

C O M U N E D I M I R A N D A

Provincia di Isernia
Ufficio Tecnico – Servizio Urbanistica

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE P.I.P. IN ZONA ACQUARA

ART. 1

Il presente Regolamento indica le norme e le procedure per la localizzazione, nel P.I.P. di Miranda, di iniziative produttive nel settore dell'industria e dei servizi, nonché definisce i criteri di assegnazione dei lotti concessi “ in proprietà “ e redatti ai sensi dell'art 27 della Legge n° 865/71 e s.m.i.

L'individuazione e la scelta delle specifiche localizzazioni è di competenza esclusiva del Comune, che valuterà la coerenza delle iniziative con le linee programmatiche di individuazione dell'area P.I.P. accogliendo quelle che per tipo e quantità delle maestranze, per caratteristiche di lavorazione, per entità di inquinamento, per compatibilità con le infrastrutturazioni programmate e con le caratteristiche ambientali, sono da ritenere le più vantaggiose.

Non possono essere localizzate nell'area P.I.P, oltre alle imprese agricole, le attività produttive nocive, quelle ad alto impatto ambientale, con immissioni, emissioni ed esalazioni nell'ambiente di sostanze altamente inquinanti e/o moleste.

ART. 2

L'insediamento, nell'area P.I.P, delle iniziative di cui all'art. 1), sarà realizzato su aree acquisite dal Comune mediante atti espropriativi;

Il costo a mq del terreno, al netto dell'IVA, che dovrà, pertanto, essere corrisposta in aggiunta, se dovuta, sarà quello precedentemente stabilito con atto di Consiglio Comunale. Qualora se ne ravvisi la necessità il Comune procederà, con atto Consiliare, all'adeguamento del prezzo di vendita delle aree non ancora assegnate.

ART. 3

L'acquisizione dei suoli, da parte degli operatori, avverrà esclusivamente mediante la cessione definitiva per atto pubblico.

Il pagamento dovrà essere effettuato secondo quanto disposto dal presente regolamento.

ART. 4

I soggetti che svolgono attività produttive nel settore dell'industria e dei servizi che intendono ottenere un lotto in area compresa nel P.I.P. dovranno inoltrare regolare istanza, in carta legale, al Comune di Miranda.

C O M U N E D I M I R A N D A

Provincia di Isernia
Ufficio Tecnico – Servizio Urbanistica

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE P.I.P. IN ZONA ACQUARA

L'istanza contenente l'espressa indicazione della superficie strettamente necessaria, secondo le N.T.A. del piano, alla costruzione dell'insediamento deve essere corredata da:

- relazione tecnico-finanziaria di massima illustrante: l'attività che si intende realizzare; gli obiettivi che si intendono perseguire; un business-plan rappresentante la bontà dell'iniziativa; l'occupazione prevista ad avvio attività ed a regime; il fabbisogno: di acqua – potabile ed industriale; di energia elettrica; di gas metano; di fognatura; di depurazione; eventuali cause di incompatibilità localizzative con altri generi di attività; ecc; nonché tutte le ulteriori notizie utili (superficie coperta, superficie scoperta, area lavorazioni, laboratori, uffici, ecc) in grado di identificare compiutamente l'attività programmata;
- certificato di iscrizione alla Camera di Commercio (per le Ditte e/o Società già costituite) e copia dello Statuto con indicazione degli estremi della omologa presso il Tribunale e nominativo del Legale rappresentante;
- certificato INPS attestante il settore di inquadramento (per le Ditte e/o Società già costituite);
- dichiarazione di conoscenza e integrale accettazione del Regolamento di assegnazione delle aree e delle relative deliberazioni di approvazione;
- autocertificazione, resa nei modi di legge, rilasciata dal legale rappresentante della Ditta e/o Società, che attesti la non sussistenza di condizioni ostative a contrarre atti con la pubblica Amministrazione.

L'istanza avanzata dalla Ditta dovrà riguardare l'intera superficie di uno dei lotti disponibili.

Nel caso in cui due Ditte intendano condividere lo stesso lotto, dovranno presentare richiesta congiunta di assegnazione a copertura dell'intero lotto disponibile.

Saranno a carico delle due Ditte assegnatarie gli oneri del frazionamento, le opere di viabilità interna e tutte le spese aggiuntive derivanti dall'assegnazione congiunta.

C O M U N E D I M I R A N D A

Provincia di Isernia
Ufficio Tecnico – Servizio Urbanistica

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE P.I.P. IN ZONA ACQUARA

In ogni caso, in fase di assegnazione l'Amministrazione Comunale si riserva di determinare la superficie delle frazioni di lotto al fine dell'ottimale sfruttamento dei lotti così come predisposti.

In ossequio a quanto contenuto negli artt. 27 e 35 della Legge 865/71, il diritto di preferenza tra più istanze concorrenti, spetta a quella/e presentate da Enti Pubblici ed Aziende a partecipazione statale che operino nell'ambito della programmazione di finanziamenti pubblici per attività produttive.

Il soggetto che alla data di adozione del Piano attuativo del P.I.P. da parte del Comune di Miranda fosse proprietario di un'area superiore al 60% di quella individuata dal lotto comprendente la citata area, ha diritto di prelazione sul lotto, così come individuato, purché in possesso dei requisiti previsti per l'assegnazione delle aree.

L'atto di cessione del diritto di proprietà, che dovrà richiamare tutte le clausole del presente Regolamento nonché contenere: le condizioni e le modalità di esecuzione degli interventi secondo quanto stabilito nel Programma di Attuazione e nelle N.T.A. del P.I.P.; gli oneri posti a carico dell'acquirente e le sanzioni per la loro inosservanza, nonché i vincoli ad eseguire l'intervento in conformità alle previsioni dichiarate e nei tempi imposti dal Comune.

ART. 5

Le assegnazioni provvisorie dei lotti saranno deliberate dalla Giunta Comunale, previo avviso pubblico di apertura dei termini di presentazione delle istanze che dovrà essere affisso all'Albo Pretorio per 10 giorni consecutivi, che accoglierà le attività produttive che per tipo, qualità e quantità delle maestranze, per caratteristiche di lavorazioni, per entità di inquinamento, per compatibilità con le dotazioni infrastrutturali programmate e con le caratteristiche ambientali dell'intera area, sono da ritenere le più vantaggiose.

Può essere opposto ricorso alla deliberazione di Giunta Comunale, di assegnazione provvisoria, entro dieci giorni dalla data di affissione all'Albo, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, indirizzata al Sindaco.

La Giunta Comunale, qualora necessario, potrà richiedere chiarimenti in merito alla documentazione prodotta a corredo dell'istanza di assegnazione e, qualora necessario, potrà avvalersi di esperti tecnici esterni.

Le istanze saranno istruite e discusse secondo l'ordine cronologico di

C O M U N E D I M I R A N D A

Provincia di Isernia
Ufficio Tecnico – Servizio Urbanistica

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE P.I.P. IN ZONA ACQUARA

presentazione e saranno portate a compimento entro e non oltre 30 gg dalla data di presentazione.

ART. 6

A seguito dell'avvenuta assegnazione provvisoria, il Comune ne comunica l'esito all'interessato con l'invito al versamento di un importo, a titolo di acconto sul prezzo di vendita, pari al 50% del costo di acquisizione del terreno, oltre IVA, come per legge, se dovuta, e alla presentazione del progetto preliminare dell'opera. Tali adempimenti dovranno essere soddisfatti, secondo le indicazioni comunali, improrogabilmente, entro i 30 gg (trenta giorni) successivi all'avvenuta comunicazione.

Il mancato versamento dell'importo, nonché la mancata presentazione del progetto preliminare, nei termini indicati, comporta la decadenza dell'assegnazione.

ART. 7

Definita la documentazione che individua la proprietà (frazionamenti, certificati catastali e di destinazione urbanistica) il Comune provvederà alla cessione e consegna del suolo assegnato. Qualora entro sessanta giorni dalla comunicazione del Comune circa la disponibilità del terreno o dall'indicazione del termine per la cessione del terreno, il richiedente non si renda disponibile a procedere all'acquisto del terreno, l'assegnazione s'intenderà decaduta ed il Comune restituirà all'interessato le somme di cui al precedente art.6, decurtate, a titolo di penale, delle spese sostenute e forfettariamente individuate nel 50% dell'importo di cui al precedente art.6).

ART. 8

L'area ceduta in base al presente Regolamento non potrà essere oggetto di trasferimento nell'arco dei 10 (dieci) anni successivi all'atto di cessione.

Nel caso in cui il proprietario intenda trasferire a terzi, in tutto o in parte, il diritto di proprietà nel suddetto lasso di tempo, dovrà preventivamente richiedere l'autorizzazione all'Amministrazione comunale la quale potrà concedergliela con deliberazione di Consiglio Comunale, e comunque solo dopo aver riscontrato il possesso dei requisiti soggettivi ed oggettivi della ditta acquirente in conformità alle linee programmatiche del PIP.

Qualora tale termine non venga rispettato, il comune rientrerà nel possesso dell'area, delle eventuali sottostrutture e sovrastrutture realizzate, senza che la ditta

C O M U N E D I M I R A N D A

Provincia di Isernia
Ufficio Tecnico – Servizio Urbanistica

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE P.I.P. IN ZONA ACQUARA

insediata possa accampare pretesa alcuna. In tal caso, il contratto si intenderà automaticamente risolto a norma dell'art. 1456 del C.C.

La possibilità di cedere i lotti, potrà essere concessa, esclusivamente, dietro valide motivazioni, al materiale inizio dei lavori di costruzione dell'opificio.

ART. 9

Nell'atto di cessione dell'area saranno, altresì, stabiliti i tempi per la realizzazione delle opere e l'entrata in attività dell'azienda.

Il progetto esecutivo dovrà essere presentato entro 90 giorni dalla data di stipula del contratto; esso dovrà contenere tutti gli elaborati conformi alle richieste della competente struttura deputata al rilascio del titolo abilitativo alla costruzione; eventuali elaborati e/o integrazioni richiesti, dovranno essere prodotti entro il termine perentorio di giorni 30 decorrenti dalla data della richiesta. In caso di inosservanza dei termini stabiliti nel presente articolo, il contratto sarà risolto automaticamente a norma dell'art. 1456 del C.C..In tal caso il il comune rientrerà nel possesso dell'area, delle eventuali sottostrutture e sovrastrutture realizzate, senza che la ditta insediata possa accampare pretesa alcuna.

L'insediamento verrà attuato dalla ditta assegnataria così come da progetto autorizzato dal Comune e/o S.U.A.P. (Sportello Unico Attività Produttive di Isernia) e niente potrà essere iniziato o fatto in difformità di esso se non previo benestare scritto dal Comune.

La ditta assegnataria si obbliga, altresì, dandone immediata comunicazione al Comune, ad iniziare e completare i lavori dell'insediamento previsto nel progetto presentato ed approvato, entro i termini stabiliti nell'atto abilitativo alla costruzione (Autorizzazione o Permesso di Costruzione). Qualora non siano rispettati i termini di inizio e fine lavori di costruzione dell'immobile, fissati nel titolo abilitativo rilasciato, che non potranno comunque essere superiori rispettivamente ad anni uno ed anni tre, il contratto si intenderà automaticamente risolto a norma dell'art. 1456 del C.C. In tal caso il il comune rientrerà nel possesso dell'area, delle eventuali sottostrutture e sovrastrutture realizzate, senza che la ditta insediata possa accampare pretesa alcuna.

E' facoltà del Comune, se la ditta assegnataria ne farà richiesta e se i lavori

C O M U N E D I M I R A N D A

Provincia di Isernia
Ufficio Tecnico – Servizio Urbanistica

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE P.I.P. IN ZONA ACQUARA

sono in fase avanzata, concedere idonea proroga, per una sola volta e non rinnovabile, per l'ultimazione degli stessi e relativa entrata in produzione dell'opificio industriale.

L'edificazione sui lotti potrà essere effettuata anche ricorrendo ad una società di leasing la quale, sarà comunque obbligata, al rispetto del presente regolamento accettandolo esplicitamente ed integralmente nell'atto di leasing, e a produrre copia autentica dello stesso atto al Comune di Miranda.

ART. 10

Le Ditte assegnatarie dei suoli ubicati nel PIP si obbligano espressamente, per sé ed aventi causa:

- a destinare il suolo alla costruzione ed esercizio degli impianti necessari per lo svolgimento delle attività specificate nelle rispettive domande ed a costruire tali impianti in maniera del tutto conforme ai progetti approvati dal Comune, assumendo formale impegno a comunicare a mezzo lettera A/R tempestivamente al Comune stesso ogni iniziativa assunta per la trasformazione sia dell'attività precedentemente prevista, sia della forma giuridica e ragione sociale della Ditta, nonché ogni altra iniziativa riguardante cessazione dell'attività o cessione, fusione dichiarazione di fallimento e simili. Il Comune si riserva altresì di autorizzare variazioni alle produzioni e/o ai cicli produttivi;

- a riconoscere al Comune di imporre ed a concedergli senza corrispettivo di sorta servitù di elettrodotto, acquedotto, fognatura, metanodotto, viabilità di accesso a lotti interclusi e servitù telefonica sugli spazi non coperti da edifici;

- a rispettare tutte le norme, disposizioni ed istruzioni emanate e da emanarsi da parte del Comune relativamente alla disciplina delle opere, attrezzature e servizi di interesse generale e di uso comune.

ART. 11

Ogni e qualunque spesa, tasse, imposte inerenti e conseguenti all'atto di compravendita, sono a carico dell'acquirente, restando a questo fine convenuto e stabilito che gli oneri per adempiere a tutte le formalità prescritte dalle leggi vigenti

C O M U N E D I M I R A N D A

Provincia di Isernia
Ufficio Tecnico – Servizio Urbanistica

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE P.I.P. IN ZONA ACQUARA

per chiedere ed ottenere in concreto eventuali agevolazioni restano a carico esclusivo dell'acquirente, rimanendo esonerato il Comune da ogni incombenza in merito e garantito per il rimborso delle somme che comunque fosse costretto a pagare per la eventuale mancata disapplicazione o decadenza a qualsiasi causa dovute, dei benefici innanzi citati.

ART. 12

Negli atti regolanti i rapporti tra il Comune e la Ditta deve essere sempre allegato il presente Regolamento per formarne parte integrante e sostanziale, in modo che tutte le norme in esso contenute siano opponibili a terzi, nonché richiamata e riportata, sempre, l'integrale accettazione delle norme del presente Regolamento.

Per quanto non previsto si fa riferimento alla L. 865/71 e alla L. 167/62 e loro successive integrazioni e modificazioni, nonché alle norme del C.C. per quanto applicabili.

ART.13

Il comune di Miranda, procederà con proprio atto di Consiglio Comunale ad approvare lo schema di contratto di alienazione delle aree del Piano di Insediamenti Produttivi, sulla base del presente Regolamento.