 27 del 08.08.2013

CAPO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

ART. 1 - LIMITI DI APPLICAZIONE

Il presente regolamento ha per oggetto la cessione in proprietà su aree acquistate e urbanizzate dal Comune di Faedis ai sensi dell'art. 27 della Legge 22.10.1971, n.865 e successive modificazioni.

ART. 2 – CRITERI PER LA CESSIONE DELLE AREE

La vendita dei lotti di terreno compresi nel Piano per gli Insedi Produttivi avviene, di regola, mediante pubblico concorso indetto dal Comune. E' tuttavia facoltà del Consiglio (o della giunta Municipale, su delega) procedere alla cessione dei lotti mediante trattativa privata:

- a) quando il Pubblico Concorso sia andato deserto;
- b) quando la richiesta è presentata da Enti Pubblici, ovvero Società a partecipazione pubblica, istituzionalmente operanti nel settore industriale ed artigianale;
- c) quando la richiesta è presentata da Aziende per le quali necessiti il trasferimento degli impianti.

Nelle eventualità sopra descritte restano comunque valide, ove compatibili, le procedure previste nel caso di pubblico concorso; la Commissione di cui all'art. 7 del presente Regolamento sarà, in tale caso, sostituita dalla Giunta Municipale che potrà avvalersi di consulti tecnici nella materia di cui trattasi.

Quando la cessione ha luogo per Pubblico Concorso, il relativo bando è pubblicato mediante affissione di apposito avviso nell'Albo Pretorio e negli altri luoghi pubblici o aperti al pubblico del Comune:

Il bando deve indicare:

- 1) il luogo dove si trovano i lotti da vendere;
- 2) i requisiti di carattere generale prescritti;
- 3) la misura dell'acconto da versarsi agli assegnatari;
- 4) il termine, non inferiore a giorni quindici, per l'eventuale domanda di partecipazione;
- 5) i documenti da allegare alla domanda di concorso.

Per proprietari di aziende emigrati all'estero, nel fissare il termine per la presentazione delle offerte viene tenuto conto di un intervallo di trenta giorni per i residenti nell'area europea e di sessanta giorni per i residenti nei paesi extraeuropei.

ART.3 – SOGGETTI DEL DIRITTO ALLA CESSIONE DELLE AREE

Possono ottenere la cessione delle aree di cui all'art. 1:

- a) gli Enti espropriati quando dimostrino la volontà di esplicare attività produttive nei settori industriali ed artigianali;
- b) Le Aziende aventi sede nel Comune e danneggiate dagli eventi sismici del 1976;
- c) le Aziende aventi sede nel Comune;
- d) Le Aziende danneggiate dagli eventi sismici del 1976 aventi sede negli altri Comuni compresi nella delimitazione effettuata ai sensi degli artt.1 e 20 della Legge 29.5.1976, n. 336 e dell'art. 11 del Decreto Legge 18.9.1976, n. 648, convertito con modificazioni nella Legge 30.10.1976, n. 730;
- e) le Aziende a partecipazione statale nell'ambito dei programmi approvati dal C.I.P.E. ovvero Aziende a partecipazione regionale;
- f) le Aziende con concorso finanziario da parte di Enti o di Istituti nell'ambito di attività imprenditoriali;
- g) le cooperative di produzione lavoro purché iscritte al Registro delle Cooperative della Regione ai sensi del DLCP 14.12.1947, n. 1577 e della L.R. 20.11.1982, n. 79;
- h) altre Aziende che offrono i maggiori livelli di occupazione e maggiori garanzie finanziarie e di mercato.

Tale elencazione corrisponde all'ordine di priorità con la quale la Commissione di cui al successivo art. 7 disporrà l'assegnazione dei lotti.

ART. 4 – LIMITI DI ACCETTABILITA'

La commissione di cui al successivo art. 7 può proporre l'esclusione dall'insediamento delle aree di cui all'art.1 di quelle imprese produttive che per la loro attività risultassero inquinanti, nocive o moleste.

La Commissione, al fine della valutazione dell'insalubrità dell'impresa, si avvarrà, quale organo tecnico di consulenza, della Commissione per l'Ecologia e la tutela dell'ambiente della Comunità Montana delle Valli del Torre.

ART. 5 – PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE – DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

La domanda deve indicare:

- a) denominazione e ragione sociale dell'Azienda;
- b) capitale sociale;
- c) tipo di produzione e numero degli occupati nell'Azienda;
- d) struttura della proprietà;
- e) volume di lavoro fatturato degli ultimi tre anni produzione (eventuale);
- f) ogni altro elemento utile ai fini delle valutazioni della richiesta.

Alla domanda devono essere allegati seguenti documenti:

- a) certificato d'iscrizione al Registro delle Società;
- b) certificato d'iscrizione alla Camera di Commercio;
- c) certificato del Tribunale attestante che non sono in corso verso l'Azienda procedure fallimentari;
- d) deliberazione del Consiglio di Amministrazione che autorizza il legale rappresentante a chiedere la cessione in proprietà del lotto:

Inoltre l'Azienda deve presentare il corredo della domanda un programma di attività di sviluppo e il progetto plani volumetrico. Nel programma si dovranno indicare il tipo di produzione, il tipo di qualificazione e la quantità di manodopera di cui si presume l'utilizzazione, gli sbocchi di mercato della produzione.

Si dovranno inoltre indicare tempi di attuazione dell'iniziativa stessa. Nel programma si potranno indicare eventuali ricerche di mercato, studi di fattibilità, eventuali finanziamenti pubblici ed ogni altro elemento che possa risultare utile ai fini della valutazione dell'intervento.

L'Amministrazione Comunale si riserva, caso per caso, di richiedere ulteriore documentazione, ad integrazione di quella prodotta al fine di rendere una compiuta ed adeguata istruttoria.

Il progetto planivolumetrico per l'utilizzazione edilizia dell'unità di intervento ha caratteristiche di un progetto di larga massima.

Il progetto planivolumetrico sarà redatto in scala non inferiore a 1/200 e comprenderà le seguenti indicazioni

- configurazione e delimitazione dell'unità di intervento nel Piano delle aree produttive;
- composizione planivolumetrica dei fabbricati simili, con schemi di utilizzazione interna e di distribuzione dei piani utili in conformità alle norme del Piano per gli Insediamenti produttivi ed alle altre norme vigenti nel Comune;
- sistemazione delle aree libere, con l'indicazione delle zone permeabili, delle zone pavimentate, dei parcheggi, del verde esistente e di progetto;
- indicazione delle recinzioni interne a filo strada;
- indicazione delle infrastrutture a rete puntuale e degli allacciamenti alle reti tecnologiche generali;
- i tipi di attività che si intendono svolgere con l'indicazione dei processi di lavorazione;

- la descrizione della natura degli scarichi liquidi, gassosi, dei rifiuti e delle scorte risultanti dalle lavorazioni previste;
la specificazione di come si intenda procedere alla depurazione ed allo scarico degli stessi con la descrizione degli impianti di abbattimento e di depurazione che si intendono installare e quindi la dimostrazione di ottemperanza alle norme vigenti in materia.

ART. 6 – COMMISSIONE ESAMINATRICE DELLA DOMANDA

Le richieste di acquisto sono esaminate da una Commissione composta:

- a) dal Sindaco del Comune o da suo delegato, con funzioni di Presidente;
- b) da tre Consiglieri Comunali, di cui almeno uno espresso dalla minoranza;
- c) dal Tecnico comunale;
- d) da un Funzionario dell'E.S.A.

La commissione dura in carica cinque anni e comunque viene rinnovata ad ogni rinnovo del Consiglio comunale.

Per la validità delle deliberazioni è sufficiente la partecipazione della maggioranza assoluta dei componenti la Commissione. Essa delibera a maggioranza assoluta dei voti e col sistema palese. In caso di parità di voti prevale il voto del Presidente.

Le funzioni del Segretario della commissione sono esercitate dal Segretario Comunale o da un impiegato da lui delegato.

ART. 7 – ESAME DELLE DOMANDE

La Commissione entro trenta giorni dal ricevimento degli atti e dei documenti si esprime in merito alle domande presentate.

Nell'eventualità di un numero di richieste superiore al numero dei lotti disponibili, la Commissione provvederà a formare una graduatoria tenendo conto delle priorità stabilite al precedente art. 3.

ART. 8 – CESSIONE IN PROPRIETA'

Le aree di cui all'art. 1 destinate alla realizzazione di attività produttive sono cedute in proprietà alle Aziende artigianali ed industriali che ne facciano richiesta secondo i criteri e le modalità descritti nei successivi articoli.

ART. 9 – CESSIONE IN PROPRIETA' DEI LOTTI

Una volta che la Commissione ha formato la graduatoria, ovvero ha espresso parere favorevole alla domanda, la Giunta Municipale assegna in proprietà i lotti.

La scelta dei lotti è effettuata dalla Giunta Municipale tenuto conto delle esigenze espresse dall'Azienda richiedente.

L'assegnazione stabilita dalla Giunta Municipale è insindacabile.

Il Comune può effettuare cambi di lotti tra gli assegnatari, su richiesta degli interessati, sempreché l'istanza sia presentata prima che venga adottata la deliberazione di vendita da parte del Consiglio Comunale.

Qualora prima della consegna del lotto si accerti la variazione di alcune delle condizioni che avevano influito nell'assegnazione, il Comune sospende la consegna e riferisce i fatti alla Commissione di cui all'art. 7. Questa comunica alla Ditta assegnataria, con lettera raccomandata le risultanze degli accertamenti compiuti.

La ditta assegnataria può, entro il termine di quindici giorni, presentare le proprie deduzioni scritte. Trascorsi tali termini la Commissione esprime il proprio parere. In conformità a tale parere il Sindaco pronuncia l'eventuale annullamento dell'assegnazione.

ART.10 – REVOCA DELLE CESSIONI

Il Sindaco dispone, con provvedimento motivato, la revoca della assegnazione in proprietà del lotto nei confronti della Ditta che:

- a) abbia ceduto prima del termine stabilito dalla convenzione di cui al successivo art. 14, in tutto o in parte, il lotto a terzi;
- b) non rispetti ingiustificatamente i tempi di attuazione dell'intervento previsti nel programma di cui all'art. 5.

A tal fine il Sindaco, dopo aver comunicato all'assegnatario, con lettera raccomandata, i fatti che potrebbero giustificare il provvedimento, concedendogli un termine di quindici giorni per la presentazione di deduzioni scritte e di documenti, richiede il parere della Commissione di cui all'art. 7. Il parere della Commissione è obbligatorio e vincolante. L'annullamento dell'assegnazione in proprietà del lotto comporta la risoluzione di diritto del contratto.

ART. 11 – DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE

Il prezzo di cessione delle aree è determinato in misura pari al costo di acquisto o di espropriazione delle aree stesse, nonché al costo delle relative opere di urbanizzazione in proporzione alla superficie edificabile.

Alle spese di urbanizzazione vanno aggiunti gli interessi passivi dei mutui contratti dal Comune per il loro finanziamento, nonché le spese inerenti e conseguenti al contratto relativo; da tali spese vanno detratti gli eventuali contributi concessi al Comune. Il prezzo sarà determinato dall'Ufficio Tecnico comunale sulla base degli elementi di cui sopra.

In deroga a quanto disposto dal primo e secondo comma il Comune può cedere l'area al solo prezzo di acquisto o a quello della relativa indennità di espropriazione riferita alle tabelle dell'anno di cessione emanate ai sensi della L. 865/1971 anche non maggiorato di tutte le spese sostenute per l'urbanizzazione dell'area, quando rientrino in programmi promozionali di occupazione.

ART. 12 – UTILIZZAZIONE DELLE SOMME RICAVATE DALLA CESSIONE

Le somme ricavate dalla alienazione delle aree sono reimpiegate per le finalità di cui all'art. 12 della Legge 28.1.1977, n. 10.

ART. 13 – CONVENZIONE

Contestualmente all'atto della cessione della proprietà dell'area, tra il Comune ed il Concessionario viene stipulata una convenzione per atto pubblico la quale prevede:

- a) le caratteristiche ed i tempi di attuazione dell'iniziativa
- b) gli oneri posti a carico dell'assegnatario
- c) i casi nei quali l'inosservanza degli obblighi previsti dalla convenzione comporta la risoluzione dell'atto di cessione.

Alla convenzione tra il Comune e l'assegnatario saranno allegati:

1 - il programma di attività dell'impresa;

2 - il progetto planivolumetrico per l'utilizzo dei lotti, che costituisce parte integrante della convenzione medesima.

La costruzione edificata su area ceduta in proprietà non può essere alienata a nessun titolo; né su di esso può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di tempo **di anni 5** dalla data del rilascio della licenza di agibilità (eccettuate le ipoteche a favore degli istituti finanziari).

Decorso tale periodo di tempo l'alienazione o la costituzione di diritti reali di godimento può avvenire, al prezzo fissato dall'Ufficio Tecnico **Comunale**, tenendo conto dello stato di conservazione della costruzione, del valore dell'area su cui essa insita, determinati ai sensi dell'art. 16 del l a Legge 22.10.1971, n. 865 e prescindendo dalla sua localizzazione, nonché dal costo delle opere di urbanizzazione posto a carico del proprietario.

Dopo dieci anni dal rilascio della licenza di agibilità la vendita e la costituzione di diritti reali di godimento a favore di terzi sono consentite, previo nulla osta dell'Ufficio Tecnico Comunale, a condizione che l'acquirente o il beneficiario di un

diritto reale vi svolgano una attività compatibile con le norme vigenti e con il presente regolamento e comunque non inquinanti, nocive e moleste. Entro 30 giorni dalla richiesta dovrà essere rilasciato il nulla – osta.

Per casi di dimostrata oggettiva impossibilità a edificare l'immobile oppure ad iniziare o proseguire l'attività, la Giunta Comunale potrà autorizzare in qualsiasi momento l'alienazione o la costituzione di diritti reali di godimento, con le modalità sopra descritte per il decorso del termine di **cinque anni**.

In tal caso dovranno essere rispettate le priorità di assegnazione di cui all'art. 3 mediante la pubblicazione, a cura dell'Amministrazione, di apposito avviso all'albo comunale per la durata di giorni 20.

ART. 14 – RISOLUZIONE DEGLI ATTI DI CESSIONE DELLE AREE IN PROPRIETA'

La risoluzione degli atti di cessione avverrà nei seguenti casi:

- a) mancato pagamento del corrispettivo o di parte di esso nel termine fissato;
- b) inosservanza da parte dell'acquirente dei termini di inizio dei lavori, comunque prorogati.

In caso di inosservanza del termine finale si avrà la risoluzione dell'atto limitatamente ai lotti non ancora edificati o parzialmente edificati.

Per il procedimento si applicano le disposizioni contenute nel secondo e terzo comma dell'art.10.

Ai sensi dell'art. 37 della Legge 22.10.1971, n. 865, nei casi in cui si verifichi la risoluzione dell'atto di cessione in proprietà dell'area, il Comune subentrerà nei rapporti derivanti da mutui ipotecari concessi dagli Istituti di Credito ordinario e speciale per il finanziamento delle costruzioni sulle aree comprese nel piano, con l'obbligo di soddisfare fino all'estinzione le ragioni di credito di detti Istituti, vincolando a tale scopo le rendite derivanti dalle costruzioni acquisite per devoluzione della cessione in proprietà.

ART. 15 – TERMINE DI PRESENTAZIONE DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA

Entro il termine di mesi sei dalla data di stipulazione della convenzione dovrà essere presentata al Sindaco la domanda di concessione edilizia.

ART. 16 – TERMINE DI INIZIO LAVORI - PROROGHE

I lavori dovranno iniziare entro il termine di un anno dalla data di notifica della concessione edilizia. Semprechè non vi sia contrasto con le nuove prescrizioni urbanistiche, il termine di cui sopra può essere prorogato per più di una volta, su richiesta del concessionario e, quando questo non sia riuscito a perfezionare la pratica di mutuo o quando ricorrano cause di forza maggiore o altri motivi assolutamente eccezionali e gravi impedimenti sopravvenuti, valutabili discrezionalmente dall'Amministrazione Comunale.

ART. 17 – TERMINE PER L'ULTIMAZIONE DEI LAVORI

I lavori dovranno essere ultimati entro due anni dalla data di inizio. Detto termine potrà essere prorogato per una sola volta, su istanza del concessionario, quando ricorrono cause di forza maggiore o altri motivi assolutamente eccezionali. Entro il termine di cui sopra dovranno essere ultimate anche le opere di urbanizzazione.