



***CITTÀ DI LEGNAGO***

**Settore Lavori Pubblici ed Urbanistica**

**REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE  
DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO "ZONA  
INDUSTRIALE S. PIETRO" DESTINATE AD ATTIVITA'  
PRODUTTIVE.**

(approvato con deliberazione Consiliare n° 65 del 7 agosto 2001)

(modificato con deliberazione Consiliare n 53 del 30/07/2015)

**Testo aggiornato**

## **ART. 1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO**

Il regolamento disciplina l'assegnazione delle aree destinate ad attività produttive incluse nella "Zona Industriale di S. Pietro", disciplinata dal piano particolareggiato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 47 del 18 maggio 1995, ed ogni successiva modifica ed ampliamento.

## **ART. 2 REQUISITI PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE**

All'assegnazione delle aree sono ammesse imprese industriali, artigianali di tipo manifatturiero e ditte che svolgono le attività consentite dall'art. 7 delle norme tecniche di attuazione del piano particolareggiato, nonché imprese commerciali, limitatamente alle zone con specifica destinazione.

E' inoltre ammessa la presentazione di domande di assegnazione da parte di soggetti diversi, quali società immobiliari, holding e simili, purché collegate societariamente con almeno il 30% di partecipazione al capitale sociale con imprese aventi la tipologia ed i requisiti previsti dal comma precedente. In questi casi non è consentita la vendita, l'affitto o altra forma di utilizzo dell'immobile, a soggetti diversi dall'impresa collegata, per un periodo di dieci anni, a decorrere dalla data del relativo certificato di agibilità.

E' in ogni caso ammesso l'acquisto a mezzo di società di leasing che abbiano stipulato apposito contratto con la ditta assegnataria. In questo caso la successiva cessione o l'affitto da parte della società di leasing a ditta diversa dall'assegnataria è soggetta a nulla osta del Comune in relazione al possesso dei requisiti previsti per l'assegnazione.

Le domande devono essere completate con l'attestazione dell'iscrizione al Registro delle Ditte della Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura.

Nel caso di imprese di nuova costituzione dovrà comunque essere prodotto l'atto costitutivo della società, il cui oggetto sociale enunci le caratteristiche previste dal successivo art. 4.

Sono prioritariamente ammessi all'assegnazione i proprietari delle aree incluse nel piano particolareggiato che, in possesso dei requisiti di cui ai commi 1 e 2, intendono realizzare od attivare direttamente l'insediamento produttivo in proprio o per mezzo di società agli stessi collegati ai sensi del precedente comma 2.

L'assegnazione in via prioritaria è subordinata alle seguenti condizioni:

- essere proprietari di un'area non inferiore alla superficie del lotto minimo, antecedentemente alla data di notifica dell'invio delle procedure di esproprio del piano particolareggiato;
- coincidenza dell'area di proprietà con almeno il 50% di un lotto individuato dal piano particolareggiato.

- assegnazione di un'area non superiore alla superficie della proprietà originaria, salvo limitati aumenti fino ad un massimo del 20% della stessa, derivanti dalla opportunità di assegnare aree fondiari residue disponibili.

I soggetti proprietari di quote inferiori al 50% dei lotti e/o di aree del piano particolareggiato con destinazioni non fondiari, sono comunque ammessi prioritariamente all'assegnazione di altri lotti limitrofi o prossimi, con diritto di scelta in ordine decrescente sulla base della maggiore area posseduta.

### **ART. 3 MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI ASSEGNAZIONE**

Le ditte richiedenti devono presentare domanda di assegnazione al protocollo generale – ufficio segreteria del Comune - utilizzando l'apposito modulo.

L'assegnazione delle aree è pubblicizzata mediante avviso che deve essere affisso all'Albo Pretorio per la durata di 20 giorni e trasmesso alle principali associazioni di categoria interessate.

Sono tuttavia ammesse all'istruttoria tutte le domande comunque pervenute, purché complete di tutte le informazioni e documenti richiesti dal regolamento.

### **ART. 4 PROCEDURE E CRITERI DI ASSEGNAZIONE**

Le domande sono istruite dall'ufficio proposto ed esaminate dalla Giunta Comunale.

L'assegnazione delle aree e l'eventuale formazione di graduatorie sono oggetto di apposito provvedimento della Giunta Comunale.

Le graduatorie delle imprese industriali ed artigianali sono formulate sulla base della valutazione di una relazione tecnica che evidenzi il piano di sviluppo aziendale, con descrizione del tipo di attività da insediare, del ciclo produttivo, del tasso tecnologico, dell'impatto ambientale, dei livelli occupazionali previsti, ecc.

Costituiscono elementi preferenziali in ordine decrescente di importanza:

- Il trasferimento di attività produttive per le quali il piano regolatore prevede lo spostamento;
- Il trasferimento e/o ampliamento di attività produttive esistenti sul territorio comunale che non dispongono di idonea superficie fondiaria.

### **ART. 5 PREASSEGNAZIONI**

L'Amministrazione Comunale, in sede di adozione od approvazione degli strumenti urbanistici attuativi della zona produttiva, potrà stabilire di procedere alla preassegnazione di aree con le medesime modalità di cui ai precedenti artt. 3 e 4.

La preassegnazione da parte della Giunta Comunale è subordinata al pagamento da parte della ditta richiedente di una caparra pari al 5% del prezzo presunto dell'area, da versare entro 15 giorni dalla comunicazione del

provvedimento di preassegnazione. La richiesta di preassegnazione è vincolante per un periodo di 180 giorni a decorrere dalla stessa data. Entro tale termine la Giunta Comunale procede alla formalizzazione dell'assegnazione. Nel caso in cui non risulti possibile, per cause di forza maggiore, dar corso all'assegnazione nel termine sopra indicato, la ditta potrà richiedere la restituzione dell'intera caparra versata.

#### **ART. 6 PAGAMENTI E CAUZIONE**

Entro 30 giorni dalla data di comunicazione dell'assegnazione dell'area la ditta deve versare alla tesoreria comunale una cauzione pari ad 1/3 del prezzo di alienazione a titolo di impegno per l'acquisto dell'area. La cauzione costituisce caparra e principio di pagamento del terreno.

Il pagamento dei residui 2/3 del prezzo dell'area può essere versato in due rate semestrali di pari importo. La prima rata deve essere versata entro sei mesi dalla data di comunicazione dell'assegnazione e la seconda entro il successivo semestre.

#### **ART. 7 PREZZO DI CESSIONE DELLE AREE**

Il prezzo di cessione dei lotti è il corrispettivo per unità di misura (mq) di superficie fondiaria di tutte le spese sostenute dal Comune per l'acquisizione delle aree e la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'intero piano particolareggiato.

Il prezzo è esente da I.V.A. e non comprende l'imposta di registro e le spese di frazionamento.

Il prezzo è stabilito ed aggiornato annualmente con provvedimento del Consiglio Comunale.

#### **ART. 8 CONTRATTO**

Il presente regolamento è richiamato per accettazione completa nell'atto di compravendita del terreno.

L'atto di compravendita deve essere stipulato entro sei mesi dalla data di comunicazione dell'assegnazione dell'area.

Deve comunque essere già stato versato l'intero prezzo dell'area assegnata o, nel caso di pagamento rateale, prodotte e depositate le relative polizze fidejussorie.

Nel caso che la ditta rinunci alla stipulazione dell'atto di compravendita il Comune incamera il 50% della cauzione, con restituzione della somma eccedente in 2 (due) rate, rispettivamente entro 6 (sei) e 12 (dodici) mesi dalla data di comunicazione della rinuncia.

Le spese per la stipulazione del contratto di compravendita ed ogni obbligo tributario inerente sono a carico della ditta assegnataria.

## **ART. 9 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI**

La realizzazione delle opere di urbanizzazione e l'edificazione degli insediamenti sono disciplinati dal piano particolareggiato vigenti.

Ogni intervento è comunque soggetto all'osservanza delle normative generali e specifiche in materia.

## **ART. 10 ONERI DEL COMUNE**

Il Comune garantisce la disponibilità del terreno assegnato, nonché la libertà da ipoteche e livelli passivi.

Il Comune provvede all'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione previste dal piano particolareggiato e di tutti gli allacciamenti ai lotti, fino al limite degli stessi.

## **ART. 11 MODALITA' DI REALIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO**

L'utilizzo dei lotti deve essere conforme ai parametri edilizi, urbanistici e funzionali prescritti dal piano particolareggiato.

I lavori di realizzazione dell'insediamento devono iniziare entro 18 mesi dalla data di comunicazione del provvedimento di assegnazione

L'insediamento può essere realizzato in due fasi con un primo stralcio comunque non inferiore al 50% della superficie coperta consentita.

Il primo stralcio deve essere ultimato entro 5 anni ed il secondo entro 8 anni, sempre dalla data di comunicazione dell'assegnazione dell'area.

Il rilascio delle singole concessioni edilizie per la realizzazione dei fabbricati è soggetto al versamento del contributo aggiuntivo per il trattamento e smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, nei casi di attività industriali ed artigianali, e del contributo sul costo di costruzione nei casi di attività commerciali ed alloggi residenziali.

La Giunta Comunale, su richiesta della ditta, può ammettere deroghe ai termini indicati nei casi di comprovata rilevanza dimensionale dell'insediamento produttivo e di specificità tecnologica degli impianti da installare.

La stessa Giunta Comunale, inoltre, può concedere proroga ai termini indicati, nei casi di dimostrata e comprovata necessità, derivanti da causa di forza maggiore, non imputabili alla ditta stessa.

## **ART. 12 SANZIONI**

Qualora l'assegnatario non inizi i lavori dell'insediamento produttivo nei termini prescritti dall'art. 11 il contratto di cessione potrà essere risolto a discrezione del Comune qualora sussistano motivi di pubblico interesse, con particolare riguardo alla presenza di richieste di assegnazione di lotti industriali non soddisfacibili con aree già nella disponibilità comunale; la ditta assegnataria

deve restituire il terreno entro 30 giorni dalla notificazione mezzo di Ufficiale Giudiziario della declaratoria di risoluzione del contratto da parte del Comune.

Il Comune, a titolo di penalità, risarcimento dei danni e spese per la retrocessione, incamera l'intero importo della cauzione versata dalla ditta pari ad 1/3 del prezzo pagato, con restituzione della somma eccedente in 2 (due) rate, rispettivamente entro 6 (sei) e 12 (dodici) mesi dalla data di risoluzione del contratto.

Nel caso in cui l'assegnatario non ultimì i lavori, sia del primo che del secondo stralcio dell'insediamento, nei termini prescritti dall'art. 11, deve corrispondere al Comune per ogni trimestre di ritardo, una penalità pari a 1/12 del prezzo pagato per l'acquisto dell'area.

La contestazione di inadempienza è accertata ogni tre mesi e notificata in forma giudiziale; il pagamento della penale deve avvenire entro i successivi 60 giorni.

Decorsi inutilmente i termini per la corresponsione delle penali, il Comune provvede alla riscossione coattiva dei crediti complessivi.

#### **ART. 13 ONERI DELL'ASSEGNATARIO**

La ditta assegnataria è vincolata al rispetto e all'osservanza del presente regolamento e delle norme tecniche di attuazione del piano particolareggiato.

Per un periodo di tre anni, con decorrenza dalla data di rilascio del certificato di agibilità di tutti gli edifici previsti dal primo stralcio dell'insediamento, non è ammessa la vendita, l'affitto od altra forma di utilizzo dell'area assegnata e dei relativi impianti ed edifici costruiti.

Detto periodo è protratto a cinque anni per i soggetti già proprietari delle aree, definiti all'art. 2, comma 6, e a dieci anni per i soggetti individuati al comma 2 dello stesso articolo. Per questi ultimi soggetti il vincolo non opera nei confronti delle imprese collegate, ai sensi dell'art. 2, comma 2.

In ogni caso la ditta subentrante, per un periodo di dieci anni dalla data di comunicazione dell'assegnazione, deve versare al Comune la differenza tra il prezzo pagato per l'area dall'assegnatario originario e quello fissato dal Consiglio Comunale vigente al momento dell'alienazione.

I fabbricati o parti di essi possono essere affittati, alla scadenza di termini previsti dai precedenti commi 2 e 3, nel rispetto della normativa vigente, previa comunicazione al Comune delle generalità della ditta locataria.

La cessione dell'area, la locazione o l'alienazione dei fabbricati sono ammesse esclusivamente a ditte le cui attività siano quelle previste dall'art. 2, comma 1, o ricorrano le condizioni del 2° comma dello stesso articolo.

La ditta subentrante deve assumere tutte le obbligazioni contrattuali dell'assegnatario originale ed impegnarsi espressamente all'osservanza del presente regolamento.

## **ART. 14 NORME PARTICOLARI PER I PROPRIETARI DELLE AREE**

Per i lotti assegnati a soggetti già proprietari di terreni inclusi nel piano particolareggiato, di cui all'art. 2, comma 6, i lavori del primo stralcio devono essere iniziati entro tre anni dalla data di comunicazione dell'assegnazione e completati nei successivi quattro anni.

Nel caso di mancato inizio dei lavori del 1° stralcio nei termini prescritti, il Comune provvede alla risoluzione del contratto e alla revoca dell'assegnazione, incamerando una penale pari al valore della cauzione di cui all'art. 6.

Il secondo stralcio deve comunque essere ultimato entro il termine di dieci anni dalla stessa data.

Per quanto non espressamente indicato sono valide le modalità di realizzazione dell'insediamento e le sanzioni prescritte dagli artt. 11 e 12.

## **ART. 15 VARIAZIONI NORME URBANISTICHE**

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni in contrasto, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro i termini fissati dal regolamento.

Qualora venisse variata la destinazione urbanistica di un'area, il Consiglio Comunale modificherà il relativo prezzo di assegnazione in funzione dei maggiori costi di realizzazione del piano particolareggiato, conseguenti all'eventuale aumento degli standards urbanistici.

In questo caso, la ditta già assegnataria di un'area interessata dalla modifica, dovrà versare la differenza tra il nuovo prezzo e quello pagato al momento dell'assegnazione.

In alternativa la ditta potrà rinunciare all'assegnazione dell'area con risarcimento dell'intera somma già versata.

## **ART. 16 NORME FINALI**

Il Consiglio Comunale può comunque derogare dalle procedure e dai criteri di assegnazione stabiliti dall'art. 4 nei casi di insediamenti produttivi di particolare e comprovata rilevanza socio-economica.

E' altresì demandata al Consiglio Comunale l'eventuale fissazione di nuove norme specifiche per i casi non disciplinati dal presente regolamento.