

# **REGOLAMENTO DI VENDITA LOTTI P.I.P.**



**COMUNE DI  
RIGNANO FLAMINIO  
ASSESSORATO ALLE  
ATTIVITA' PRODUTTIVE  
AMBIENTE E TERRITORIO**

#### ART. 1

##### *(Finalità)*

1. Il presente regolamento disciplina i procedimenti e le condizioni per la cessione in proprietà delle aree ricomprese nel Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) in Loc. Pietrolo approvato ai sensi dell'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n° 865 e successive modificazioni e delle leggi regionali d'attuazione; disciplina altresì le successive cessioni, in proprietà e in locazione, tra soggetti privati degli immobili ivi realizzati.

#### ART. 2

##### *(Utilizzazione delle aree)*

1. Le aree di cui all'art. 1, già acquisite al patrimonio del Comune, sono cedute in proprietà ai soggetti di cui all' art. 3 per la realizzazione di impianti produttivi di carattere:
  - a) artigianale;
  - b) industriale;
  - c) commerciale, nel solo caso che sia strumentale e accessoria all'esercizio dell'impresa artigiana insediata nell'ambito del P.I.P.;
  - d) servizi,secondo le modalità di cui al presente Regolamento.

#### ART. 3

##### *(Beneficiari)*

1. Alla cessione in proprietà delle aree comprese nel P.I.P. nonché alle successive compravendite o locazioni tra privati degli immobili ivi realizzati, sono ammessi, in forma singola o associata, i seguenti soggetti pubblici e privati:
  - a. le imprese artigiane di cui alla legge 443/85 e successive modificazioni;
  - b. le imprese industriali;
  - c. le imprese di servizi comprese quelle svolgenti attività libero professionale;
  - d. le associazioni e enti per attività di formazione professionale che necessitano di organizzazione equiparabile ad attività produttiva;
  - e. le associazioni e enti per attività di assistenza alle imprese e di rappresentanza di categoria.

#### ART. 4

##### *(Bando pubblico)*

1. Per l'assegnazione delle aree disponibili, con determinazione dirigenziale, il Comune emette apposito Bando pubblico al quale possono partecipare i soggetti di cui all'art. 3.
2. Il Bando indica la localizzazione e l'elenco dei lotti disponibili, la relativa superficie, i parametri edilizi, il prezzo di cessione, le modalità di pagamento, i tempi ed i criteri di utilizzazione, la tipologia delle attività ammesse, i vincoli, i modi e termini di presentazione delle domande, i criteri di formazione della graduatoria e delle procedure di assegnazione.

#### ART. 5

##### *(Prezzo di cessione)*

1. Il prezzo di cessione in proprietà delle aree è determinato con deliberazione dell'organo competente, da adottare preliminarmente all'approvazione del Bilancio preventivo, a norma dell'art. 172 lett. c) del D.Lgs. 267/2000 ed è comprensivo del costo effettivo di acquisizione delle stesse, nonché degli oneri di urbanizzazione primaria e della quota parte di quelli di

urbanizzazione secondaria da calcolare nel rispetto della normativa vigente, al netto dei contributi erogati a fondo perduto dalla Regione Lazio ai sensi della L.R. 22 marzo 1978, n° 60 e di eventuali altri finanziamenti a fondo perduto di Enti Pubblici.

2. Con la deliberazione della Giunta Comunale di assegnazione di cui all'art. 7, comma 6, può essere consentito, previa istanza di parte, motivata ed analiticamente documentata, il pagamento dilazionato del prezzo di cessione delle aree e determinati i conseguenti interessi corrispondenti all'interesse legale.
3. La dilazione di pagamento non può superare i ventiquattro mesi e deve essere prestata dai richiedenti idonea garanzia finanziaria mediante la stipula di fideiussione bancaria o assicurativa contenente la clausola che il Comune potrà escutere il fideiussore direttamente in caso di non pagamento alla scadenza della somma dovuta senza interpellare il debitore principale, con esclusione quindi del beneficio di cui al 2<sup>a</sup> comma dell'art. 1944 del Codice Civile.
4. Il versamento del prezzo di cessione, salva la possibilità prevista ai commi 2 e 3 del presente articolo, sarà effettuato in favore del Comune alla stipula dell'atto pubblico di cessione.

#### ART. 6

##### *(Presentazione delle domande e formazione della graduatoria)*

1. A seguito della pubblicazione del Bando pubblico, e nei termini ivi indicati, i soggetti indicati all'art. 3 possono presentare una domanda di assegnazione alla quale deve essere allegato, oltre alla documentazione comprovante i requisiti posseduti, un programma di sviluppo aziendale, e quanto ritenuto utile ai fini dell'assegnazione del punteggio.
2. Le domande pervenute in tempo utile vengono esaminate e valutate da una Commissione così formata:
  - Responsabile del Servizio Attività Produttive, che la presiede;
  - Responsabile del Servizio Urbanistica;
  - Responsabile del Servizio Lavori Pubblici e Tecnico-Manutentivo;Nel caso di impossibilità documentata a partecipare ai lavori, i componenti della Commissione possono delegare un funzionario del medesimo servizio.  
Svolge le funzioni di segretario un elemento del servizio Attività Produttive.  
La commissione può avvalersi di esperti tecnici esterni e di ogni altro organo dell'Amministrazione Comunale per la definizione della graduatoria.
3. Per i componenti della Commissione si applicano i casi di incompatibilità come previsto dall'art 51 del Codice di Procedura Civile. Quando uno dei suoi membri dovesse trovarsi in una situazione di incompatibilità ha il dovere di astenersi dal compimento di atti inerenti la procedura di concorso; allo stesso modo l'Amministrazione Comunale, valutata l'esistenza dei presupposti predetti ha l'obbligo di disporre la sostituzione del componente.
4. La Commissione è validamente costituita con la presenza della metà, oltre il presidente, dei suoi componenti e decide a maggioranza dei presenti; attribuisce i punteggi tenendo conto dei seguenti parametri e valutando la congruità dei medesimi:
  - a) occupazione di mano d'opera, tenendo conto di tutti gli addetti che operino nell'attività ammessa da almeno mesi tre antecedenti la data di pubblicazione del bando: fino a punti 40;
  - b) qualificazione produttiva, tenendo conto del fatturato degli ultimi tre esercizi e dell'ammontare dell'investimento con valutazione, in rapporto al valore presunto dell'investimento dichiarato desumibile da specifica relazione tecnica descrittiva, del

- ciclo produttivo, del mercato di riferimento e delle prospettive di sviluppo: fino a punti 30;
- c) imprese che si costituiscono in forma associativa: fino a punti 20;
  - d) numero di lotti per i quali si chiede l'assegnazione, per una superficie che comunque non può essere superiore a 10.000 mq: fino a punti 10.
5. La commissione, tenendo conto dei parametri indicati e delle precedenze di cui al successivo art. 7, provvederà a stilare una graduatoria permanente che verrà approvata in via provvisoria dal Dirigente del Servizio Attività Produttive.
6. Può essere proposto ricorso avverso la determinazione dirigenziale di approvazione della graduatoria provvisoria entro 15 giorni dalla sua pubblicazione, a mezzo raccomandata con avviso di ricevuta. Nei successivi 15 giorni la commissione esamina i ricorsi ed eventualmente riformula la graduatoria.
7. Nei casi in cui non si concretizzasse il definitivo trasferimento in proprietà delle aree assegnate ovvero in caso di rinuncia formale degli aventi diritto, l'Amministrazione comunale è tenuta a richiedere alle ditte utilmente collocate in graduatoria – fino ad esaurimento – l'eventuale disponibilità all'acquisizione delle aree interessate, inviando nota raccomandata con avviso di ricezione, cui dovrà essere data risposta nel termine tassativo di giorni dieci dalla ricezione.

#### ART. 7

##### *(Precedenze)*

1. Tra i soggetti che parteciperanno al Bando pubblico, godranno di precedenza nella graduatoria finale, secondo il seguente ordine:
  - le attività che esercitano la propria attività nel territorio comunale che si trovino in una situazione di incompatibilità con le destinazioni di P.R.G. ovvero di impossibilità di adeguarsi alla legislazione vigente in materia ambientale, di igiene e di sicurezza, dimostrata da atti amministrativi di pubbliche autorità o da perizie giurate di tecnici abilitati iscritti agli albi, ordini o collegi professionali;
  - le attività che esercitano la propria attività nel territorio comunale per le quali sia stata resa sentenza esecutiva di sfratto non derivante da morosità;
  - gli Enti Pubblici e le società a prevalente partecipazione pubblica per motivi di pubblica utilità.
  - le imprese che esercitano la propria attività nel territorio comunale;
  - le imprese che esercitano la propria attività nei Comuni limitrofi.

#### ART. 8

##### *(Assegnazione delle aree)*

1. Il Dirigente del Servizio Attività Produttive approvata la graduatoria in via provvisoria la presenta alla Giunta Comunale per l'approvazione definitiva.
2. A seguito dell'approvazione definitiva della graduatoria da parte della Giunta, il Dirigente del Servizio Attività Produttive procederà all'individuazione dei lotti di terreno a seguito delle scelte degli assegnatari in ordine di classificazione che sarà comunicata all'interessato e pubblicata all'albo pretorio.
3. Nel termine di mesi uno dalla data di ricevimento della predetta comunicazione l'assegnatario dovrà sottoscrivere un atto d'obbligo, predisposto dall'Amministrazione, contenente le condizioni generali regolanti la cessione in proprietà.

4. L'assegnatario presenterà contestualmente alla sottoscrizione dell'atto, e a garanzia dell'esatto adempimento di esso, polizza fideiussoria bancaria o assicurativa di importo pari al 30% del corrispettivo previsto per la cessione del lotto contenente la clausola che il Comune potrà escutere il fideiussore direttamente senza interpellare il debitore principale, con esclusione quindi del beneficio di cui al 2<sup>a</sup> comma dell'art. 1944 del Codice Civile.
5. La mancata sottoscrizione dell'atto d'obbligo o la mancata presentazione della polizza fideiussoria comportano la decadenza dell'assegnazione.
6. Le cessioni in proprietà delle aree sono disposte dalla Giunta Comunale che approva contestualmente lo schema di atto di cessione delle aree che deve essere stipulato entro e non oltre sessanta giorni dalla data di pubblicazione delle delibera. L'inosservanza ingiustificata di tale termine da parte dell'assegnatario comporta la revoca dell'assegnazione e l'escussione della polizza fideiussoria.

#### ART. 9

##### *(Esecuzione dell'opera)*

1. Entro novanta giorni dalla data di stipula dell'atto pubblico, l'assegnatario è tenuto a presentare istanza di permesso di costruire in conformità alle norme edilizio-urbanistiche vigenti per la zona.
2. I lavori oggetto del permesso di costruire dovranno essere iniziati entro quattro mesi del rilascio del permesso di costruire e dovranno essere ultimati entro un anno dal loro inizio.
3. L'inosservanza dei termini di cui ai precedenti 2° e 3° comma, imputabile alla volontà dell'assegnatario, comporta la revoca dell'assegnazione e la risoluzione del contratto di cessione.
4. Le aree per le quali siano trascorsi infruttuosamente i termini previsti per l'edificazione vengono retrocesse al Comune che riconoscerà all'assegnatario il pagamento di una somma pari al 90% dell'originario prezzo di acquisto e le opere su di essa realizzate sono acquisite gratuitamente al patrimonio del Comune che le utilizza ai fini pubblici compresi quelli di attuazione delle finalità del Piano degli insediamenti produttivi.

#### ART. 10

##### *(Vincolo di destinazione degli immobili)*

1. Gli immobili costruiti sulle aree cedute in proprietà sono vincolati alla destinazione loro propria quale risulta dagli atti di cessione delle stesse e dai correlati permessi di costruire rilasciate a norma della vigente legislazione urbanistica.
2. Nel caso in cui gli immobili vengano adibiti, anche parzialmente, ad attività non compatibili con la previsione del P.I.P. l'Amministrazione Comunale, con provvedimento della Giunta Comunale e previa diffida ex art. 1454 del Codice Civile, dispone la revoca degli atti di cessione delle aree e conseguentemente dichiara la risoluzione del contratto di cessione per inadempimento con le conseguenze di cui al successivo art. 12.
3. Eventuali modifiche alla originaria destinazione d'uso, sempre se compatibili con le finalità del P.I.P. e delle norme contenute nel presente Regolamento, dovranno essere autorizzate dai competenti Uffici comunali.

#### ART. 11

##### *(Vendita e locazione di aree ed immobili)*

1. E' vietata la vendita di aree PIP assegnate e non edificate salvo quanto previsto dal comma seguente.

2. Al fine di consentire anche ai soggetti che abbiano già concluso il contratto di cessione di potersi avvalere di operazioni finanziarie di leasing immobiliare, il Comune può autorizzare la cessione di tali immobili in favore di istituti di leasing; in questo caso l'istituto di leasing dovrà assumere gli obblighi di cui al presente regolamento, impegnandosi a rispettarli e farli rispettare dagli utilizzatori e dai successivi aventi causa, nonché a concedere in locazione finanziaria l'immobile allo stesso assegnatario originario riservandogli la facoltà di acquistare la proprietà dell'immobile alla scadenza del contratto di leasing.
3. Una volta terminato il contratto di locazione finanziaria, ove l'assegnatario non riscatti la proprietà dell'immobile, l'Istituto di leasing potrà stipulare altro contratto di locazione finanziaria o procedere alla vendita dell'immobile alle condizioni di cui ai seguenti commi a seconda che siano trascorsi o meno 5 anni dalla data del conseguimento dell'agibilità.
4. La vendita o locazione degli immobili realizzati sulle aree in proprietà è vietata entro i primi cinque anni dalla data di conseguimento dell'agibilità dell'immobile, eccettuati i casi di morte, di invalidità grave che non permetta la prosecuzione dell'attività, di procedura concorsuale o esecutiva o di altre particolari e motivate eccezionalità. In tali ipotesi, fatta eccezione per i casi di procedura concorsuale o esecutiva, la Giunta Comunale autorizza, con proprio atto, la deroga al suddetto termine temporale, determina il prezzo di cessione, previa stima degli Uffici Comunali competenti ed individua l'acquirente o conduttore tra gli aventi diritto secondo la graduatoria ed in mancanza, tra le attività aventi i requisiti di cui all'art. 3 del presente Regolamento.
5. Nel caso di vendita di cui al precedente comma, il prezzo di cessione viene determinato tenendo conto dei costi di costruzione documentati, degli oneri di urbanizzazione sostenuti, del costo di acquisizione del terreno e di eventuali opere realizzate in economia e detraendo gli eventuali contributi a fondo perduto erogati da Enti, il tutto rivalutato secondo l'indice statistico del costo della vita; nel caso di locazione, il relativo canone annuo non può essere superiore al sei per cento del prezzo di cessione come sopra determinato, rivalutabile secondo l'indice statistico del costo della vita.
6. L'Amministrazione Comunale si riserva, comunque, di esercitare il diritto di prelazione nelle ipotesi di vendita degli immobili contemplate al comma 4 del presente articolo.
7. Trascorsi i primi cinque anni dalla data di conseguimento dell'agibilità dell'immobile, la vendita o locazione è consentita, previa comunicazione al Sindaco, a condizione che l'acquirente o conduttore vi svolga una attività compatibile con le norme vigenti e con il presente Regolamento. Entro 30 giorni il Comune dovrà rilasciare apposito nulla - osta.

## ART. 12

### *(Risoluzione del contratto di cessione in proprietà)*

1. Il contratto di cessione del diritto di proprietà è risolto nei seguenti casi:
  - a) nei casi di mancato rispetto dei termini previsti per l'edificazione di cui all'art. 9;
  - b) nei casi di violazione del vincolo di destinazione di cui all'art. 10, commi 1 e 2;
  - c) nei casi di violazione dell'art. 11;
  - d) qualora la parte residenziale sia utilizzata da persona diversa dal titolare dell'azienda o dal Custode regolarmente assunto con tale qualifica.
2. Nel caso di risoluzione del contratto di cessione l'area oggetto della originaria cessione viene retrocessa al Comune che riconoscerà all'assegnatario il pagamento di una somma pari al 90% dell'originario prezzo di acquisto e le opere su di essa realizzate sono acquisite gratuitamente al patrimonio del Comune che le utilizza ai fini pubblici compresi quelli di attuazione delle finalità del Piano degli insediamenti produttivi.

#### ART. 13

##### *(Consorzio)*

1. Gli assegnatari si obbligano per sé e per gli aventi causa a costituire, entro il termine di nove mesi decorrenti dall'ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, un Consorzio per la manutenzione di tutte le strutture ed infrastrutture che sono state realizzate nel comprensorio.
2. Nel caso di assegnazioni di lotti successive alla costituzione del Consorzio, gli assegnatari si obbligano ad aderirvi entro 90 giorni dalla stipula del contratto di cessione.

#### ART. 14

##### *(Conoscibilità del regolamento)*

1. In tutti i contratti di cessione del diritto di proprietà delle aree e degli immobili su di esse realizzate dovrà essere allegato, per consentirne la trascrizione, il presente Regolamento.

#### ART. 15

##### *(Norme transitorie e finali)*

1. Con riferimento ai lotti per i quali, alla data di entrata in vigore del presente regolamento, siano già stati stipulati i relativi contratti di cessione rimangono ferme le pattuizioni in essi contenute.
2. Le imprese che, sulla base dei precedenti regolamenti, hanno già stipulato contratti di cessione di lotti non ancora edificati hanno la facoltà di manifestare, entro il termine di 180 giorni dell'entrata in vigore del presente regolamento, l'intenzione di rinunciare alle assegnazioni con la conseguenziale disponibilità a retrocedere i lotti al Comune di Rignano Flaminio il quale si riserva di valutare la proposta, sulla base delle proprie disponibilità di bilancio e della possibilità di utilizzare tali lotti a fini pubblici, compresi quelli di attuazione delle finalità del P.I.P.
3. Nel cui in cui l'Amministrazione comunale ritenga di accettare la proposta, al momento della retrocessione verserà una somma pari al 90% dell'originario prezzo di acquisto.

#### ART. 16

##### *(Norme di rinvio)*

1. Per quanto non previsto nel presente regolamento si applicano le disposizioni contenute nel Codice Civile e nella legislazione vigente nonché nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed attuativi.
2. Le sanzioni previste a carico degli assegnatari per l'inosservanza alle norme contenute nel presente regolamento, non assorbono i provvedimenti repressivi derivanti dall'applicazione delle sanzioni amministrative e penali disciplinate dalla normativa vigente in materia.