



COMUNE DI SCANDIANO

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

REGOLAMENTO ASSEGNAZIONE AREE DA DESTINARE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI PP26 (PIP) E PP3

Il presente Regolamento è stato:

- 1) Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 134 del 14/11/2001;
- 2) E' stato pubblicato all'Albo Pretorio dal 22/11/2001 al 07/12/2001 Repertorio n. 1403;
- 3) E' diventato esecutivo il 03/12/2001 dieci giorni dopo la pubblicazione all'Albo in quanto non più obbligatorio inviarlo al Co.Re.Co.;
- 4) E' stato modificato con deliberazione C.C. n. 117 del 26/11/2002;
- 5) E' stato pubblicato all'Albo Pretorio dal 05/12/2002 al 20/12/2002
- 6) E' entrato in vigore il 16/12/2002

INDICE

Art.1	Destinazione Aree
Art.2	
Art.3	Soggetti Assegnatari aree
Art.4	Approvazione bando di assegnazione
Art.5	presentazione domande
Art.6	Autocertificazione
Art.7	
Art.8	Priorità nell'assegnazione delle aree
Art.9	Obblighi
Art.10	Condizioni per la concessione del terreno
Art.11	Prezzi e vincoli
Art.12	prezzo di cessione – locazione alloggi e servizi
Art.13	Vincoli convenzionali, statuti

DISPOSIZIONI PER L'ASSEGNAZIONE DI AREE DA DESTINARE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI PP 26 (PIP) E PP3

ARTICOLO 1- DESTINAZIONE AREE

Le aree di cui all'oggetto sono localizzate nelle zone omogenee D6 per attrezzature tecnico distributive di espansione art. 14.6 delle norme di attuazione del vigente PRG i cui usi ammessi sono nello stesso descritti denominato PP 26 (PIP). Nelle zone omogenee D4 artigianali, industriali di espansione art. 14.4 delle norme di attuazione del vigente PRG denominato PP3 i cui usi ammessi sono nello stesso descritti.

Le zone sono destinate anche alle urbanizzazioni primarie, secondarie, viabilità pedonale carrabile parcheggi e verde pubblico.

Le zone D6 sono riservate al trasferimento di attività tecnico distributive già insediate nel territorio di Scandiano; le zone D4 sono riservate al trasferimento di attività già insediate sia all'insediamento di nuova attività.

ARTICOLO 2 -

Le aree sono assegnate in proprietà per gli interventi ammessi dalle norme già citate all'art. 1

ARTICOLO 3 - SOGGETTI ASSEGNATARI AREE

Le aree saranno assegnate a:

- 1) Enti pubblici o aziende a partecipazione statale nell'ambito dei programmi già assegnati dal CIPE art. 27 Legge 865/71;
- 2) Artigiani singoli ed associati che svolgono attività produttive
- 3) Imprenditori che svolgono attività ricomprese negli usi ammessi dalle norme
- 4) Soggetti che svolgono attività di servizio per il terziario produttivo avanzato
- 5) Soggetti che svolgono attività di commerci all'ingrosso e movimentazione merci
- 6) Proprietari espropriati nelle aree comprese nel PIP (PP 26) se in possesso dei requisiti.

ARTICOLO 4 - APPROVAZIONE BANDO DI ASSEGNAZIONE

Il Comune di Scandiano, anche prima dell'esproprio o dell'acquisizione ai sensi delle normative vigenti, potrà assegnare provvisoriamente mediante bando di messa a concorso le aree di cui all'art. 1, ai sensi degli articoli successivi.

L'assegnazione definitiva del lotto avverrà, da parte della Giunta su proposta dell'ufficio preposto, solo a conclusione della fase espropriativa e di acquisizione delle aree e delle fasi tecnico – amministrative.

Il Dirigente del Settore III approva il bando di assegnazione delle aree sulla base di quanto contenuto nel predetto regolamento.

Il bando si intende approvato attraverso la firma del dirigente di settore in calce allo stesso.

I bandi indicano le categorie degli assegnatari, le prescrizioni nonché l'elencazione della documentazione per la presentazione delle domande, gli elementi qualificativi dell'intervento (volume, tipologie edilizie, prezzi ecc...), gli obblighi, il termine per la presentazione della domanda ed eventuali ulteriori dati utili.

I bandi sono pubblicati per almeno 30 giorni.

ARTICOLO 5 - PRESENTAZIONE DOMANDE

Le domande di assegnazione delle aree redatte su modello appositamente predisposto dal Comune, devono essere presentate unicamente presso l'Ufficio Relazioni con il Pubblico nel periodo stabilito dal bando.

Le domande devono contenere tutti gli elementi prescritti dal bando e possono essere presentate dai soggetti di cui all'art. 3.

Le documentazioni da allegare alla domanda sono costituite da:

- a) atto costitutivo dell'impresa e/o eventuali modificazioni
- b) iscrizione camera di commercio e/o delle imprese artigiane
- c) casellario giudiziale e certificato fallimentare per tutti i titolari
- d) di essere a norma con gli obblighi contributivi
- e) codice fiscale / partita iva
- f) relazione sull'impresa: attrezzature, materiale impiegato, attività, programma di eventuale sviluppo ecc.....
- g) certificazione ambientale EMAS o ISO 14001 o ISO 9000 (se in possesso)

ARTICOLO 6 - AUTOCERTIFICAZIONE

Il possesso dei requisiti viene attestato dal richiedente, con atto a norma di legge (artt. 46 e 47 del DPR 445/2000) che non sia antecedente di oltre tre mesi alla data del bando, o a seguito di successiva vendita/locazione. L'autodichiarazione che attesta il possesso dei requisiti deve essere allegata alla domanda di assegnazione.

L'ufficio può effettuare, rispettivamente prima dell'approvazione della graduatoria, dell'assegnazione dell'area, o della stipulazione di vendite e locazioni verifiche campione richiedendo i documenti necessari,.

Comunque prima dell'assegnazione definitiva i prenotatari dovranno presentare documentazione di cui hanno presentato autocertificazione

Nel caso di vendite o locazioni successive alla prima, l'acquirente dovrà dichiarare nell'atto pubblico il possesso dei requisiti previsti dal presente Regolamento.

ARTICOLO 7 -

a) Approvazione Graduatoria provvisoria

La graduatoria provvisoria dei richiedenti verrà approvata con verbale e provvedimento del dirigente del settore.

b) Prenotazione e Cauzione

A seguito della approvazione della graduatoria, provvisoria l'Ufficio preposto, nel termine massimo di 60 gg. comunica ai richiedenti con Raccomandata AR.. la riserva del

lotto e richiede il pagamento, di un acconto, pari al 50 % del costo dell'area, da effettuarsi nel termine di 40 gg. a pena di decadenza presso la Tesoreria Comunale.

Il termine di 40 gg. di cui sopra, è prorogabile per altri 30 gg., dalla Giunta, per documentata impossibilità del richiedente a provvedere tempestivamente al pagamento e in tal caso la somma dovuta verrà maggiorata degli interessi legali sul termine di effettiva dilazione.

Nell'ipotesi di impossibilità oggettiva da parte del richiedente, dovuta a cause a lui non imputabili o di forza maggiore, di adempiere all'obbligazione, la Giunta con apposito atto deliberativo potrà stabilire diversi tempi e modalità di pagamento dell'acconto, in deroga alle sopraccitate disposizioni.

Nel caso il richiedente rinunci dopo aver effettuato il versamento, verrà trattenuto l'acconto a titolo di penale salvo casi di comprovata forza maggiore che valuterà la Giunta. Gli interessi legali per il pagamento tardivo dell'acconto non saranno restituiti in caso di rinuncia.

c) Progetto Edilizio e Opere di Urbanizzazione

Il richiedente del lotto entro otto mesi dalla comunicazione della assegnazione provvisoria del lotto di cui sopra dovrà presentare domanda di concessione edilizia con inserito il capitolato descrittivo delle opere.

Il frazionamento dei lotti edificabili, verrà predisposto a cura e spese del richiedente prima dell'atto deliberativo di assegnazione e dovrà essere approvato dall'U.T.E. prima della stipula della convenzione.

Nel PP 26 il Comune non realizzerà le opere di urbanizzazione ed i richiedenti dovranno costituire un Consorzio obbligatoriamente entro 4 mesi dall'invio della comunicazione dell'assegnazione provvisoria meglio descritta nell'art. __ punto __.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione sarà fornito dal Comune ed il consorzio dovrà eseguire le opere in conformità allo stesso.

Nel PP3 la realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto è a carico del soggetto attuatore che venderà i lotti edificabili riservati al comune già urbanizzati.

Il richiedente decade dal diritto all'assegnazione qualora non provveda, entro i termini stabiliti dal presente articolo, alla costituzione o adesione al Consorzio ovvero alla presentazione dei progetti di concessione per gli edifici.

d) Assegnazione e Convenzione

Conclusa la fase progettuale e istruttoria, la Giunta, su proposta dell'ufficio preposto, delibera l'assegnazione definitiva del lotto.

La bozza di convenzione sarà approvato con successivo atto dal Consiglio Comunale.

Il testo compilato della convenzione munito di tutti gli estremi verrà approvato contestualmente all'assegnazione definitiva.

e) Saldo

Il Saldo deve essere corrisposto prima della stipula della convenzione e relativo atto notarile da effettuarsi entro due mesi dalla data di esecutività della delibera di assegnazione definitiva del lotto.

Dopo la stipula della convenzione e del relativo atto notarile il Comune rilascerà la concessione edilizia. I lavori di costruzione degli edifici dovranno avere inizio entro 12 mesi dalla stipula della convenzione e completati entro 3 anni dall'inizio dei lavori. Sono fatti salvi tempi diversi fissati dagli enti erogatori di contributi.

Il Sindaco, in via eccezionale e in base ad accertate cause di forza maggiore, potrà concedere proroga per i termini iniziali e finali dei lavori; la richiesta di proroga dovrà essere presentata almeno un mese prima delle rispettive scadenze.

f) Pagamenti diversificati

I termini e le modalità di versamento dell'acconto ed il saldo potranno essere derogati con delibera di Giunta in favore di Enti pubblici o Aziende a partecipazione statale.

g) Validità della graduatoria

La graduatoria definitiva conserva la sua efficacia per anni 2.

h) Cambio lotti

Prima dell'assegnazione definitiva per validi motivi potranno effettuarsi scambi di lotti fra gli assegnatari

i) Annullamento e decadenza dall'assegnazione

Il richiedente decade dal diritto di assegnazione qualora non provveda: alla costituzione o adesione al consorzio, alla presentazione dei progetti di concessione degli edifici, alla mancata presentazione alla stipula della convenzione e in caso di false dichiarazioni accertate dall'Amministrazione.

Se l'annullamento o la decadenza si verificano prima dell'assegnazione definitiva il soggetto avrà diritto alla restituzione delle somme eventualmente versate senza interessi non appena l'Amministrazione avrà assegnato l'area a diverso operatore; se si verificano dopo l'assegnazione definitiva si procederà all'incameramento dell'acconto senza interessi salva la facoltà di richiedere maggiori danni subiti dall'Amministrazione.

Il provvedimento di decadenza verrà comunicato con lettera raccomandata.

l) False dichiarazioni

Qualora a seguito dei controlli si accerti la non veridicità di quanto autodichiarato ai sensi dell'art. 76 del DPR 445/2000 si applicheranno le pene stabilite per le false attestazioni e mendaci dichiarazioni.

ARTICOLO 8 - PRIORITA' NELL'ASSEGNAZIONE DELLE AREE

PP26

- 1) attività insediate in zone incongrue di cui si prevede il trasferimento della sede punti 10
- 2) attività insediate nel comune che devono abbandonare lo stabile perché non più idoneo al corretto esercizio dell'attività produttiva :
 - a) per necessità di riqualificazione tecnologica o funzionale dell'azienda punti 4

- b) per fine rapporto di locazione punti 6
- c) per dichiarazione dell'autorità competente di inagibilità od usabilità o per necessità di adeguamento delle norme di salute e sicurezza dei lavoratori e normative igienico sanitarie punti 8

PP3

- 1) attività insediate in zone incongrue di cui si prevede il trasferimento della sede punti 10
- 2) attività insediate nel comune che devono abbandonare lo stabile perché non più idoneo al corretto esercizio dell'attività produttiva :
 - a) per necessità di riqualificazione tecnologica o funzionale dell'azienda punti 4
 - b) per fine rapporto di locazione punti 6
 - c) per dichiarazione dell'autorità competente di inagibilità od usabilità o per necessità di adeguamento delle norme di salute e sicurezza dei lavoratori e normative igienico sanitarie punti 8
- 3) istanze presentate da soggetti residenti nel comune che intendono insediare una nuova attività punti 2
- 4) imprenditoria giovanile e femminile punti 3

ARTICOLO 9 - OBBLIGHI

Le ditte a cui sono vendute le aree o ceduti in locazione gli immobili non potranno in alcun modo svolgere attività nocive e/o inquinanti.

Il contratto di locazione dovrà essere sottoscritto dal comune dall'acquirente e dall'utilizzatore.

ARTICOLO 10 - CONDIZIONI PER LA CONCESSIONE DEL TERRENO

I soggetti di cui all'art. 2 dovranno impegnarsi:

- a) a rispettare il presente regolamento
- b) Sottoscrivere apposita convenzione
- c) Cedere la proprietà o la locazione secondo i criteri stabiliti dalla convenzione e dal presente regolamento
- d) All'assunzione dell'impegno della manutenzione ordinaria dell'area verde pubblico al servizio della zona

ARTICOLO 11 - PREZZI E VINCOLI

PREZZO PER L'ASSEGNAZIONE DI AREE PP 3

I lotti edificabili urbanizzati riservati al Comune saranno venduti al £. 107.000 al mq.

PREZZO PER L'ASSEGNAZIONE DI AREE PP 26

Il prezzo per l'assegnazione delle aree è determinato dalla somma dei costi delle aree espropriate, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Costo area lotto

Il costo della superficie Fondiaria del lotto è determinato dal costo di esproprio finale riferito all'intero stralcio.

Il costo del lotto è provvisorio fino alla data di acquisizione o decreto di esproprio da parte del comune e comunque diventa definitivo all'atto del saldo del lotto di cui all'art. ___ al punto ___.

Costo aree e opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Il costo delle aree su cui insistono le opere di U1 e U2 e il costo delle opere di urbanizzazione primaria è ripartito in rapporto al volume utile massimo costruibile.

Il costo delle opere di urbanizzazione secondaria se non sono previste nell'area è ripartito proporzionalmente alle quote dovute in base alle tabelle parametriche.

Nel caso siano previste opere di urbanizzazione secondaria all'interno del Comparto le stesse saranno ripartite in rapporto al volume utile costruibile massimo.

L'aggiornamento dei costi delle urbanizzazioni verrà effettuato in base all'indice ISTAT riferito al costo di costruzione.

Piani di vendita delle aree

Con proprio atto la Giunta approverà i piani economici del comparto.

ARTICOLO 12 - PREZZO DI CESSIONE - LOCAZIONE ALLOGGI E SERVIZI

Oltre a quanto di seguito stabilito, nessuna provvigione o compenso per mediazione, rimborso spese o altro, potrà essere richiesto da cooperative d'abitazione, imprese di costruzione, loro rappresentanti o incaricati, agli acquirenti degli immobili.

PREZZO DI CESSIONE

Il prezzo di cessione dovrà essere determinato secondo le indicazioni contenute nello schema di convenzione tipo.

PRECISAZIONI

- Gli oneri finanziari e vari sono riferiti a spese tecniche (progettazione generale, pratiche catastali), prospezioni geognostiche, spese generali, spese promozionali e commerciali, oneri di finanziamento, ecc; a dimostrazione delle spese tecniche sostenute per il progetto di concessione edilizia, l'assegnatario dovrà depositare all'ufficio preposto, prima della firma della Convenzione, copia della fattura di liquidazione del progetto di concessione edilizia e una autodichiarazione del tecnico sul rispetto dei minimi di tariffa professionale;
- il calcolo di ripartizione dei costi dei terreni urbanizzati (aree ed opere) viene eseguito dall'Ufficio preposto secondo le modalità riportate all'art. ___;
- non sono comprese nel prezzo di convenzione le varianti progettuali finalizzate all'adeguamento dell'immobile a esigenze soggettive, l'IVA, l'attivazione delle pubbliche utenze, gli interessi di preammortamento del mutuo dello Stato a partire dalla data dell'immissione nel possesso dell'immobile, l'atto di compravendita;
- non sono consentite eventuali varianti qualitative e quantitative del capitolato a richiesta dell'acquirente/socio che modificano il prezzo di vendita degli immobili.

LOCAZIONE

Il canone di locazione degli immobili non può superare il 8% del prezzo di vendita inserito nella convenzione approvata.

Gli immobili, conseguita l'abitabilità/usabilità, potranno essere alienati o locati alle seguenti condizioni.

AGGIORNAMENTO PREZZI DOPO L'ATTO DI PRIMA CESSIONE

Il prezzo iniziale di convenzione (P1) degli immobili resta valido fino all'atto definitivo di cessione in proprietà. Successivamente verrà aggiornato in riferimento all'indice ISTAT nazionale riferito al costo della Vita secondo la seguente formula:

$$P2 = \frac{P1 \times I2}{I1}$$

dove:

P1 = prezzo di vendita iniziale alla data di ultimazione dei lavori;

P2 = prezzo di vendita aggiornato;

I1 = indice ISTAT nazionale riferito al costo della vita alla data di ultimazione dei lavori;

I2 = indice ISTAT nazionale riferito al costo della vita al momento della vendita.

Il Canone di locazione può essere rivisto in funzione dell'aggiornamento del prezzo di vendita.

VETUSTA' E MANUTENZIONE

Il prezzo di vendita dell'immobile è diminuito in relazione alla vetustà a partire dalla data di ultimazione lavori.

Tra il quinto e il decimo anno il prezzo (P2) diminuisce della percentuale annuale dello 0,5%.

Successivamente al decimo anno la percentuale di deprezzamento per vetustà verrà decisa caso per caso tenendo conto anche degli interventi di manutenzione effettuati e documentati attraverso fatture o perizie giurate.

ARTICOLO 13 - VINCOLI CONVENZIONALI, STATUTI

A) VINCOLI

Le convenzioni per le nuove aree in proprietà saranno valide per un periodo di tempo pari a 20 anni a decorrere dall'abitabilità dei costruendi fabbricati e corrispondente alla durata dei vincoli sottoriportati.

I vincoli convenzionali per le aree in proprietà, restano così determinati per la vendita e la locazione dell'alloggio:

1. i fabbricati non possono essere alienati o locati nei primi cinque anni dall'abitabilità/usabilità; per gli alloggi che usufruiscono di contributo agevolato le norme e i requisiti vengono stabiliti dagli enti erogatori del contributo.
2. fino al decimo anno dall'abitabilità/usabilità è consentita la vendita o la locazione a prezzo convenzionato a chi è in possesso dei requisiti soggettivi.
3. dal decimo anno al ventesimo anno dall'abitabilità/usabilità è consentita la vendita a prezzo convenzionato ed a chiunque.
4. Dopo i venti anni è consentita la vendita senza alcun vincolo

E' comunque vietata, salvo autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, la cessione a terzi dell'area non ancora edificata o parzialmente edificata a pena di decadenza. In tal caso si procederà ai sensi dell'art. __ punto __).

Il comune ha comunque diritto di prelazione in caso di vendita.

B) OPERE DI URBANIZZAZIONE, CONVENZIONE E STATUTO

Le urbanizzazioni vengano eseguite a cure e spese di un Consorzio fra gli assegnatari, lo schema di Statuto del Consorzio (indipendentemente dal rapporto lotti disponibili/ lotti assegnati) e lo schema di convenzione fra Consorzio e Comune, che regola l'esecuzione e il controllo delle opere. La Convenzione con il Consorzio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere stipulata prima delle singole convenzioni per l'assegnazione dei lotti edificabili.

Nel caso non siano stati assegnati tutti i lotti del Comparto o di suoi stralci attuativi, il Comune provvederà ad anticipare le quote di pertinenza delle opere di urbanizzazione a carico di tali lotti; sarà cura del Comune recuperare dagli assegnatari mancanti gli importi aggiornati delle quote anticipate . A collaudo avvenuto delle opere di urbanizzazione, nel caso non fossero ancora stati assegnati tutti i lotti, il Comune provvederà ad anticipare il dovuto tramite i fondi PIP.