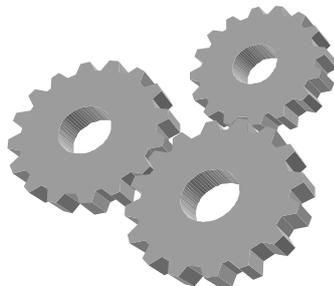




COMUNE di PORTO TOLLE

Provincia di ROVIGO



REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ASSEGNAZIONE DI AREE ALL'INTERNO DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI PORTO TOLLE

**APPROVATO CON DELIBERAZIONE
DEL CONSIGLIO COMUNALE**

N. 61 DEL - 5 sett. 2005

articolo 01 - OGGETTO

- 1) L'assegnazione di aree di proprietà comunale, destinate dagli strumenti urbanistici comunali all'insediamento di attività produttive, commerciali e terziarie, è regolata sulla base dei criteri stabiliti dai successivi articoli.

articolo 2 - AVENTI DIRITTO ALLE ASSEGNAZIONI

- 1) Hanno diritto all'assegnazione delle aree di cui al precedente articolo 1 persone fisiche e/o giuridiche che intendano utilizzarle per l'esercizio di attività compatibili con le previsioni degli strumenti urbanistici in vigore e nel rispetto di tutte le disposizioni legislative inerenti l'attività stessa.
- 2) Hanno altresì diritto all'assegnazione le Associazioni di Categoria e i soggetti che erogano servizi d'area, anche mediante intestazione ad apposita società.
- 3) Se non richiesti dai soggetti sopra indicati, possono assegnarsi aree ad altri soggetti non rientranti tra quelli specificati ai precedenti commi 1 e 2, per la realizzazione di fabbricati da destinare alle attività di cui al precedente articolo 1 da alienarsi e/o da cedersi in affitto; in ogni caso, a questi soggetti non può essere assegnato più del 25% della superficie complessiva di ogni singolo comparto.
- 4) Le singole aree possono essere assegnate anche ad più persone fisiche e/o giuridiche che svolgono attività separate e diverse l'una dall'altra senza ricorrere alla suddivisione del "lotto".
- 5) Eventuale e possibile divisione dell'immobile unico adibito ad opificio che dovrà comunque essere obbligatoriamente realizzato per intero e secondo progetto, sarà definita e sancita all'atto del rogito notarile senza ricorrere a modifica della fase di originaria assegnazione.

articolo 3 - CRITERI E CONTENUTI PER LA FORMAZIONE DEI BANDI DI ASSEGNAZIONE

- 1) L'individuazione dei soggetti idonei all'assegnazione delle aree di cui al precedente articolo 1 risulterà da una apposita graduatoria composta in conseguenza della formazione e pubblicazione, da parte del Comune, di un bando di assegnazione.
- 2) Nel bando di assegnazione verranno precisati criteri, requisiti, fasce di priorità, costo dell'area e ogni altro elemento che il comune di Porto Tolle utilizzerà per la formulazione della graduatoria, la cui importanza varierà a seconda delle necessità e delle indicazioni del mercato in rapporto ad un corretto sviluppo urbanistico, economico e sociale definito, di volta in volta, dalla Giunta Comunale su proposta dei competenti uffici.

- 3) Le modalità di pubblicizzazione dei bandi di assegnazione dovranno obbligatoriamente comprendere:
- a) la pubblicazione di un avviso su due quotidiani di cui almeno uno a tiratura nazionale;
 - b) l'esposizione per almeno trenta giorni all'albo pretorio del Comune di Porto Tolle e di tutti i comuni del Basso Polesine e dei comuni confinanti;
 - c) l'invio a tutte le associazioni imprenditoriali di categoria;
 - d) l'invio ai soggetti presentatori di istanze nel merito e a quelli rimasti esclusi, per carenza di disponibilità di aree, da precedenti graduatorie.
 - e) pubblicazione sul sito internet del Comune di Porto Tolle.

articolo 4 - CRITERI E REQUISITI GENERALI PER LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA

- 1) In linea generale, i criteri di cui si terrà conto per la redazione delle graduatorie di assegnazione possono essere riassunti nel modo seguente:
- tipologia dell'attività,
 - livello di innovazione dei procedimenti produttivi,
 - impatto ambientale,
 - forma associativa di gestione dell'attività,
 - livelli occupazionali previsti,
 - tempi di realizzazione dell'insediamento,
 - tempi di attivazione dell'attività imprenditoriale.
- 2) Se specificato nel bando di assegnazione, verranno stabilite priorità a favore di attività già in essere che si trovino nelle seguenti situazioni:
- sede operativa posta in area confinante con quelle oggetto di procedura di assegnazione,
 - sede operativa sita in area con destinazione urbanistica non compatibile con le previsioni di P.R.G. o con l'effettiva situazione dei luoghi,
 - sede operativa sita in area con potenzialità edificatoria esaurita,
 - sede operativa posta in locali in affitto o soggetta a procedura giudiziaria di sfratto comunque non per morosità.
- 3) I soggetti già titolari di attività in essere dovranno obbligatoriamente corredare le loro istanze con i seguenti documenti, oltre a quelli eventualmente indicati nel bando di assegnazione:
- iscrizione alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura competente per territorio,
 - dichiarazione, nelle dovute forme di legge, di inesistenza di procedure fallimentari, di liquidazione coatta, di concordato preventivo o di qualsiasi altra situazione equivalente secondo la legislazione italiana a carico dell'impresa e dei soggetti titolari e/o legali rappresentanti della stessa,
 - dichiarazione, nelle dovute forme di legge, di essere in regola rispetto agli obblighi contributivi e retributivi previsti dalla vigente normativa in materia,
 - dichiarazione, nelle dovute forme di legge, di essere in regola rispetto agli obblighi previsti in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro di cui alla legge n. 626/1994 e successive modifiche ed integrazioni,

- dichiarazione, nelle dovute forme di legge, di inesistenza a carico dell'impresa e dei soggetti titolari e/o legali rappresentanti della stessa, di procedimenti e condanne inerenti ai reati di natura mafiosa.

articolo 5 - PROCEDURE DI FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA

- 1) Le domande di assegnazione delle aree presentate al protocollo generale dell'Ente in conseguenza della pubblicazione dell'apposito bando dovranno essere poi raccolte in un apposito registro istituito presso il settore Attività Produttive dell'Amministrazione Comunale. Tali domande devono essere compilate su carta legale (in bollo) utilizzando il modello definito in appendice al presente regolamento, compilato in ogni sua parte e completo degli allegati ivi previsti.
- 2) Il Responsabile del settore Attività Produttive cura l'istruttoria delle domande stesse, ne verifica la completezza della documentazione rispetto a quanto prescritto nel bando di assegnazione e sulla base dello stesso provvede a redigere una graduatoria provvisoria completa anche delle richieste non ammesse per carenza di documentazione o per altri motivi.
- 3) La graduatoria provvisoria viene sottoposta ad una apposita commissione nominata dalla Giunta Comunale della quale devono far parte obbligatoriamente:
 - il Segretario Generale e\o Direttore generale,
 - il Responsabile del Settore Tecnico LL.PP.,
 - il Responsabile del Settore Urbanistica,
 - il Comandante della Polizia Municipale o suo delegato,
 - consulenti tecnici di settore in numero non superiore a tre (03)
 - il Responsabile del settore Attività Produttive in qualità di relatore e di segretario della commissione ma senza diritto di voto; con la delibera di nomina, si provvederà ad individuare anche la figura del Presidente.
- 4) Alle riunioni della commissione di cui al superiore comma 3 possono partecipare ma senza diritto di voto:
 - il Sindaco o suo delegato,
 - l'Assessore alle Attività Produttive,
 - l'Assessore all'Urbanistica
- 5) Le decisioni della commissione verranno prese a maggioranza semplice dei presenti alle riunioni e dovranno essere riportate in un apposito verbale redatto e tenuto dal segretario della commissione.
- 6) In caso di votazione ed a parità il voto del Presidente verrà conteggiato due volte. E' facoltà della commissione richiedere ulteriore documentazione a supporto di quella presentata e/o richiedere verifiche preventive delle certificazioni e delle dichiarazioni rese in sede di presentazione dell'istanza.
- 7) La graduatoria definitiva formulata ed approvata con il relativo verbale dalla commissione dovrà essere ratificata con delibera di Giunta Comunale.

- 8) Nel caso in cui le assegnazioni disposte con la graduatoria definitiva non coprano almeno il 50% delle aree disponibili, si procederà alla ripubblicazione del bando, con le modalità dell'articolo 3 relativamente alle aree ancora da assegnare.
- 9) Nel caso in cui, dopo la pubblicazione di cui al precedente comma, rimanessero aree non assegnate, queste entreranno a far parte di una dotazione di riserva a disposizione di soggetti che, pur al di fuori dell'ultimo bando, presentino istanze conformi al bando stesso; in questo caso la procedura di valutazione delle istanze avverrà nel rispetto dell'ordine cronologico di presentazione e si limiterà alla sola verifica di ammissibilità eseguita d'ufficio da parte del Responsabile il settore Attività Produttive.

articolo 6 - PROCEDURE DI ASSEGNAZIONE DELLE AREE

- 1) Ratificata la graduatoria definitiva da parte della Giunta Comunale, il Responsabile del settore Attività Produttive convoca i soggetti richiedenti in ordine di classifica per la scelta dei lotti e per la consegna dei documenti necessari per procedere alla formalizzazione dei rapporti di compravendita.
- 2) L'associazione formale del soggetto assegnatario con il lotto prescelto avverrà mediante determina del Responsabile cui fa capo il settore Attività Produttive, con la quale verrà approvato anche il contratto preliminare di compravendita, previa indicazione da parte dell'assegnatario stesso del notaio incaricato della stipula. Tale atto preliminare dovrà essere sottoscritto entro 30 giorni dalla data di adozione della determina del responsabile. Il Responsabile cui fa capo il settore Attività Produttive interverrà nella stipula degli atti in rappresentanza del Comune di Porto Tolle.
- 3) Contestualmente alla sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita, il soggetto assegnatario dovrà versare, a titolo di caparra confirmatoria, il 20% del costo totale dell'area assegnata.
- 4) Dopo la sottoscrizione del contratto preliminare è fatto obbligo all'assegnatario di incaricare lo stesso notaio di fiducia della conseguente predisposizione dell'atto finale di compravendita, che dovrà essere stipulato entro e non oltre 70 giorni dalla data di sottoscrizione del contratto preliminare, pena la perdita della caparra versata e l'impossibilità di procedere alla definitiva assegnazione dell'area che, conseguentemente, ritornerà nella libera disponibilità del Comune di Porto Tolle.
- 5) Qualora, prima della conclusione del processo di compravendita come sopra delineato, si verificasse un grave impedimento fisico dell'interessato intendendosi per tale la morte, l'invalidità permanente o l'invalidità temporanea superiore al periodo entro il quale deve essere stipulata la compravendita o dovesse mutare la situazione societaria del soggetto assegnatario, gli aventi causa o diritto devono formalmente e tempestivamente comunicare al Comune di Porto Tolle la conferma dell'interesse all'assegnazione e la nuova denominazione del soggetto subentrante, in assenza della quale l'assegnazione decade. Si procede alla restituzione della caparra solo nei casi di grave impedimento fisico

dell'interessato (persona fisica) e previa trattenuta di un'aliquota del 30% a titolo di rifusione delle spese da parte dell'Amministrazione.

- 6) Contestualmente alla sottoscrizione dell'atto definitivo di compravendita, il soggetto assegnatario dovrà versare il restante 80% del costo totale dell'area assegnata.

articolo 7 - OBBLIGHI ED ADEMPIMENTI DEL SOGGETTO ASSEGNATARIO

- 1) Dalla data di sottoscrizione dell'atto notarile di compravendita iniziano a decorrere i termini fissati per l'assolvimento degli obblighi ed adempimenti richiamati nei successivi commi, quando non diversamente specificato.
- 2) La richiesta di concessione edilizia per la realizzazione delle opere a supporto dell'attività da insediare deve essere presentata entro 60 giorni, decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita, completa di tutti gli elementi necessari, e deve essere ritirata tassativamente entro i termini previsti dal relativo provvedimento di rilascio.
- 3) I lavori di costruzione concessionati devono essere conclusi entro i termini di validità della concessione edilizia, salvo proroga per un periodo di tempo non superiore ad un anno che il Responsabile del Settore Urbanistica, su istanza motivata del soggetto assegnatario, può concedere in rapporto alla particolare complessità delle opere da eseguire.
- 4) L'insediamento produttivo deve essere pienamente operativo entro e non oltre 120 giorni dalla data di ultimazione dei lavori edili così come attestato nell'ambito del procedimento di rilascio del certificato di agibilità.
- 5) Il mancato rispetto dei termini di cui ai commi 2, 3 e 4 comporta l'applicazione di una penale pari al 1% del costo totale dell'area acquisita per ogni mese di ritardo.
- 6) In ogni caso, l'insediamento produttivo deve essere pienamente operativo entro e non oltre 3 anni dalla data di sottoscrizione dell'atto notarile di compravendita, trascorsi inutilmente i quali il Comune di Porto Tolle rientrerà automaticamente nella piena proprietà dell'area a suo tempo assegnata previa restituzione del prezzo totale di vendita decurtato, a titolo di penale, di un importo pari al 65% del prezzo stesso e senza nessun interesse.
- 7) A garanzia degli obblighi assunti l'acquirente, all'atto della stipulazione notarile dell'atto di compravendita dell'area, dovrà depositare una polizza fidejussoria pari alla metà del costo dell'area e per la durata di sei anni dall'inizio della stipula. Nell'ipotesi che l'azienda trascorsi i 3 (tre) anni previsti non sia ancora operativa la Giunta Comunale provvederà con delibera a dar luogo all'incasso della polizza fidejussoria.
- 8) Nell'ipotesi di cui al comma precedente, qualora l'area sia interessata da manufatti edilizi realizzati dal soggetto assegnatario, oltre alla restituzione dell'importo come sopra calcolato spetta al medesimo il rimborso dell'effettivo costo di costruzione delle opere realizzate in rapporto al loro stato di

conservazione e al loro grado di potenziale riutilizzo, fermo restando che nessun rimborso sarà previsto per la presenza di eventuali strutture speciali specifiche per la particolare natura delle attività previste da insediare e/o di macchinari o altri beni mobili per i quali, anzi, verranno addebitate le spese necessarie per la loro demolizione, rimozione e smaltimento. La determinazione dei costi di cui al presente comma verrà effettuata da un libero professionista nominato in accordo tra le parti ma con onorario a gravare interamente sul soggetto assegnatario. In ogni caso l'entità di tale rimborso non potrà mai essere superiore al prezzo totale dell'area assegnata.

- 9) Dalla data di piena operatività dell'attività produttiva, che dovrà risultare da una idonea comunicazione da parte del soggetto assegnatario nei confronti del Responsabile il settore delle Attività Produttive di questo Comune, e che non potrà essere posteriore a quella indicata nel precedente comma 6, a cura dello stesso Responsabile ed entro un anno dalla data della comunicazione, si provvederà agli opportuni accertamenti al fine di verificare se le dichiarazioni rese in sede di presentazione dell'istanza di assegnazione dell'area, che hanno determinato la formazione della graduatoria, siano state rispettate ed attuate. In caso di accertamento con esito negativo, il Responsabile del settore delle Attività Produttive deve diffidare il soggetto assegnatario ad adempiere entro un congruo termine, trascorso inutilmente il quale, successivamente a formale contestazione, provvederà a comminare una sanzione pari al 25% del prezzo dell'area assegnata.
- 10) Il mancato rispetto degli obblighi e dei termini di cui al presente articolo è accertato e certificato formalmente dai competenti Uffici Comunali, senza possibilità di contestazione o contraddittorio da parte del soggetto assegnatario.
- 11) Della piena conoscenza, e conseguente accettazione, delle obbligazioni, scadenze e conseguenze nascenti dalla applicazione del presente regolamento e, in particolare, di questo articolo deve essere fatta specifica menzione negli atti preliminari e definitivi di compravendita.

articolo 8 - ALIENAZIONE A TERZI DELLE AREE ASSEGNATE

- 1) Successivamente alla data di sottoscrizione dell'atto definitivo di compravendita e per un periodo di 10 anni, l'area assegnata e gli immobili su di essa costruiti non potranno essere ceduti ad altri soggetti né su di essi potranno costituirsi diritti reali di godimento senza l'esplicita autorizzazione del Comune di Porto Tolle, che potrà rilasciarla solo nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - il soggetto terzo a cui dovrebbe essere alienata l'area deve essere individuato nel rispetto dei criteri e dei requisiti generali stabiliti nell'ultimo bando di assegnazione e dell'ordine stabilito dall'ultima graduatoria legittimamente formata, nel caso in cui le richieste ammesse non fossero state completamente soddisfatte,
 - il prezzo di cessione dell'area non può essere superiore a quello di acquisto, fatta salva la possibilità di procedere alla sua rivalutazione sulla base dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati,
 - il valore di eventuali strutture edilizie e/o speciali che nel frattempo fossero state costruite sull'area assegnata dovrà risultare da apposita perizia di stima

redatta da tecnico professionista abilitato che attesti anche lo stato dei luoghi e delle opere oggetto di valutazione.

- 2) Trascorsi i 10 anni di cui sopra l'alienazione delle aree e delle strutture su di esse costruite può avvenire liberamente, comunque solo dopo che il Comune stesso avrà accertato il verificarsi delle dichiarazioni che, in rapporto al contenuto del bando di assegnazione, determinarono la graduatoria di assegnazione, con unico obbligo di comunicare tempestivamente l'evento al Comune di Porto Tolle – settore Attività Produttive.

articolo 9 - PROGETTI SPECIALI

- 1) Nel caso in cui vengano predisposte ed attrezzate aree da riservare all'insediamento di particolari attività altamente qualificate e/o fortemente caratterizzate, anche nell'ambito di progetti mirati con valenza sovracomunale, l'Amministrazione Comunale, con apposita delibera di Giunta Municipale e previa opportuna informazione particolarmente rivolta alle organizzazioni di categoria, può decidere di procedere all'assegnazione delle aree anche in deroga a quanto previsto dal presente regolamento.

articolo 10 - ACQUISTO LOTTI E COSTRUZIONE DI IMMOBILI CON CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA (LEASING)

- 1) L'eventuale ricorso, da parte dell'acquirente, ad un finanziamento per acquisto degli immobili, tramite contratto di leasing, comporta i seguenti obblighi:
 - richiesta di autorizzazione al Comune da parte dell'acquirente,
 - richiesta di autorizzazione al Comune da parte della finanziaria, con impegno a sottostare a quanto previsto dal presente regolamento,
 - l'importo oggetto del contratto di leasing dovrà essere uguale al prezzo degli immobili, determinato con le modalità previste dal presente regolamento,
 - impegno da parte della finanziaria a cedere gli immobili alla scadenza del contratto all'azienda che intende esercitare il diritto di riscatto.
- 2) Nel caso in cui il finanziamento tramite leasing porti ad una modifica definitiva sulla proprietà dell'area la società finanziaria potrà cedere l'area stessa a persona fisica e\o giuridica avente i requisiti previsti dal presente regolamento.

articolo 11 - ENTRATA IN VIGORE

- 1) Il presente regolamento entra in vigore contestualmente alla scadenza di pubblicazione della deliberazione di approvazione.