



# Città di Rionero in Vulture

*Provincia di Potenza*  
Medaglia d'Argento al Merito Civile - Città per la Pace

via Raffaele Clasca, 8 - 85028 Rionero in Vulture  
P.I. 00778990762 - C.F. 8500990763  
Tel. 0972 729111 / n. verde 800604444  
[www.comune.rioneroinvulture.pz.it](http://www.comune.rioneroinvulture.pz.it)  
Pec: [protocollo.rioneroinvulture@asmepec.it](mailto:protocollo.rioneroinvulture@asmepec.it)

## **REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ASSEGNAZIONE E L'UTILIZZO DI AREE COMPRESSE NELLA ZONA DR DEL R.U. (GIÀ ZONA P.A.I.P. DEL P.R.G.)**

**Approvato con deliberazione del C.C. n. 9 del 26/03/2024**

## Sommario

CAPO I .....	3
<i>"NORME REGOLANTI L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE E ALTRE NORME GENERALI"</i> .....	3
ART. 1 - PREMESSA .....	3
ART. 2 - ATTIVITA' AMMESSE .....	3
ART. 3 - BANDO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE DISPONIBILI .....	3
ART. 4 - SOGGETTI RICHIEDENTI .....	3
ART. 5 - CONTENUTO DELLA DOMANDA .....	3
ART. 6 - CRITERI E PRIORITA' PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE .....	5
ART. 7 - COMMISSIONE PER LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA.....	5
ART. 8 - FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA.....	6
ART. 9 - RINUNCIA E DECADENZA.....	7
ART. 10 - TRASFERIMENTO DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ AGLI ATTUALI AVENTI TITOLO.....	7
CAPO II.....	9
<i>"NORME REGOLANTI LA CONCESSIONE E L'UTILIZZO DELLE AREE"</i> .....	9
ART. 11 - CESSIONE DI DIRITTO DI PROPRIETÀ E CONVENZIONE.....	9
ART. 12 - DESTINAZIONE D'USO DEL FABBRICATO .....	9
ART. 13 - OPERE DI URBANIZZAZIONE .....	9
ART.14 - COSTRUZIONE FABBRICATO.....	9
ART. 15 - CORRISPETTIVO.....	9
ART. 16 - STIPULA CONTRATTO DI CONCESSIONE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ...	10
ART. 17 - PERMESSO DI COSTRUIRE.....	10
ART. 18 - CESSIONE DELL'AREA O DELL'IMMOBILE .....	11
ART. 19 - PREZZO DI VENDITA DELL'IMMOBILE .....	12
ART. 20 - SANZIONI GENERALI.....	12
ART. 21 - PROCEDIMENTI CONCORSUALI E PROCEDIMENTI ESECUTIVI.....	12
ART. 22 - IPOTECA .....	12
ART. 23 - ENTRATA IN VIGORE .....	12

## CAPO I

### **"NORME REGOLANTI L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE E ALTRE NORME GENERALI"**

#### **ART. 1 - PREMESSA**

Il presente Regolamento, disciplina le modalità, i prezzi e le condizioni per la cessione in proprietà e l'utilizzo dei lotti compresi nella zona D.R. del R.U. del Comune di Rionero in Vulture, anche così come eventualmente esteso, per effetto di successiva individuazione, giusta adottanda Deliberazione di Consiglio Comunale.

Questa nuova stesura, integra e sostituisce il Regolamento precedentemente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 26.08.2014.

#### **ART. 2 - ATTIVITA' AMMESSE**

Le aree possono essere assegnate, con i limiti di cui ai successivi commi, per lo svolgimento di attività rientranti nelle categorie indicate all'art. 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato Zona D.R. del R.U.

Non possono essere svolte le attività industriali insalubri di prima classe, di cui al R.D. 12.7.1912 e successive modifiche.

#### **ART. 3 - BANDO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE DISPONIBILI**

All'assegnazione delle aree, salvo quanto previsto dal successivo art. 10, si provvederà mediante indizione di Bando pubblico, approvato con provvedimento del Responsabile del Servizio competente.

Il Bando per l'assegnazione dei lotti dovrà indicare:

- le aree disponibili da assegnare;
- gli oneri per la concessione delle aree e le relative opere di urbanizzazione;
- il termine di scadenza per la presentazione delle domande;
- il contenuto della domanda e i documenti da allegare.

#### **ART. 4 - SOGGETTI RICHIEDENTI**

Il soggetto richiedente può partecipare al Bando per l'assegnazione di un unico lotto, salvo che non venga richiesto l'accorpamento di lotti confinanti.

Al Bando potranno partecipare:

- imprese produttive a carattere artigianale e commerciale;
- imprese che esercitano attività di servizio;

con preferenza per gli enti pubblici ed aziende a partecipazione statale nell'ambito dei programmi già approvati dal CIPE.

I lotti potranno essere assegnati ad imprese singole, associate, consorziate e cooperativistiche.

#### **ART. 5 - CONTENUTO DELLA DOMANDA.**

La domanda di assegnazione di lotti nella zona D.R. deve essere redatta in conformità al modello riportato in allegato al Bando di assegnazione.

Alla domanda deve essere allegata, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

- **dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà**, con la quale il richiedente si impegna, a pena di decadenza, in caso di assegnazione di lotti, a sottoscrivere l'atto di assegnazione nei modi e

tempi previsti dal presente Regolamento. Tale dichiarazione dovrà essere resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i. dal titolare o legale rappresentante dell'impresa concorrente;

- **certificato di iscrizione alla Camera di Commercio**, dal quale risulti che l'impresa non si trovi in stato di fallimento, cessazione di attività, concordato preventivo, amministrazione controllata, liquidazione coatta, liquidazione volontaria, o altra situazione equivalente, né che sono state attivate procedure in tal senso;
- **certificato generale del casellario giudiziale:**
  - a) del titolare e del direttore tecnico per le imprese individuali;
  - b) del legale rappresentante e di tutti i soci, nonché del direttore tecnico, se l'impresa è una società in nome collettivo o equiparata;
  - c) del legale rappresentante e di tutti i soci accomandatari, nonché del direttore tecnico, se l'impresa è una società in accomandita semplice o per azioni;
  - d) di tutti i soci e degli amministratori muniti di poteri di rappresentanza
- **certificato antimafia;**
- **dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà** attestante che l'impresa non si trova in nessuna delle condizioni di incapacità a contrarre con la P.A..

I documenti sopra elencati nel presente comma potranno essere sostituiti, per i soggetti non ancora iscritti alla camera di commercio da:

- dichiarazione sostitutiva di atto di certificazione ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i..
- un piano di fattibilità (Business-plan) dell'intervento che si propone, nel quale siano indicati:
  - a) Relazione tecnico-economica sul programma di investimento che specifichi e valuti principalmente:
    - fattibilità dell'attività proposta;
    - prospettive di mercato;
    - prospettive occupazionali (con indicazione puntuale del numero di unità lavorative che saranno occupate);
    - tempo necessario per realizzare l'intervento;
    - eventuale presenza e consistenza di imprenditoria giovanile;
    - eventuale descrizione dei caratteri innovativi di prodotto e/o di processo;
    - dichiarazione documentata del possesso di finanziamenti ai sensi di leggi regionali o nazionali o di iniziative CE;
    - impegno a pagare gli oneri di acquisizione relativi all'area di cui si chiede l'assegnazione;
  - b) Piano finanziario a copertura del programma di investimento;
  - c) Progetto di massima con valutazione di impatto ambientale con indicazione della superficie necessaria all'insediamento, il presunto fabbisogno idrico giornaliero (espresso mc/giorno), il presunto fabbisogno energetico (espresso in Kwh);
  - d) Layout degli impianti e dei macchinari;
  - e) copia autentica dello statuto e dell'atto costitutivo;
  - f) ogni altra documentazione che l'Amministrazione riterrà opportuna;
  - g) di accettare senza condizione o riserva alcuna tutte le disposizioni contenute nel bando di assegnazione;

- h) di accettare le norme fissate nel vigente Regolamento comunale per le assegnazioni delle aree per insediamenti produttivi e di accettarne integralmente il contenuto;
- i) di essere a conoscenza in particolare del contenuto degli articoli 9, 15, 16 e 19 del presente Regolamento e delle penalizzazioni da applicare nel caso di mancato rispetto, nella realizzazione del progetto d'impresa, di quanto dichiarato riguardo agli elementi di valutazione contenuti nel bando, secondo le percentuali di variazione assegnate sempre all'interno dello stesso bando;
- j) di essere a conoscenza delle norme urbanistiche contenute nel piano particolareggiato che regolano le aree oggetto della presente assegnazione.

#### **ART. 6 - CRITERI E PRIORITA' PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE**

Il Bando di assegnazione deve contenere specifiche priorità ed eventuali relativi punteggi, approvati dalla Giunta Comunale, necessari per l'attribuzione alle domande presentate, secondo le priorità assegnate con l'attribuzione dei punteggi di cui al successivo art. 8.

#### **ART. 7 - COMMISSIONE PER LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA**

La graduatoria è predisposta da una Commissione così composta:

- Responsabile del Servizio cui risultano assegnate le funzioni e responsabilità relative all'Urbanistica, o suo delegato;
- Responsabile del Servizio Finanziario, o suo delegato;
- Responsabile del Servizio cui risultano assegnate le funzioni e responsabilità relative alle Attività Produttive o altro responsabile di ufficio appartenente a detto servizio, con funzioni di Presidente.

Le funzioni di segretario della Commissione sono svolte dal Responsabile del procedimento della materia relativa alle Attività Produttive.

La Commissione può avvalersi di ogni altro soggetto e/o organo dell'Amministrazione Comunale per la definizione della graduatoria.

La graduatoria ha validità di anni tre conformemente alla previsione di cui al successivo art. 9, comma 6, a decorrere dalla data di esecutività del relativo atto dirigenziale di approvazione.

Nel caso in cui le richieste ammesse in graduatoria non siano sufficienti a garantire l'assegnazione dell'intera superficie fondiaria resa disponibile dal piano particolareggiato, il Responsabile del Servizio attività produttive procede alla ripubblicazione del bando per i lotti residui.

Qualora, espletata l'ulteriore pubblicazione, siano rimasti ancora lotti a disposizione, la Commissione di cui sopra procederà, in caso di presentazione di apposita istanza, all'assegnazione delle aree residue nel rispetto dei requisiti prescritti dal successivo articolo 8.

Nei casi in cui non si concretizzasse il definitivo trasferimento in proprietà delle aree assegnate, nei tempi e nei modi di cui al presente Regolamento ovvero in caso di formale rinuncia 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 un messaggio di Posta Elettronica Certificata (PEC), cui dovrà essere data risposta, a pena di decadenza, nel termine tassativo di giorni venti dalla ricezione.

Allo scopo di individuare i lotti da assegnare, i vari richiedenti potranno indicare nella domanda quelli che ritengono di loro interesse ed idonei, sia per dimensioni che per destinazione d'uso, alla iniziativa imprenditoriale che propongono.

La idoneità dei lotti indicati nella iniziativa proposta deve essere opportunamente valutata dal richiedente stesso.

In fase di assegnazione saranno considerate le indicazioni fornite.

Ove non risultasse disponibile il lotto/i indicato nella richiesta di preferenza, il richiedente inserito in graduatoria potrà ottenerne uno tra quelli ancora disponibili, dichiarando il proprio gradimento.

Fermo restando i criteri di preferenza stabiliti, i lotti sono assegnati ai soggetti presenti in graduatoria secondo l'ordine d'inserimento.

#### **ART. 8 - FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA**

La graduatoria è formulata dall'apposita Commissione di cui al precedente art. 7, in base ai criteri previsti nel presente regolamento.

La stessa sarà oggetto di approvazione da parte del Responsabile del Servizio cui risultano assegnate le competenze relative alle Attività Produttive.

Essa verrà predisposta attribuendo a ciascuna domanda un punteggio risultante dalla somma dei punti attribuiti a singoli requisiti, secondo le modalità appresso specificate.

Le domande verranno esaminate sotto i seguenti profili, attribuendo il seguente punteggio:

- a) ai soggetti richiedenti che intendono insediare nuove attività artigianali rispetto a quelle già esistenti nel Comune: **punti 5;**
- b) ai soggetti richiedenti che intendono insediare nuove attività di servizio rispetto a quelle già esistenti nel Comune: **punti 3;**
- c) ai soggetti richiedenti che intendono ampliare la propria attività ricadente nel territorio del Comune di Rionero in Vulture: **punti 2;**
- d) ai soggetti che intendono trasferire integralmente la propria attività nel PAIP, laddove tale attività risulti frazionata in più sedi: **punti 3;**
- e) ai soggetti richiedenti, titolari di imprese nel Comune di Rionero in Vulture, che svolgono attualmente la loro attività produttiva in zone urbanistiche ove gli strumenti vigenti non ne consentirebbero l'operatività per esplicito contrasto con le destinazioni d'uso ivi consentite: **punti 5;**
- f) realizzazione di una sede in proprietà delle aziende che hanno la sede in affitto: **punti 2.**

Verranno poi esaminati gli interventi proposti dai richiedenti sotto l'aspetto più specificamente imprenditoriale ed economico-finanziario, mediante la valutazione degli elementi di seguito riportati e l'attribuzione a ciascuno di essi del seguente punteggio:

- g) fattibilità dell'attività proposta: **punti 2;**
- h) capacità economico-finanziaria: **punti 3;**
- i) previsione occupazionale: **punti 0,5** per ogni unità lavorativa da assumere fino ad un massimo di 15; **punti 1 oltre le 15 unità;**
- j) possesso di finanziamento ai sensi di leggi regionali o nazionali o di iniziative della Comunità europea: **punti 2;**
- k) imprenditoria giovanile: **punti 3;**
- l) innovazione di prodotto e/o di processo: **punti 3.**

I requisiti di cui ai punti c), d), e), f), g) i), dovranno risultare dal piano di fattibilità dell'intervento, allegato alla domanda.

I requisiti citati potranno essere ulteriormente dettagliati nel Bando di assegnazione che dovrà essere approvato dalla Giunta Comunale.

La Commissione assegnerà a ciascuna domanda un punteggio unico complessivo dato dalla somma dei singoli punteggi attribuiti con i criteri di cui sopra.

La Commissione potrà, sulla scorta della valutazione dei requisiti di cui innanzi, procedere all'espressione di un giudizio sfavorevole all'assegnazione mediante deposito agli atti di una idonea e dettagliata relazione motivata.

La graduatoria sarà formulata entro 60 (sessanta) giorni dalla data di scadenza del termine fissato dal bando per la presentazione delle domande e pubblicata all'Albo Pretorio online del Comune, allegata alla determina dirigenziale di approvazione.

Di essa verrà data comunicazione ai singoli partecipanti al Bando.

Può essere proposto ricorso avverso la determinazione dirigenziale di approvazione della graduatoria entro dieci giorni dal termine del periodo di affissione all'Albo, a mezzo Posta Elettronica Certificata all'indirizzo di seguito riportato *protocollo.rioneroinvulture@asmepec.it*, indirizzata al Responsabile del Servizio Attività Produttive.

Nei successivi dieci giorni la Commissione di cui all'art. 7, esamina i ricorsi ed eventualmente riformula la graduatoria, nei modi di cui al presente articolo.

Durante tale periodo (dalla data di ricezione del ricorso fino a quella di notifica delle valutazioni formulate dalla Commissione) i termini per il ricorso agli Organi di giustizia amministrativa si intendono sospesi con riferimento ai soli ricorrenti interessati.

Il servizio comunale di riferimento è il Servizio Attività Produttive, al quale sono indirizzate le varie domande ed inoltrate le pratiche relative.

#### **ART. 9 - RINUNCIA E DECADENZA**

Il soggetto assegnatario ha facoltà, entro un mese dalla comunicazione dell'assegnazione, di rinunciare all'assegnazione, formalizzandola espressamente con una comunicazione scritta all'Amministrazione Comunale.

Il soggetto assegnatario verrà considerato decaduto nei casi espressamente previsti dal presente Regolamento.

In caso di decadenza dal diritto di proprietà, o in caso di rinuncia da parte dell'assegnatario a far data dal 1° giorno del mese successivo alla comunicazione di assegnazione del lotto, o successiva alla stipula del preliminare, l'Amministrazione Comunale provvederà, nel momento in cui l'assegnatario subentrante avrà pagato il proprio corrispettivo, detratte le spese amministrative calcolate nella misura del 4% dell'intero ammontare dovuto al Comune, e a ulteriori spese di gestione del lotto calcolate nella misura di € 0,30 x mq. di terreno assegnato, a rimborsare le somme già versate dall'assegnatario nei limiti previsti dal presente Regolamento.

Nel caso in cui la decadenza venga pronunciata dopo che il fabbricato sia stato realizzato, anche in parte, l'Amministrazione Comunale dovrà provvedere a rimborsare al soggetto decaduto, solo nel momento in cui l'assegnatario subentrante avrà versato il corrispettivo relativo all'assegnazione, oltre alla somma di cui al precedente comma, anche un importo pari al valore del fabbricato, se legittimamente costruito, stabilito mediante perizia di stima ai sensi del successivo art. 19.

La decadenza verrà dichiarata con provvedimento del Responsabile del Servizio competente.

Per procedere ad una nuova assegnazione a seguito della decadenza di un assegnatario, si dovrà fare riferimento, se non sono trascorsi più di tre anni dalla relativa data di approvazione, alla graduatoria della quale faceva parte l'assegnatario decaduto. Decorso il termine suddetto, o comunque nel caso che la graduatoria risulti esaurita, si dovrà indire un nuovo Bando ai sensi dell'art. 3 del presente regolamento.

#### **ART. 10 - TRASFERIMENTO DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ AGLI ATTUALI AVENTI TITOLO**

Entro 45 giorni dalla data di esecutività della delibera di approvazione del presente Regolamento, gli attuali aventi titolo sui lotti oggetto del presente Regolamento saranno invitati a confermare nuovamente la richiesta per l'acquisizione in diritto di proprietà del lotto occupato nella zona D.R.,

ove già avanzata ai sensi del previgente Regolamento, ovvero a formalizzare, laddove non coincidenti con i precedenti richiedenti, apposita richiesta di acquisizione quali possessori del lotto.

La richiesta di acquisizione in proprietà, corredata dell'eventuale titolo giustificativo dell'attuale possesso del lotto, dovrà pervenire presso il competente ufficio comunale entro e non oltre 45 giorni dalla data di ricezione della comunicazione di cui al comma precedente.

Trascorso inutilmente detto termine, l'avente titolo sarà considerato rinunciatario.

Sono considerati aventi titolo:

- gli assegnatari originari, titolari di un'autorizzazione o assegnazione provvisoria o definitiva;
- gli attuali possessori in virtù di qualsivoglia altro titolo giustificativo del possesso.

Per i possessori del lotto privi di formale autorizzazione comunale all'occupazione del lotto, il prezzo da corrispondere per l'acquisizione in proprietà del lotto sarà maggiorato del 10%, salvo che si tratti di soggetto legato da vincolo di parentela entro il 2° grado in linea retta o collaterale all'assegnatario originario ovvero di società di persone il cui amministratore sia legato dal medesimo vincolo di parentela all'assegnatario originario o all'amministratore della società originariamente assegnataria.

Gli attuali aventi titolo potranno:

- a) rinunciare espressamente, o anche soltanto tacitamente, per inutile decorso del termine di 45 giorni all'assegnazione del lotto. In tal caso dovranno provvedere a liberare il lotto da cose e persone, onde assicurarne al Comune la piena e libera disponibilità. A fronte della rinuncia, il Comune provvederà a inserire i lotti oggetto di rinuncia nel Bando per l'assegnazione e riconoscerà all'assegnatario/possessore rinunciatario un indennizzo pari al valore dell'immobile esistente, ove legittimamente realizzato, determinato con apposita perizia di stima da parte del Comune o dell'Agenzia del Territorio. L'indennizzo sarà versato in favore dell'assegnatario/possessore rinunciatario successivamente all'incasso da parte dell'Ente delle somme ottenute dall'assegnazione del lotto.
- b) manifestare la volontà di acquisire il diritto di proprietà del lotto.

L'acquisizione in proprietà del lotto è subordinata alla sussistenza delle seguenti condizioni:

- a) corresponsione del prezzo secondo le modalità di cui all'art. 15;
- b) possesso dei requisiti necessari di cui agli artt. 2 e 4 entro e non oltre 36 mesi dalla richiesta di acquisizione ovvero dalla conferma della precedente richiesta di acquisizione. La mancata dimostrazione dei requisiti necessari entro il termine essenziale di 36 mesi dalla richiesta di acquisizione determina la perdita del diritto all'acquisizione in proprietà del lotto, con conseguente obbligo dell'Amministrazione di corresponsione in favore del richiedente, a titolo di indennizzo, dell'importo corrispondente al valore dell'immobile esistente, con le stesse modalità innanzi previste. In caso di perdita del diritto di acquisizione in proprietà del lotto, la somma corrisposta al momento della richiesta sarà trattenuta dal Comune a titolo di caparra/penale, nella misura massima del 20% del corrispettivo complessivamente dovuto.

Il valore dell'immobile da indennizzare sarà calcolato senza tener conto di eventuali lavori, migliorie o modifiche realizzate dopo la data di approvazione del presente Regolamento. A tal fine il Comune predisporrà per ciascun immobile esistente, una apposita perizia tecnica che documenti lo stato di fatto. **Gli immobili da indennizzare saranno esclusivamente quelli legittimamente realizzati.**

La stipula del contratto di concessione in diritto di proprietà con gli aventi titolo, che abbiano manifestato la volontà di acquisire in proprietà il lotto, dovrà avvenire entro e non oltre 90 giorni dalla ricezione della comunicazione da parte degli interessati e con spese a totale carico degli stessi.



## CAPO II

### "NORME REGOLANTI LA CONCESSIONE E L'UTILIZZO DELLE AREE"

#### **ART. 11 - CESSIONE DI DIRITTO DI PROPRIETÀ E CONVENZIONE**

I lotti disponibili nella zona D.R. sono ceduti in diritto di proprietà.

Contestualmente all'atto di cessione, tra il Comune e l'acquirente viene stipulata una Convenzione per atto pubblico, con la quale vengono disciplinati i rapporti tra Comune e assegnatario.

La Convenzione dovrà in ogni caso prevedere:

- a) il corrispettivo della cessione e le modalità del relativo versamento;
- b) i termini di inizio e di ultimazione dei lavori di costruzione dei manufatti;
- c) la clausola espressa di decadenza dall'assegnazione e di risoluzione della Convenzione, nel caso di mancato completamento dei lavori nei termini previsti dal Permesso di Costruire, nonché di incameramento da parte del Comune di quanto versato quale caparra o anticipo e di acquisizione al patrimonio comunale del lotto e di quanto su di esso realizzato. Il termine previsto dal Permesso di Costruire è prorogabile su istanza di parte per una sola volta e per documentate ragioni di forza maggiore, per un periodo non superiore a dodici mesi;
- d) l'obbligo dell'assegnatario di rispettare le condizioni previste dal Bando relative al trasferimento di diritti reali sull'area in assegnazione;
- e) il divieto della cessione a terzi dell'area o parte di essa, anche se trascorsi 5 (cinque) anni dalla data del rilascio di agibilità dell'immobile, se non previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

#### **ART. 12 - DESTINAZIONE D'USO DEL FABBRICATO**

La destinazione d'uso dell'immobile deve essere conforme al Regolamento Comunale e al Piano particolareggiato della zona ove l'area è compresa.

Il cambio di destinazione d'uso del fabbricato in corso di realizzazione o già edificato, da effettuarsi nel rispetto delle disposizioni di cui al comma precedente, è soggetto alla presentazione di idonea pratica edilizia, ove occorra, e alla corresponsione degli oneri, nonché al reperimento degli eventuali standard di cui al D.M. 1444 del 1.04.1968.

#### **ART. 13 - OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Le opere di urbanizzazione saranno realizzate dal Comune in uno o più lotti.

Il Comune assicura l'esecuzione delle opere di urbanizzazione necessarie al rilascio del Permesso di Costruire e per la presentazione dell'agibilità relativa al fabbricato, fermo restando l'obbligo del concessionario di eseguire compiutamente le sistemazioni esterne e le eventuali opere viarie condominiali.

Gli assegnatari dovranno corrispondere gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché eventualmente il costo di costruzione, in base alle disposizioni vigenti in materia.

#### **ART.14 - COSTRUZIONE FABBRICATO**

La costruzione degli edifici deve avvenire nel rispetto delle normative vigenti in materia, oltre al rispetto delle vigenti norme di attuazione del piano particolareggiato della zona ove l'area è compresa.

#### **ART. 15 - CORRISPETTIVO**

Il corrispettivo dovuto per l'assegnazione delle aree è calcolato applicando i parametri di € 17, 15 a mq. di lotto e di € 6,48 a mc. sullo stesso realizzabile. I parametri suddetti sono stati determinati in via presuntiva ripartendo la somma complessiva che il Comune dovrà riscuotere, per il 40% fra la superficie dei lotti e per il 60% fra la volumetria realizzabile sugli stessi come da quantità indicate

nel piano particolareggiato adottato con delibera di Giunta Comunale n. 116 del 21 maggio 2014. La determinazione definitiva, che sarà effettuata dall'Ufficio Tecnico dopo l'approvazione del Piano Particolareggiato e senza modificare i criteri di ripartizione e la somma complessiva che il Comune dovrà riscuotere, verrà approvata con apposita delibera di Giunta Comunale.

Tale corrispettivo sarà versato al Comune come segue:

- a) il 30 % del costo di acquisizione dell'area all'atto della stipula del contratto preliminare di compravendita;
- b) il residuo 70 % potrà essere interamente corrisposto all'atto della stipula del contratto definitivo di compravendita, oppure in 36 rate mensili previa presentazione di idonea polizza fideiussoria a prima richiesta;
- c) gli oneri di urbanizzazione saranno versati al rilascio del Permesso di Costruire con le modalità vigenti;

Per gli aventi titolo di cui all'art. 10, il corrispettivo sarà versato al Comune come segue:

1. in caso di nuova richiesta, ai sensi del presente Regolamento, secondo le seguenti modalità:
  - a) il 10% del costo di acquisizione dell'area entro e non oltre 15 giorni dalla richiesta di acquisizione di cui all'art. 10, comma 1;
  - b) il 20 % del costo di acquisizione dell'area all'atto della stipula del contratto preliminare di compravendita;
  - c) il residuo 70% potrà essere interamente corrisposto all'atto della stipula del contratto definitivo di compravendita oppure in 36 rate mensili previa presentazione di idonea polizza fideiussoria a prima richiesta;
  - d) a fronte di valida cessione di credito da parte del richiedente ai sensi del previgente Regolamento, il residuo da versarsi, corrisponderà alla differenza tra il credito ceduto e quanto dovuto. Detto residuo, dovrà in ogni caso essere versato all'atto della stipula della convenzione;
  - e) gli oneri di urbanizzazione saranno versati al rilascio del permesso di costruire con le modalità vigenti.
2. in caso di conferma di richiesta già avanzata ai sensi del previgente Regolamento, verificato che sia stato versato in acconto una somma pari al 30% del costo di acquisizione, il residuo sarà corrisposto ai sensi della precedente lettera c). Anche in quest'ultimo caso, gli oneri di urbanizzazione saranno versati al rilascio del permesso di costruire con le modalità vigenti.

#### **ART. 16 - STIPULA CONTRATTO DI CONCESSIONE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ**

La stipula del contratto preliminare di concessione in diritto di proprietà dovrà avvenire entro il termine di un mese dalla richiesta specifica dell'Amministrazione Comunale.

La stipula del contratto di concessione in diritto di proprietà dovrà avvenire entro il termine di due mesi dalla richiesta specifica dell'Amministrazione Comunale.

Il mancato rispetto dei termini di cui ai precedenti commi, per cause dipendenti dall'assegnatario, comporteranno la decadenza dall'assegnazione e l'area rientrerà nella piena e totale disponibilità del Comune, che tratterà le somme già versate a titolo di caparra, nella misura massima del 20% dell'importo complessivamente dovuto.

#### **ART. 17 - PERMESSO DI COSTRUIRE**

Entro il termine perentorio di mesi sei dalla data di stipulazione del contratto di concessione in diritto di proprietà, l'assegnatario dovrà richiedere il rilascio del Permesso di Costruire relativo alla realizzazione del fabbricato nei lotti ineditati, ovvero per i lotti già edificati, entro il termine di 3

(tre) anni, il Permesso di Costruire in sanatoria, nel rispetto di quanto previsto dalle vigenti norme in materia.

La mancata presentazione dell'istanza suddetta entro il termine prescritto, per cause dipendenti dall'assegnatario, comporterà la decadenza dall'assegnazione e l'area rientrerà nella disponibilità del Comune.

I termini per l'inizio e la fine dei lavori relativi al Permesso di Costruire sono quelli previsti dalla normativa vigente in materia.

L'inosservanza del termine iniziale dei lavori di costruzione o di quello finale, eventualmente prorogato, comporterà la decadenza dall'assegnazione e l'area del lotto rientrerà nella disponibilità del Comune, il quale restituirà all'assegnatario decaduto, solo nel momento in cui sarà stata effettuata la nuova assegnazione, l'80% di quanto dovuto per l'assegnazione delle aree ai sensi dell'art. 15.

Nel caso di decadenza per inosservanza del termine finale dei lavori, le opere eventualmente già realizzate, ove conformi, diverranno di proprietà dell'Amministrazione Comunale che sarà tenuta ad indennizzare l'assegnatario entro il termine di dodici mesi dalla decadenza, salvo che prima della scadenza di tale termine intervenga la nuova assegnazione dell'area.

L'indennizzo da corrispondere sarà pari al valore dell'immobile, determinato in base ai costi reali documentati di realizzazione dell'immobile ai sensi dell'art. 20, ad esclusione degli oneri di urbanizzazione e del costo del terreno, da rimborsare ai sensi dell'art. 9.

#### **ART. 18 - CESSIONE DELL'AREA O DELL'IMMOBILE**

Non è ammessa la cessione della proprietà dell'area e/o della costruzione sovrastante anche se trascorsi 5 (cinque) anni dalla data del rilascio di agibilità dell'immobile, se non previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

In caso di vendita del lotto, il proprietario dell'area sarà tenuto al pagamento in favore del Comune della differenza tra il valore di mercato al momento della vendita e il prezzo corrisposto al momento di presentazione della richiesta di acquisizione in proprietà, opportunamente rivalutato secondo gli indici ISTAT.

Quanto stabilito al primo comma non si applica:

- in casi di comprovata urgenza e necessità, previa adozione di apposita deliberazione della Giunta Comunale a insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale;
- in casi di trasferimento dell'immobile a soggetto che subentri nell'esercizio dell'azienda, sempreché l'avente causa possieda i requisiti soggettivi previsti dal presente Regolamento.

La vendita dell'area e/o del fabbricato dovranno sempre essere formalmente autorizzate dall'Amministrazione Comunale.

E' fatto obbligo all'assegnatario di cedere l'immobile al prezzo stabilito ai sensi dell'art. 19.

Spetta, in ogni caso, all'Amministrazione Comunale, in caso di alienazione, il diritto di prelazione.

Trascorsi 10 anni dalla stipula del contratto di concessione, l'Amministrazione non potrà più esercitare il diritto di prelazione di cui al comma precedente.

La violazione delle disposizioni di cui al presente articolo comporta l'obbligo per l'assegnatario di retrocedere in favore del Comune il lotto acquisito in proprietà, previa restituzione del 50% del prezzo attualizzato e corrisposto per l'acquisizione in proprietà.

Nel caso in cui la violazione consista nella vendita del fabbricato ad un prezzo diverso da quello stabilito dal successivo articolo 19, nei confronti del venditore verrà applicata una sanzione aggiuntiva pari al doppio della differenza di valore tra il prezzo di vendita effettivamente praticato e il prezzo a cui avrebbe dovuto essere venduto ai sensi delle disposizioni del presente Regolamento.

## **ART. 19 - PREZZO DI VENDITA DELL'IMMOBILE**

Nei casi di cui al precedente art. 18, il prezzo di vendita dell'immobile viene determinato sulla base di una perizia di stima redatta da tecnico abilitato o da tecnico comunale in base ai criteri di cui al comma 4, presentata al Comune prima della sottoscrizione del contratto di cessione in proprietà.

La perizia di stima deve stabilire il prezzo in base ai costi, puntualmente documentati, effettivamente sostenuti per la realizzazione del fabbricato, comprensivi del corrispettivo di cui all'art. 15.

Il prezzo così determinato dovrà essere inserito nel contratto di cessione dell'area in diritto di proprietà.

Il prezzo di vendita dell'immobile sarà pari al valore stabilito ai sensi dei commi che precedono, rivalutato in base all'incremento del costo della vita rilevato dall'ISTAT e in base ad eventuali migliori apportate nel corso del tempo all'immobile.

## **ART. 20 - SANZIONI GENERALI**

L'inadempimento alle norme del presente Regolamento, comporta, nei casi in cui non è prevista espressamente dalle medesime norme una specifica sanzione, l'applicazione delle norme del codice civile.

## **ART. 21 - PROCEDIMENTI CONCORSUALI E PROCEDIMENTI ESECUTIVI**

Il concessionario si obbliga a dare immediata comunicazione al Comune dell'inizio di procedure concorsuali o procedimenti esecutivi, a mezzo messaggio di Posta Elettronica Certificata (PEC).

Comunque, in caso di procedure concorsuali o esecutive, il Comune, entro tre mesi dalla data in cui viene a conoscenza della dichiarazione della procedura concorsuale di fallimento, concordato preventivo, liquidazione coatta amministrativa, o procedura esecutiva, può dichiarare la decadenza dall'assegnazione in relazione alle specifiche finalità del Piano per Insediamenti Produttivi, di pubblica iniziativa, realizzato ai sensi dell'art. 27 legge 22.10.1971 n. 865.

L'area del lotto rientra nella disponibilità del Comune, il quale restituisce solo l'80% del prezzo dovuto per l'acquisizione dell'area in diritto di superficie o in proprietà, come da Convenzione stipulata ai sensi dell'art. 35 della citata legge n. 865/1971; le opere eventualmente realizzate, ove regolari e legittime, saranno indennizzate dal Comune al concessionario decaduto sulla base di una stima peritale fatta da un tecnico nominato dal giudice fallimentare o dal Comune, salvo diversa determinazione del giudice stesso.

L'area e l'eventuale immobile ritornati nella disponibilità del Comune dovranno essere assegnati, previo specifico Bando, a soggetti aventi i requisiti previsti per l'ottenimento di aree D.R.; il relativo prezzo sarà costituito, per l'area, dal corrispettivo vigente al momento della nuova assegnazione, e per l'eventuale immobile, dal costo risultante dalla stima peritale, maggiorato dalle spese di trasferimento al Comune.

Qualora il Comune non si avvalga della facoltà di cui al secondo comma, l'area dovrà essere comunque aggiudicata a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di aree D.R. e per le attività previste dagli stessi piani particolareggiati, assoggettando comunque i nuovi acquirenti a tutte le condizioni previste per l'assegnazione delle aree D.R. vigenti al momento dell'acquisizione.

## **ART. 22 - IPOTECA**

E' consentito al concessionario di iscrivere ipoteche sull'immobile realizzato e sull'area concessa in diritto di superficie, allo scopo di garantire l'ammortamento di mutui con istituti di credito.

## **ART. 23 - ENTRATA IN VIGORE**

Il presente Regolamento entra in vigore il giorno successivo a quello della intervenuta esecutività della relativa delibera di approvazione.

Dalla stessa data devono considerarsi abrogate le precedenti disposizioni comunali ad esso contrarie e/o con esso incompatibili.