



COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO

Provincia di Viterbo

Settore V - Urbanistica – Edilizia



REGOLAMENTO SPECIALE PER

LA CESSIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA'

DELLE AREE COMPRESSE NEL

PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.62 DEL 30/11/2022
DI MODIFICA ALLA DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N.27 DEL 07/06/200

ART.1

Il presente Regolamento speciale disciplina le modalità, i prezzi e le condizioni di cessione in proprietà delle aree comprese nel Piano per Insediamenti Produttivi approvato a termine di legge;

ART.2

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

- a)- le imprese produttive
- b)- le imprese di servizio

ART.3

Il prezzo di cessione delle aree in diritto di proprietà non potrà essere inferiore al Costo di acquisizione delle aree stesse aumentato della quota parte della spesa per Opere di urbanizzazione primaria sostenuta a carico del bilancio comunale e non finanziata da contributi Statali e/o regionali in conto capitale.

Tale prezzo è comunque pari a quello determinato dal Consiglio Comunale con l'approvazione della Deliberazione "Verifica qualità e quantità delle aree ex legge 167/62 e legge 865/71 - determinazione prezzo cessione" (ultima n. 5 del 18.02.2002).

Il versamento del predetto importo, sarà effettuato a favore del Comune con le seguenti scadenze e modalità:

- una 1^a rata del 5% al rilascio della Concessione Edilizia;
- una 2^a rata del 10% alla data di inizio lavori;
- una 3^a rata del 15% alla data di fine lavori;
- una 4^a rata del 20% alla scadenza di un anno dal fine lavori;
- una 5^a ed ultima rata del 50% entro due anni dal fine lavori.

ART. 4

Per l'assegnazione delle aree verrà formulata una graduatoria permanente compilata, aggiornata e revisionata almeno semestralmente entro i mesi di febbraio e agosto da apposita Commissione.

Detta Commissione sarà composta da:

- Sindaco, o suo delegato;
- due consiglieri comunali, di cui uno in rappresentanza della minoranza Consiliare;
- due rappresentanti di organizzazioni di categoria.

ART. 5

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.6 e con i criteri in detto articolo dettati.

La Giunta Comunale, approvata la graduatoria di cui al comma precedente, nonché i relativi aggiornamenti e revisioni annuali autorizza il responsabile ad effettuare le assegnazioni periodiche dei lotti del terreno e alla stipula della convenzione.

Nel provvedimento di assegnazione deve essere indicato la localizzazione, i destinatari dei lotti (sulla base della graduatoria approvata dalla Giunta Comunale) ed il tipo di cessione (proprietà).

ART.6

Ad ogni domanda pervenuta sarà attribuito dalla Commissione di cui al punto 4 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) attitudine espansionale dell'impresa in relazione alle caratteristiche della economia locale ed al grado tecnologico attuale;
- c) sicurezza dell'ambiente di lavoro e misure di prevenzione per gli inquinamenti esterni;
- d) imprese che si costituiscono in forma associativa per usufruire dei servizi.

La graduatoria permanente, i relativi aggiornamenti e revisioni attuali saranno oggetto di pubblicazione all'albo pretorio del Comune.

ART.7

Godranno di precedenza nella graduatoria, tenuto conto del punteggio acquisito in base ai criteri di cui al precedente Art. 6, le Imprese che attualmente operano in zone in contrasto con la destinazione del P.R.G. 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 assicurano un maggior tasso di occupazione.

ART.8

Entro sessanta giorni dalla data di esecutività del provvedimento di assegnazione del lotto, lotto, il titolare dell'assegnazione è tenuto a presentare il progetto di costruzione dell'immobile per l'approvazione.

Entro due mesi dalla comunicazione ufficiale di detta approvazione dovrà avvenire la stipula della convenzione a spese del richiedente.

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 disposta la revoca dell'atto di assegnazione dell'area in diritto di proprietà.

ART.9

I cessionari delle aree dovranno iniziare la costruzione entro 6 mesi dalla data della stipula dell'atto di convenzione ed ultimarla entro 3 anni dall'inizio della costruzione, salva la concessione di periodi di proroga per cause debitamente comprovate e ritenute valide dall'Amministrazione Comunale.

ART.10

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

ART.11

L'opificio 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, senza la preventiva autorizzazione del Comune e, comunque, a favore di soggetti non aventi i requisiti per ottenere l'assegnazione di aree nelle zone PIP;

Trascorsi dieci anni dal certificato di agibilità si potrà procedere all'alienazione ed alla locazione del manufatto, compresa l'area di pertinenza, con l'obbligo di pagare al Comune una somma pari alla differenza fra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione, valutato dall'Agenzia del Territorio (ex UTE) ed il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'ISTAT, con l'obbligo, altresì di sostenere, anche in via anticipata qualora l'Ente lo richieda, ogni spesa e/o onere che il Comune dovesse sostenere per la stima da parte dell'Agenzia del Territorio e per ogni altra incombenza ad essa connessa e conseguente.

ART.12

L'assegnazione in diritto di proprietà delle aree sarà revocata nei seguenti casi:

- a) Nel caso di cui al precedente art.8;
- b) Qualora la costruzione non venga iniziata ed ultimata nei termini di cui al precedente art.9;
- c) In caso di trasferimento non autorizzato delle proprietà o di locazione ugualmente non autorizzata;
- d) In caso di destinazione dei locali e/o manufatti ad uso non compatibile con quello indicato nel progetto approvato o comunque ad uso difforme dalle previsioni del P.I.P.;
- e) Nel caso di mancato rispetto dell'obbligo di cui al successivo art.13;

ART.13

Il Comune, quale Ente realizzatore del P.I.P., predisporrà lo statuto e il regolamento per la costituzione del consorzio di gestione e manutenzione di tutte le opere di urbanizzazione realizzate nel comprensorio.

Gli assegnatari si obbligano per sé e per i propri aventi causa ad aderire al Consorzio costituito e a partecipare pro quota alle spese di funzionamento dello stesso e alle spese di gestione e manutenzione delle opere.

ART.14

La Giunta comunale autorizza il cessionario a contrarre mutui ipotecari sulle aree loro vendute e concesse e si riserva, nell'ipotesi di revoca o di risoluzione dell'atto di cessione, con l'applicazione della normativa prevista dall'articolo 16, di riconoscere l'eventuale ipoteca di primo grado iscritta dall'istituto mutuante, accollandosi il mutuo per la parte residua con diritto di rivalsa nei confronti del proprietario decaduto su quanto ad esso dovuto in virtù del citato articolo 16.

Ove la Giunta comunale non intenda avvalersi delle predetta facoltà di riconoscere l'ipoteca e accollarsi il mutuo residuo dovrà dare comunicazione della conseguente rinuncia alla revoca della vendita 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 nessuna altra formalità.

ART.15

La convenzione di cessione dell'area in diritto di proprietà si intenderà risolta qualora si verificano, successivamente alla stipula dell'atto:

- 1- Violazione delle norme previste nei precedenti articoli 11 e 12;
- 2- Il mancato pagamento anche di una sola rata del prezzo pattuito;

Limitatamente all'inottemperanza dell'obbligo previsto dalla lettera c) del precedente articolo 12 e sempre che la cessione o la locazione sia avvenuta a favore dei soggetti aventi i requisiti previsti dal presente regolamento, la Giunta comunale si riserva, in alternativa alla risoluzione del contratto, di comminare, in via amministrativa:

- a) In caso di locazione non autorizzata, una sanzione pecuniaria pari al doppio del canone di locazione accertato per tutto il periodo di effettiva locazione abusiva;
- b) In caso di alienazione non autorizzata, una sanzione pari al doppio di valore di mercato dell'area al momento della vendita, accertato dall'Agenzia del Territorio (ex U.T.E.).

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

ART.16

Nel caso di revoca dell'assegnazione per motivi di cui al precedente art.12 le somme pagate in conto cessione saranno restituite con una riduzione del 20% a titolo di penale.

Nel caso di risoluzione del contratto di cessione in proprietà per motivi di cui al precedente art.15, il prezzo di acquisto dell'area, effettivamente pagato, 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 la Giunta comunale di imporre l'abbattimento delle opere stesse, senza indennità di sorta e a spese dell'acquirente inadempiente.

ART.17

Alla convenzione di cessione delle aree in diritto di proprietà, da stipularsi dopo che il Comune avrà acquisito la proprietà delle aree, dovrà essere allegato, per consentirne la trascrizione, il presente Regolamento Speciale 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.