

COMUNE DI RIETI

REGOLAMENTO

PER LA CESSIONE IN PROPRIETA' DELLE AREE COMPRESSE NEL PIANO PER
INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI

ART. 1

Il presente Regolamento disciplina le modalità, i prezzi e le condizioni di cessione in proprietà delle aree comprese nel Piano per Insedimenti Produttivi Artigianali approvato con deliberazione del C.C. n. 417 del 21.12.78.

ART. 2

L'Amministrazione Comunale, con riferimento all'art. 35, comma 2°, della Legge 22.10.71, n. 865 come modificato dall'art. 3, comma 63, legge 23 dicembre 1996, n. 662, cede in proprietà le aree espropriate per la costruzione ed il mantenimento di complessi artigianali in conformità alle previsioni del Piano come approvato all'art. 1.

ART. 3

Possono essere destinatari delle aree comunali comprese nel Piano per Insedimenti Produttivi Artigianali:

- a) - le imprese artigiane produttive
- b) - le imprese artigiane di servizio (nella percentuale max 40%)

Qualora dovessero restare disponibili lotti edificatori, per carenza di richieste di imprese artigiane a carattere produttivo, potranno gli stessi essere assegnati ad Imprese di Servizio.

In ogni caso la percentuale riservata alle Imprese di Servizio non potrà superare la percentuale del 50%.

Qualora l'impresa intenda ottenere un lotto ubicato in un'area particolare, dovrà darne specifica indicazione e fornire le motivazioni della richiesta.

ART. 4

Il prezzo della cessione sarà stabilito, conformemente a quanto disposto dal 12^a comma dell'art. 35 della legge 865/71 e successive modificazioni ed integrazioni, in base al costo sostenuto dal Comune per l'acquisizione di tutte le aree comprese nel Piano Particolareggiato, maggiorato del corrispettivo delle opere di urbanizzazione da determinarsi, per il combinato disposto dell'art. 35 comma 12^a della citata legge 865/71 e art. 15, ultimo comma, della legge regionale n. 35 del 12.09.77, in misura pari al costo di realizzazione in proporzione al volume edificabile ed al netto dei contributi erogati per le stesse dalla Regione, dallo Stato, dalla Comunità Europea e altri Enti Pubblici.

Il versamento di quanto dovuto per il costo di acquisizione dell'area avverrà in unica soluzione prima della stipula del relativo atto pubblico;

Il corrispettivo per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sarà effettuato a favore del Comune in proporzione dell'andamento dei lavori di costruzione degli opifici, e precisamente per il 40% al rilascio della concessione edilizia, per il 30% prima dell'inizio dei lavori ed il saldo, pari al 30%, entro il 6° mese dall'avvenuta ultimazione dei lavori.

ART. 5

Per l'assegnazione delle aree verrà formulata una graduatoria permanente compilata, aggiornata e revisionata, in presenza di lotti disponibili, almeno semestralmente entro i mesi di Febbraio e Agosto da apposita Commissione per lo sviluppo artigianale nominata dal Consiglio Comunale.

Detta Commissione sarà composta da:

- Sindaco o suo delegato;
- Assessore all'Artigianato;
- Tre (o due) consiglieri comunali, di cui uno di minoranza, nominati dal Consiglio Comunale;
- Un rappresentante per ciascuna delle associazioni degli artigiani operanti nel Comune di Rieti in un numero massimo non superiore a 3.
- Un funzionario, di qualifica non inferiore al VII^a livello, appartenente al Settore con funzioni da Segretario.

ART.6

La Commissione di cui all'articolo precedente propone all'Amministrazione Comunale la graduatoria permanente degli aventi diritto all'assegnazione in base a quanto specificato nel successivo art. 7 e con i criteri in detto articolo dettati.

La Giunta Comunale approva la graduatoria di cui al comma precedente, nonché i relativi aggiornamenti e revisioni semestrali.

Il Dirigente del Settore _____ effettua le assegnazioni periodiche dei lotti di terreno secondo lo schema di convenzione approvato dal Consiglio Comunale e seguendo l'ordine della graduatoria approvata.

ART.7

Ad ogni domanda pervenuta sarà attribuito dalla Commissione di cui all'art. 6 un punteggio ai fini dell'inserimento nella graduatoria permanente sulla base dei seguenti criteri, da dedursi dal programma economico di breve e medio termine che il richiedente è tenuto a presentare:

- a) occupazione di mano d'opera;
- b) trasferimento di aziende ubicate nel centro urbano o in zone residenziali o in zone comunque improprie;
- c) attitudine espansionale dell'Impresa in relazione alle caratteristiche della economia locale ed al grado tecnologico attuale;
- d) imprese che si costituiscono in forma associativa per usufruire dei servizi;
- e) costituzione di gruppi di operatori che utilizzino la possibilità di edificare a confine con la realizzazione di complessi coordinati aventi alcuni servizi in comune;
- f) realizzazione di una sede in proprietà alle aziende che occupino una sede in affitto;
- g) tecnologie ecologicamente avanzate.

ART. 8

Fruiranno di precedenza nella graduatoria, tenuto conto del punteggio acquisito in base ai criteri di cui al precedente art. 7, le Imprese che attualmente operano in zone in contrasto con la destinazione del Piano Regolatore Generale e che debbono forzatamente trasferirsi; le Imprese che esercitano la propria attività nel territorio Comunale; le Imprese che esercitano la propria attività in Comuni limitrofi; le Imprese che assicurino un maggior tasso di occupazione.

ART.9

Entro sessanta giorni dall'avvenuta comunicazione, a cura del Comune, della determina di assegnazione del lotto, il titolare della assegnazione stessa è tenuto a presentare il progetto di costruzione dell'immobile per l'approvazione.

Nel caso in cui il progetto non possa essere approvato perché in contrasto con le norme di Piano ed il richiedente, al quale sia stato assegnato un termine per l'adeguamento, non provveda alle dovute modifiche, viene revocata l'assegnazione. Entro due mesi dalla comunicazione ufficiale di detta approvazione dovrà avvenire la stipulazione della convenzione a spese del richiedente.

Il mancato rispetto di detti termini fa venire meno l'assegnazione.

ART. 10

Gli acquirenti delle aree dovranno iniziare la costruzione entro 120 giorni dalla data della stipula dell'atto di vendita ed ultimarla entro due anni dall'inizio della costruzione, salva la concessione di proroga per cause debitamente comprovate e ritenute valide dall'Amministrazione Comunale, pena la sanzione di per ogni giorno di ritardo.

ART.11

Per quanto non disciplinato dal presente Regolamento valgono le norme tecniche urbanistiche del Piano Particolareggiato di esecuzione.

ART.12

Il manufatto per uso artigianale compresa l'area di pertinenza non potrà essere alienato, né affittato né su di esso si potranno costituire diritti reali di godimento per i primi dieci anni decorrenti dal certificato di agibilità del manufatto stesso, salvo casi di

decesso o invalidità grave che non permetta la prosecuzione dell'attività. In questo caso è possibile alienare o affittare il manufatto ad altro artigiano, previo il consenso della Commissione di cui all'art. 5 del presente Regolamento.

Trascorsi dieci anni di cui sopra, si potrà procedere ad alienazione o locazione esclusivamente a favore di soggetti inseriti nella graduatoria permanente di cui al precedente art. 6.

Il prezzo dovrà essere fissato dall'UTE tenendo conto dello stato di conservazione dell'immobile e del prezzo pagato per l'area.

Trascorsi quindici anni dal certificato di agibilità si potrà procedere alla libera alienazione e locazione, purché per svolgervi attività artigianali, con l'obbligo di pagare al Comune una somma pari alla differenza fra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'ISTAT. Se l'alienazione o la locazione è fatta ad altro soggetto inserito nella graduatoria permanente di cui al precedente art. 6 valgono le norme dei due commi precedenti.

L'affitto o la vendita potrà essere autorizzata dal Comune, previo parere della Commissione di cui al precedente art. 5, in qualsiasi momento ricorrendo le seguenti fattispecie:

a) in caso di affitto o cessione da parte dell'artigiano al proprio figlio che a sua volta svolge esclusivamente attività artigianale;

b) in caso di affitto o vendita in favore del socio, che, in caso di scioglimento o liquidazione della Società, prosegua singolarmente o come titolare di altra Società l'attività artigianale.

ART. 13

Il trasferimento di proprietà si risolverà:

a) - nel caso di cui all'art. 9;

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

c) - in caso di trasferimento non autorizzato della proprietà o di locazione ugualmente non autorizzata, e comunque effettuate in contrasto con quanto disposto dal

precedente art. 12;

d) - in caso di destinazione dei locali difforme dalle attività artigianali;

e) - nel caso di mancato rispetto dell'obbligo di cui al successivo art. 14;

f)- nel caso di cessazione e/o sospensione dell'attività produttiva per oltre un anno; detta norma non si applica se la sospensione è dovuta a causa di forza maggiore sentito il parere della Commissione di cui all'art. 5.

ART. 14

Gli assegnatari si obbligano per sé e per gli aventi causa a sottoscrivere apposita convenzione con il Consorzio per il Nucleo Industriale di Rieti-Cittaducale per i servizi di acqua potabile, di fognatura e di depurazione nonché per la manutenzione di tutte le infrastrutture, qualora il Consorzio stesso dichiari la propria disponibilità e convenga con il Comune l'assunzione diretta di detti servizi.

Gli assegnatari si obbligano, altresì, per sé e per gli aventi causa, in caso di mancata assunzione diretta dei suddetti servizi da parte del Consorzio Industriale Rieti-Cittaducale, a formare un Consorzio, con tutti gli altri assegnatari sia in proprietà che in diritto di superficie, per la manutenzione di tutte le strutture e infrastrutture in corso di realizzazione nel comprensorio.

Il termine per la costituzione di detto Consorzio è di nove mesi dalla approvazione della graduatoria permanente di cui al precedente art. 7 e comunque non oltre sei mesi dall'assegnazione dell'area da parte della Giunta Municipale.

Nel caso in cui alcuni lotti dovessero risultare non assegnati dovrà essere prevista anche la partecipazione del Comune per la costituzione del Consorzio stesso.

ART. 15

Il Comune di Rieti, su richiesta, autorizza l'acquirente a contrarre mutui sulle aree cedute con riserva, nell'ipotesi di risoluzione della compravendita, con l'applicazione della normativa del successivo articolo 17, 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 su quanto ad essi dovuto in virtù del citato articolo 17.

Ove il Comune non intenda avvalersi della predetta facoltà di riconoscere

l'ipoteca, accollandosi il residuo debito, dovrà dare comunicazione della conseguente rinuncia alla risoluzione della vendita all'Istituto mutuante, il quale potrà procedere all'esecuzione forzata, ai sensi di legge, senza nessuna altra formalità, ferma restando la destinazione degli immobili allo esclusivo svolgimento di attività artigianali.

ART. 16

La violazione delle norme di cui all'art. 12 potrà comportare, a giudizio insindacabile del Comune, la risoluzione del contratto di compravendita.

Il Comune si riserva, in alternativa alla risoluzione del contratto, di comminare, in via amministrativa, una sanzione pecuniaria pari al doppio del canone (stabilito nella misura del 6% del valore del costo) per tutto il periodo di effettiva locazione abusiva, e pari al valore accertato dall'Ufficio del Registro in caso di trasferimento abusivo.

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

ART. 17

Nel caso di risoluzione del contratto di cessione per i motivi di cui al paragrafo a) dell'art. 13, il prezzo di acquisto dell'area verrà restituito all'acquirente con una riduzione del 25% a titolo di penale.

Le eventuali opere iniziate nell'area potranno passare in proprietà dell'Amministrazione Comunale previo corrispettivo di un importo da concordarsi tra le parti, ferma restando tuttavia la facoltà per il Comune di imporre l'abbattimento delle opere stesse, senza indennità di sorta e a spese dell'acquirente inadempiente.

ART. 18

Nei contratti di formale trasferimento della proprietà dovrà essere allegato, per consentirne la trascrizione, il presente Regolamento in modo che tutte le norme in esso contenute siano opponibili a terzi.

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