



COMUNE DI LIMENA

Provincia di Padova

**P.I.P.**

REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE  
IN DIRITTO DI SUPERFICIE DELLE AREE

Approvato con delibera di C.C. n. 3 del 31.01.2000 (C.R.C. n. 760 del 07.02.2000)  
Pubblicato all'Albo Pretorio dal 02.02.2000 al n. 31 per 15 gg.  
Ripubblicato per 15 gg. dal 07.03.2000 al 22.03.2000 al n. 66  
**Entra in vigore il 23.03.2000 ai sensi dell'art. 64 dello Statuto Comunale**

Modifiche apportate con Delibera di C.C. n. 17 dell'8.4.2004  
Ripubblicato all'Albo Pretorio dal 05.05.2004 al 04.06.2004  
**Entra in vigore il 05.06.2004**

## **REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DELLE AREE P.I.P.**

### **ART. 1 – OGGETTO**

Il presente regolamento disciplina l'assegnazione delle aree in diritto di superficie comprese nel Piano per Insediamenti Produttivi, ai sensi dell'art.27 della Legge 865/71.

### **ART. 2 – REQUISITI DI AMMISSIBILITA'**

Per l'assegnazione dei lotti individuati secondo le indicazioni del Piano di Insediamenti Produttivi a carattere artigianale, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 24 del 03.05.1999 possono partecipare **Imprese artigianali** costituite sia sotto forma di ditta individuale, società di persone o s.r.l. unipersonale artigianale in possesso dei seguenti requisiti:

1. essere iscritte presso la C.C.I.A.A. da almeno **3** anni;
2. non trovarsi in stato di liquidazione, fallimento o concordato, né aver presentato domanda di concordato, negli ultimi cinque anni;
3. aver ottemperato agli obblighi dei contratti collettivi di lavoro;
4. non aver usufruito nel ventennio antecedente la data del bando di altri benefici per insediamenti produttivi all'interno del territorio del Comune di Limena ( precedenti assegnazioni di lotti, ampliamenti ai sensi della L.R. n. 11/87 ).

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

Le domande di partecipazione vanno compilate sui moduli forniti dal Comune e dovranno contenere tutte le notizie richieste dal bando. In particolare, gli estremi di identificazione della ditta, compreso numero di partita I.V.A., le generalità complete del firmatario della domanda (titolare o legale rappresentante).

La domanda dovrà, altresì, contenere indicazioni in ordine a:

- numero lotti richiesti ( max due per complessivi mq 3890 );
- caratteristiche strutturali dell'insediamento;
- descrizione dei processi produttivi e attività prevista;
- n. addetti previsti nel nuovo insediamento.

Alla domanda di partecipazione dovrà essere allegata la seguente documentazione:

- a) certificato originale rilasciato dalla C.C.I.A.A. di appartenenza ovvero dichiarazione sostitutiva ai sensi della Legge 4.1.1968, n.15, redatta con le modalità indicate dal D.P.R. 20.10.1998, n.403;
- b) piano di rilocalizzazione e/o programma di sviluppo aziendale ed occupazionale, (autocertificato dal richiedente ) che evidenzino l'investimento e i tempi necessari per l'entrata a regime dell'attività proposta;
- c) bozza di ipotesi progettuale (planimetria scala 1:1000);

- d) referenze bancarie richieste a cura degli interessati, che attestino il possesso delle caratteristiche per l'ammissibilità al credito e la regolarità dei rapporti con gli istituti bancari.
- e) Ricevuta di versamento di L. 10.000.000 (diecimilioni) da effettuarsi presso la Tesoreria Comunale. Tale somma verrà prontamente restituita, senza interessi, in caso di non utile collocamento in graduatoria, costituendo al contrario garanzia in ordine all'assolvimento degli obblighi gravanti sugli assegnatari, con l'intesa che al momento dell'assegnazione, dovrà essere effettuato il versamento sino alla concorrenza del valore di concessione in diritto di superficie dell'area , con le modalità di pagamento stabilite dal successivo art. 11.

Il possesso dei requisiti e gli allegati suindicati devono essere formalmente documentati pena l'esclusione.

#### **ART. 4 – FORMAZIONE COMMISSIONE**

L'esame delle domande presentate, verrà effettuata da un'apposita Commissione formata come segue:

- Responsabile del Settore Edilizia Privata-Urbanistica = con funzioni di Presidente.
- Responsabile del Settore Lavori Pubblici-Ambiente = quale Componente.
- Segretario Comunale, " "
- Delegato U.P.A. prov. PD, " "
- Delegato C.N.A. prov. PD, " "

Funge da segretario della Commissione un dipendente comunale del Settore Urbanistica, delegato dal Presidente.

#### **ART.5 -CRITERI E PUNTEGGI PER LA FORMULAZIONE DELLA GRADUATORIA**

La Commissione dovrà formulare una **graduatoria di preferenza secondo i seguenti criteri:**

- 1- Enti Pubblici o Aziende a partecipazione Statale nell'ambito di programmi già approvati dal C.I.P.E.;
- 2- Proprietari delle aree interessate dal P.I.P. che abbiano i requisiti di cui al precedente art.2;
- 3- Soggetti di cui all'art.2 che cedono bonariamente, a prezzo calcolato secondo i criteri per la determinazione dell'indennità di esproprio, alla Amministrazione Comunale aree per l'attuazione del P.R.G. o che si impegnino con specifico atto notarile, in caso di assegnazione di aree nel P.I.P., a trasferirvi completamente l'attività finora esercitata in zona (di proprietà) incompatibile con le previsioni di P.R.G. con conseguente mutamento di destinazione d'uso e recupero del fabbricato secondo quanto previsto dal P.R.G. stesso;
- 4- Il titolare o legale rappresentante dell'impresa risiedano nel Comune di Limena da almeno tre anni dalla data del bando, o vi abbiano risieduto per almeno tre anni nel decennio antecedente alla data del bando.
- 5- Localizzazione sostitutiva ed in nessun caso aggiuntiva, di attività artigianale per i seguenti motivi :
  - operatività in ambienti tenuti in affitto;
  - sfratto esecutivo per motivi diversi dalla morosità;

- impossibilità, per ragioni urbanistico-edilizie, di strutturare, ampliare o migliorare gli ambiti produttivi;
- 6- Soggetti di cui all'art.2 che si impegnino ad accorpate le loro attività (con un max di tre) all'interno di un unico lotto funzionale;
- 7- Titolare o il legale rappresentante che abbiano svolto in passato nel Comune di Limena, attività produttive in via continuativa per almeno cinque anni dalla data del bando, oppure vi abbiano svolto attività produttive per almeno cinque anni in via continuativa, nel ventennio antecedente alla data del bando .
- 8- Rapporto tra numero di dipendenti risultanti dal libro paga, al momento della presentazione della domanda e la superficie fondiaria richiesta;

Per la formazione della graduatoria saranno attribuiti, in base ai precedenti criteri, i seguenti punteggi:

Criterio 1 =	punti 15
Criterio 2 =	punti 14
Criterio 3 =	punti 10
Criterio 4 =	punti 10
Criterio 5 =	punti 5
Criterio 6 =	punti 5
Criterio 7 =	punti 5
Criterio 8 =	da un minimo di p.4 ad un max di p.10 così suddivisi :

Meno di 6 addetti/1000mq	punti 4
6 addetti/1000mq	punti 6
Da 7 a 10 addetti/1000mq	punti 8
Più di 10 addetti/1000mq	punti 10

Nel caso in cui un soggetto rientri in diverse ipotesi appartenenti allo stesso criterio, sarà assegnato per una sola volta il corrispondente punteggio.

## ART.6 – FORMAZIONE GRADUATORIA PROVVISORIA E DEFINITIVA

La preposta Commissione formulerà preliminarmente una **graduatoria provvisoria** che sarà pubblicata per trenta giorni consecutivi all' Albo Pretorio del Comune di Limena.

L'avviso dell'avvenuta pubblicazione della suddetta graduatoria sarà comunicato con raccomandata a.r. a tutti i partecipanti.

Avverso la graduatoria provvisoria, i soggetti richiedenti potranno presentare formale ricorso al Comune di Limena entro trenta giorni dalla data di pubblicazione all'Albo Pretorio.

Esauriti i predetti termini di pubblicazione, nei successivi trenta giorni, la preposta Commissione esaminerà tutti i ricorsi pervenuti e provvederà all'approvazione della **graduatoria definitiva** che sarà approvata con formale provvedimento del Responsabile del Settore Edilizia Privata-Urbanistica e pubblicata all'Albo Pretorio per altri trenta giorni consecutivi.

In qualsiasi momento, l'accertamento della mancanza dei requisiti o condizioni, che hanno influito sulla collocazione del singolo richiedente in graduatoria, comporterà, previa contestazione in forma scritta ed assegnazione di un termine per presentare deduzioni, l'annullamento di ogni provvedimento in favore del richiedente, salva ogni altra azione legale.

#### **ART. 7 – VALIDITA' DELLA GRADUATORIA**

La graduatoria definitiva avrà **validità biennale**, a decorrere dalla data di pubblicazione all'Albo Pretorio e sarà utilizzata per l'assegnazione delle aree disponibili e per quelle che si renderanno disponibili a seguito di rinuncia o decadenza di assegnatari nel biennio di riferimento.

#### **ART. 8 – ASSEGNAZIONE LOTTI**

La superficie dei lotti dovrà corrispondere a quella prevista dal piano P.I.P. approvato salvo lievi rettifiche dovute al frazionamento.

La concessione dei lotti in diritto di superficie, verrà fatta in funzione della superficie richiesta nella domanda e sulla base della graduatoria definitiva ai soggetti che risulteranno idonei.

Sono considerati idonei i richiedenti che abbiano ottenuto un punteggio non inferiore a **18** punti nella graduatoria definitiva.

A parità di punteggio verrà preso in considerazione il valore assoluto del numero di addetti per mq relativi all'azienda artigiana richiedente. In caso di ulteriore parità verranno preferite le aziende che assumono personale in ragione proporzionale al numero dei nuovi assunti definiti dal programma di sviluppo aziendale ed occupazionale.

L'assegnazione verrà effettuata con determinazione del Responsabile del Settore Edilizia Privata-Urbanistica e conterrà l'indicazione del prezzo complessivo dei lotti assegnati.

Qualora, una volta assegnati i lotti a tutti i candidati con almeno **18** punti, risultassero delle aree residue, il Comune predisporrà un ulteriore bando ai sensi del presente regolamento.

#### **ART. 9 – DURATA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE**

La durata della concessione del diritto di superficie resta fissata in anni 99 ( novantanove ). Il corrispettivo, in caso di rinnovo della concessione, verrà fissato secondo la normativa vigente al momento del rinnovo stesso.

#### **ART. 10 - PREZZO**

Il prezzo di assegnazione dei lotti concessi in diritto di superficie sarà pari al costo reale al metro quadrato di acquisizione a misura di tutta l'area del lotto, maggiorato nei limiti della quota di competenza, del costo reale a metro quadrato di acquisizione delle aree destinate a strade, comprese quelle di collegamento alla viabilità esistente, altri spazi pubblici previsti dal piano P.I.P. approvato e delle eventuali ulteriori spese connesse.

La cessione sarà fatta con atto pubblico come da schema tipo, approvato dall'Amministrazione Comunale.

## **ART. 11 – MODALITA' DI PAGAMENTO – PENALE – FIDEJUSSIONE**

Entro trenta giorni dalla notifica dell'avvenuta assegnazione, gli assegnatari dei lotti dovranno versare al Tesoriere comunale **una somma, a titolo di anticipazione, pari al 50%** del prezzo complessivo dell'area. **Il restante 50%** deve essere versato al momento della stipula dell'atto di cessione, le cui spese inerenti e conseguenti sono a carico dell'acquirente.

I soggetti che non provvedono ai versamenti nei termini stabiliti dal comma precedente, oppure vi provvedono parzialmente o non interverranno alla stipula dell'atto di cessione, vengono **dichiarati decaduti** con provvedimento del Responsabile del Settore Edilizia Privata-Urbanistica.

In tale ipotesi, sarà incamerata un importo pari al 50% di quanto fino a quel momento versato, a titolo di **penale**, salvo la possibilità di dimostrare l'esistenza di eventuali danni.

La penale non sarà applicata nel caso in cui il mancato versamento nei termini stabiliti dal presente Regolamento, sia dovuto a cause di forza maggiore ( quali: morte, malattia oppure invalidità permanente ) del concessionario o di un suo familiare.

Dopo dieci giorni successivi alla data di notifica del provvedimento di decadenza, il predetto Responsabile provvederà ad avviare la procedura per la nuova assegnazione mediante l'utilizzo della graduatoria definitiva entro i termini di validità della stessa.

Entro 40 giorni dalla notifica del provvedimento di assegnazione, il Responsabile del Settore Edilizia Privata-Urbanistica provvederà alla stipula dell'atto di concessione in diritto di superficie.

A garanzia della realizzazione dell'insediamento programmato, gli assegnatari si impegnano a presentare i progetti edilizi dei fabbricati entro 180 ( centottanta ) giorni dalla stipula del contratto di assegnazione dei lotti ed a rilasciare, al momento della consegna dei lotti, una **fidejussione bancaria o assicurativa** nella misura di **Lire 30.000** (trentamila) per ogni metro quadrato di superficie fondiaria assegnata, fino all'ottenimento del certificato di agibilità.

La Ditta Concessionaria dovrà ultimare l'intervento edilizio entro 5 anni dalla data di concessione del diritto di superficie.

## ART.12 – CONSORZIO DI CORDINAMENTO

La concessione dei lotti in diritto di superficie, comporta l'obbligo di adesione incondizionata al "Consorzio di Cordinamento" da costituirsi a cura e spese degli assegnatari che gestirà ed eseguirà in modo unitario la progettazione e le opere di urbanizzazione del P.I.P. e del collegamento stradale alla viabilità esistente, sulla base di apposita convenzione da sottoscrivere con il Comune di Limena.

Prima del rilascio della concessione edilizia per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e di collegamento alla viabilità esistente, il Consorzio di Cordinamento costituirà quale garanzia finanziaria per gli adempimenti e gli obblighi derivanti dall'esecuzione delle predette opere, una fidejussione bancaria o assicurativa di importo pari al presunto ammontare delle opere stesse e che sarà svincolata ad intervenuto collaudo delle opere e dopo la cessione delle aree pubbliche previste nel P.I.P., ( strade, verde pubblico, parcheggi pubblici ).

Il Comune si riserva la facoltà di intervenire rivalendosi sulla garanzia prestata in caso di mancata o parziale esecuzione delle opere stesse o di mancata cessione delle aree pubbliche.

Il Comune rilascerà ai singoli assegnatari le concessioni edilizie relative ai fabbricati, nel rispetto della vigente normativa urbanistica e di quanto previsto nel P.I.P., non appena saranno state ultimate le principali opere di urbanizzazione ( strade, marciapiedi e reti tecnologiche ), eseguite in conformità al progetto esecutivo su certificato del direttore dei lavori.

## ART. 13 – CESSIONE DEI FABBRICATI E DEL TERRENO

I lotti assegnati ai sensi del precedente art. 8 ed i relativi fabbricati non potranno essere ceduti o locati prima di **dieci anni successivi alla data di rilascio dell'agibilità**.

*"Il divieto di locazione di cui al periodo precedente, non opera nel caso in cui il conduttore fosse un'azienda la cui compagine societaria risulti la medesima dell'azienda locatrice assegnataria del lotto. La superficie da concedere in locazione non potrà comunque eccedere il 50% della superficie complessivamente realizzata."*

Ciascun assegnatario può cedere gli immobili a società leasing purchè contemporaneamente venga stipulato un contratto di locazione finanziaria con la medesima società che preveda quale locatario la ditta assegnataria del lotto e in tale contratto sia previsto il divieto di trasferimento del contratto di leasing, il divieto di cessione del diritto di riscatto e il divieto di sublocazione o concessione gratuita a terzi. *il divieto di sub-locazione di cui al periodo precedente non opera nel caso in cui il sub-conduttore fosse un'azienda la cui compagine societaria risulti la medesima dell'azienda sub-locatrice assegnataria del lotto. La superficie da concedere in sub-locazione non potrà comunque eccedere il 50% della superficie complessivamente realizzata.*

*Quanto sopradescritto dovrà essere indicato nel sopraccitato contratto di leasing".*

Nel caso di cui al precedente 2° comma, non si applica il termine stabilito al 1° comma.

Qualora dopo la scadenza del predetto termine, la Ditta Concessionaria intenda vendere o affittare il lotto in diritto di superficie e il sopra costruito fabbricato artigianale, la stessa dovrà essere preventivamente autorizzata dal Comune che potrà esercitare in ordine ad ogni proposta di cessione o di locazione, il diritto di prelazione sull'area o sull'immobile.

La violazione e l'inadempimento da parte della Ditta Concessionaria degli obblighi derivanti dal presente regolamento, determinerà, ad iniziativa del Comune di Limena, la decadenza della concessione con conseguente estinzione del diritto di superficie.

Per effetto della decadenza della concessione del diritto di superficie, saranno indenizzate dal Comune al Concessionario decaduto, le sole opere realizzate sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici, rispettivamente nominati dal Comune, dal concessionario decaduto e dal competente Tribunale.

---