



CITTÀ DI FOLIGNO

Regolamento assegnazione e vendita delle aree P.I.P. da destinare ad insediamenti produttivi site in Foligno località Paciana

Approvato con D.C.C. n. 87 del 21/05/1996
Modificato con D.C.C. n. 171 del 19/10/2000
n. 190 del 18/12/2001
n. 66 del 22/03/2002
n. 17 del 30/01/2004
n. 94 del 29/09/2009



Art. 1

Le cessioni in proprietà delle aree comprese nel Piano per gli Insediamenti Produttivi del Comune di Foligno, loc. Paciana, approvato con deliberazione consiliare n° 56 del 28 marzo 1996 ai sensi dell'art. 27 della Legge 22.10.1971 n° 865, sono regolate dalle presenti norme.

Art. 2

Ogni impresa industriale, artigianale o commerciale, singola o associata, ogni Consorzio, Ente Azienda, che intenda ottenere uno o più lotti di area compresa nel P.I.P. loc. Paciana dovrà inoltrare domanda in carta legale al Comune di Foligno, dichiarando di conoscere ed accettare il presente Regolamento, secondo le modalità ed i termini di presentazione contenuti nell'avviso pubblico.

L'estensione del lotto per ogni richiedente, sarà pari a quella prevista nel programma di sviluppo che il soggetto stesso presenterà al momento della richiesta.

Il progetto edilizio per la realizzazione del primo insediamento dovrà tener conto della sistemazione globale definitiva.

Qualora il soggetto intenda ottenere uno o più lotti ubicati in una posizione particolare, dovrà dare specifica indicazione e fornire motivazioni della richiesta. Sono vietati insediamenti di imprese industriali o artigiane che esercitano attività di rottamazione.

Art. 3

Le istanze sono esaminate, per il preventivo parere dall'Area Governo del Territorio e Beni Ambientali, e Sviluppo Economico e Formazione.

L'ufficio oltre l'esame delle istanze, eventuali sopralluoghi, ed indagini, formula la graduatoria per l'assegnazione delle aree secondo i criteri di preferenza e relativi punteggi indicati dall'art. 4.

Art. 4

Le domande dirette ad ottenere l'assegnazione o la cessione dei lotti di terreno saranno valutate in base ai seguenti requisiti e relativi punteggi, che daranno luogo ad una graduatoria di priorità nell'assegnazione suddetta:

- 1) Tipo di attività del soggetto richiedente, con preferenza a decrescere secondo il seguente prospetto:
 - a) Insediamento e/o ampliamento di aziende industriali o enti pubblici per finalità a carattere economico; **punti 10**



- b) Attività produttive (ditte artigianali o piccole e medie imprese che operano nella trasformazione di materie prime in prodotto finito o, comunque, attività che richiedono cicli di lavorazione con impegno di mano d'opera); **punti 7**
- c) Attività commerciali; **punti 5**
- d) Depositi; **punti 3**
- e) Stoccaggio di prodotti all'aperto; **punti 1**
- 2) Possibilità occupazionale del nuovo insediamento produttivo, riferita all'attività presente nonché a quella futura, da accertare sia sulla base di programmi di sviluppo presentati dal soggetto, che attraverso indagine diretta dell'Area Sviluppo Economico e Formazione;
- | | | |
|--------------------|----------------|----------------|
| fino a 10 | addetti | punti 1 |
| da 10 a 50 | addetti | punti 2 |
| da 50 a 100 | addetti | punti 3 |
| oltre 100 | addetti | punti 5 |
- 3) Trasferimento di attività esistenti nel territorio comunale:
- a) dal centro storico di attività nocive o moleste; **punti 4**
- b) dal Centro Urbano, zone residenziali o zone comunque improprie ad accogliere insediamenti produttivi; **punti 3**
- c) da altre zone **punti 1**
- 4) Costituzione di forme associative;
- a) Consorzio; **punti 2**
- b) gruppi di operatori che utilizzano la possibilità di edificazione a confine per la realizzazione di complessi coordinati aventi alcuni servizi in comune; **punti 1**
- 5) Realizzazione di una sede in proprietà delle aziende che occupino una sede in affitto; **punti 2**
- 6) Aziende industriali, artigianali e commerciali che risultano proprietarie dell'area oggetto dell'esproprio e che intendono costruire direttamente nuovi insediamenti da utilizzare per le proprie finalità produttive; **punti 5**
- 7) Attività produttive già insediate all'interno delle Aree PIP su lotti adiacenti a quelli da assegnare, previa presentazione di un preciso piano; **punti 5**

Qualora si verifichi l'ipotesi in cui più ditte avessero gli stessi punteggi, la priorità nell'assegnazione sarà stabilita in base alla data di acquisizione al protocollo di questo Comune, delle domande medesime.

Art. 5

In base alla graduatoria di cui all'art. 4 l'Ente provvederà, tramite l'Area Governo del Territorio e Beni Ambientali, ad elaborare un'ipotesi di utilizzazione fondiaria dell'area. A lottizzazione effettuata e partecipata agli interessati, seguirà, con provvedimento dirigenziale, l'assegnazione dei lotti agli aventi diritto previa



prestazione di fideiussione bancaria o assicurativa a garanzia o versamento anticipato del 50% del costo dell'area. Il mancato adempimento di cui sopra comporterà la decadenza dell'assegnazione. In tal caso avrà titolo all'assegnazione il soggetto immediatamente successivo, come individuato nella graduatoria di merito.

A frazionamento acquisito si procederà alla stipula del contratto di compravendita dell'area e l'acquirente dovrà versare il corrispettivo dovuto per il lotto richiesto ed assegnato.

Al fine di preservare le attività economiche da meri investimenti immobiliari, il contratto di compravendita conterrà le seguenti condizioni che, se non rispettate porteranno alla risoluzione del contratto in parola, con la retrocessione del lotto e delle opere eventualmente realizzate; la retrocessione opererà al prezzo originario di cessione con riferimento alla nuda terra, al prezzo di mercato per le opere eventualmente realizzate.

Il Comune procederà alla vendita, ai prezzi indicati nel comma precedente, di seguito rimborserà il proprietario retrocesso.

Si realizza l'istituto della retrocessione allorché:

- 1) l'acquirente vende la nuda terra salvo che:
 - a) lo stesso appartenga a uno degli Enti Pubblici di cui all'art. 1 - comma 2 - del Decreto Legislativo n. 29/93;
 - b) la vendita si configura ed é di fatto un subentro nell'assegnazione/acquisizione della nuda terra da parte di una ditta controllante o controllata almeno al 30%, già al momento della pubblicazione del bando, della ditta inizialmente assegnataria/proprietaria dell'area previa autorizzazione dei competenti uffici comunali;
 - c) il proprietario della "nuda terra" proceda ad eventuali trasformazioni societarie che comunque, non dovranno comportare la perdita della quota maggioritaria del Capitale Sociale da parte dello stesso (proprietario iniziale).
- 2) l'acquirente entro 180 gg dal contratto di compravendita non abbia richiesto la prescritta concessione edilizia, fatti salvi comprovati casi di forza maggiore, da documentare, che potranno dare origine a proroga del termine prima citato;
- 2 bis) l'acquirente non ottiene e non ritira il permesso di costruzione entro 12 mesi da quando ha presentato la relativa richiesta di rilascio dello stesso;
- 2 ter) l'acquirente non inizia i lavori entro un anno dalla data di rilascio del permesso di costruzione;
- 3) l'acquirente entro 36 mesi dalla data del rilascio della concessione edilizia non abbia ultimato i lavori autorizzati fatti salvo comprovati casi di forza maggiore, da documentare, che potranno dare origine a proroga del termine prima citato.

Il contratto convenzione prevederà altresì:

- 1) che l'acquirente non potrà alienare o locare il complesso aziendale prima di 24 mesi dall'ottenimento del certificato di agibilità, pena la retrocessione del complesso aziendale nei termini prima descritti (fatti salvi i casi di leasing e di forza maggiore e/o eventuali trasformazioni societarie che, comunque, non dovranno comportare la perdita della quota maggioritaria del capitale sociale da parte del proprietario iniziale);



- 2) che l'acquirente sia nel caso di alienazione anticipata del complesso aziendale dovuta ai casi di cui al punto 1), sia quando l'alienazione del complesso aziendale avviene nei primi due anni successivi ai 24 mesi dall'ottenimento dell'agibilità, dovrà praticare un prezzo dato dal prezzo originario (con riferimento alla nuda terra) e al costo di costruzione, sostenuto e documentato, maggiorato dell'indice ISTAT operai/impiegati.
Tale valutazione deve essere comunicata all'Ente per l'assenso; l'Amm.ne Comunale può fare diverse valutazioni che divengono cogenti per la parte venditrice;
- 3) che l'acquirente, sia nel caso di locazione anticipata del complesso aziendale per i motivi di cui al punto 1), sia quando l'alienazione del complesso aziendale avviene nei primi due anni successivi ai 24 mesi dall'ottenimento dell'agibilità, dovrà comunicare all'Ente il prezzo di locazione.
Tale prezzo non deve superare quello di mercato tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile.
L'Ente deve dare il suo assenso o, fatti i dovuti accertamenti, comunicare una diversa valutazione, che per il locatore diviene cogente.
L'acquirente assegnatario si impegna ad edificare l'area secondo le modalità costruttive, le tipologie e le indicazioni sulle sistemazioni esterne, le coloriture, ecc... che saranno indicate dall'Amministrazione Comunale in sede di approvazione dello schema di utilizzazione fondiaria, nonché ad installare gli opportuni impianti di disinquinamento.
A garanzia degli obblighi assunti con il contratto/convenzione l'acquirente e/o assegnatario presterà una garanzia fideiussoria per un periodo massimo di 3 anni - rinnovabile per gli eventuali periodi di proroga concessi - dell'importo corrispondente al 10% del valore dell'area ceduta.
È consentita la permuta dei lotti assegnati esclusivamente per comprovati e documentati motivi aziendali (di entrambi le ditte) che saranno, comunque, valutati discrezionalmente dall'Amministrazione Comunale.

Art. 6

Il prezzo di cessione dell'area, da pagarsi al momento del contratto, in unica soluzione, sarà determinato in base ai costi effettivamente sostenuti dal Comune per l'esproprio delle aree, progettazione urbanistiche, eventuali oneri finanziari.
Il prezzo di cessione delle aree, calcolato con le modalità di cui al 1° comma, sarà indicato agli operatori nell'avviso pubblico per la formazione della graduatoria.

Art. 7

Al fine di accelerare l'attuazione del piano potrà essere consentita la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a cura e spese delle imprese acquirenti ed alle seguenti condizioni:

- a) che il progetto, predisposto dalle imprese acquirenti, venga approvato e sia oggetto di specifica concessione edilizia;



- b) che l'iniziativa riguardi il gruppo di opere omogenee e tale da consentire una sufficiente funzionalità dei servizi di un intero nucleo;
- c) che i lavori si svolgano sotto il diretto controllo dell'Ufficio Tecnico Municipale e siano collaudati da un ingegnere o architetto designato dal Comune;
- d) che le opere, una volta collaudate e previo stato di consistenza, vengano cedute gratuitamente al demanio comunale;
- e) Nel caso in cui per l'utilizzazione fondiaria delle aree sia necessario provvedere alla esecuzione di ulteriori opere di urbanizzazioni primarie oltre quelle previste dal P.I.P., le stesse saranno eseguite direttamente dagli acquirenti secondo le modalità di cui al 1° comma.

Il contratto-convenzione regolerà in ogni sua parte l'eventuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Art. 8

La cessione o concessione dell'area, la realizzazione degli interventi edilizi sarà disciplinata da un contratto-convenzione stipulata ai sensi dell'ultimo comma dall'art. 27 della legge 22 ottobre 1971 n° 865.

Art. 9

La spesa relativa alla stipula della convenzione-contratto e le altre conseguenti allo stesso saranno a carico degli assegnatari ed acquirenti.

Art. 10

Tutte le norme di cui al presente Regolamento saranno allegate all'atto di trasferimento del terreno del quale formeranno parte integrante e sostanziale.



INDICE

Art. 1.....	2
Art. 2.....	2
Art. 3.....	2
Art. 4.....	2
Art. 5.....	3
Art. 6.....	5
Art. 7.....	5
Art. 8.....	6
Art. 9.....	6
Art. 10.....	6