



REGOLAMENTO

PER L'ASSEGNAZIONE E LA CESSIONE DELLE AREE PRODUTTIVE

ART. 1 - FINALITA'

1. Il presente regolamento disciplina le modalità, i prezzi e le condizioni per l'assegnazione e la cessione delle aree comprese nel Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di tipo industriale e artigianale nel Comune di Fara Novarese
2. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della legge 865/71, come modificato dall'art. 49, comma 17, della legge 27.12.1997 n. 449 e delle norme di attuazione del P.I.P., il Comune, dopo aver espropriato o comunque acquisito le aree comprese nel Piano, assegna le aree per la realizzazione degli impianti produttivi, mediante la **cessione in proprietà**.

ART. 2 - ATTIVITÀ PRODUTTIVE INCOMPATIBILI

1. L'insediamento delle seguenti attività produttive è ritenuto non compatibile:
 - Attività industriali a rischio di incidenti rilevanti, soggette a notifica e dichiarazione ai sensi del D.P.R. 175/1988, D.P.C.M. 31 marzo 1989 e successivi D.M. di modifica ed integrazione, successive modifiche ed integrazioni (D.lgs. 17 settembre 1999 n° 334).
 - Impianti di produzione di fitosanitari e biocidi.
 - Impianti produttori di gas tossici che richiedono autorizzazione (R.D. n° 147/1 927 e seguenti).
 - Impianti industriali di produzione, utilizzazione e trattamento di materiali a rischio biologico (art. 78 D.Lgs. n° 626/1994 ed allegato XI).
 - Impianti di trattamento, arricchimento e stoccaggio di materiali e residui nucleari.
 - Concerie.
 - Impianti di produzione, confezionamento, recupero di esplosivi e polveri esplodenti.
 - Impianti di prima fusione per la produzione ghise e acciai.
 - Attività estrattive.
 - Discariche.
 - Sono comunque escluse tutte le attività che immettono nell'ambiente circostante composti solidi, liquidi o aeriformi, contemporaneamente tossici, stabili e bioaccumulabili.



ART. 3 - ATTIVITÀ PRODUTTIVE AMMESSE MA SOGGETTE A PROCEDURE DI VERIFICA

1. L'insediamento delle attività produttive soggette a termini di legge a procedura di Valutazione di Impatto Ambientale è ritenuto ammissibile previo espletamento della procedura di compatibilità ambientale. La vendita dei terreni all'impresa richiedente è comunque condizionata preventivamente all'espressione del parere favorevole da parte del Consiglio Comunale. L'eventuale parere sfavorevole deve essere adeguatamente motivato.

ART. 4 - ATTIVITÀ PRODUTTIVE AMMESSE

1. Sono ammesse tutte le attività produttive non esplicitamente escluse dai precedenti art. 2 e 3.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE E DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DELLE AREE

1. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nelle aree P.I.P. sono realizzate dalla Amministrazione Comunale. Soltanto in casi eccezionali, sotto il controllo e secondo gli indirizzi della Amministrazione Comunale, l'assegnatario, a scomputo parziale o totale della quota dovuta, si obbliga a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, previa presentazione di un progetto da sottoporre preventivamente all'approvazione della Giunta Comunale.
2. Il prezzo di cessione delle aree sarà determinato dalla Giunta Comunale tenendo conto del prezzo di acquisizione del terreno, del costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, stabilito con apposito progetto, nonché di ogni altro, eventuale, onere tecnico e finanziario sostenuto dalla stessa amministrazione comunale. Tale onere complessivo verrà ripartito in base alla superficie produttiva vendibile.

ART. 6 - PRESEGNALAZIONE

1. Le imprese artigianali, industriali che siano interessate ad un nuovo insediamento, possono produrre una presegnalazione, in carta semplice, indirizzata allo Sportello Unico per le Imprese dell'Unione Novarese 2000, indicando:
 - tipologia produttiva
 - dimensionamento dell'attività, sia del lotto che dell'edificio
 - servizi necessari alle attività che si vogliono insediare
 - eventuali altre informazioni ritenute utili.

Di tali presegnalazioni il Comune potrà tenere conto per la redazione del bando di assegnazione. Tali presegnalazioni non costituiranno, per il Comune, alcun impegno.



ART. 7 - BANDO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE

1. Il Responsabile dello Sportello Unico approva, con propria determinazione, il bando per l'assegnazione delle aree destinate alle attività artigianali e industriali.
2. Il bando, entro 15 (quindici) giorni dalla data di esecutività della determina di approvazione dello stesso, dovrà essere pubblicizzato con le seguente modalità:
 - a) la pubblicazione di un avviso su due quotidiani locali;
 - b) l'esposizione per almeno trenta giorni all'albo pretorio del Comune di Fara novarese e dell'Unione Novarese 2000;
 - c) l'invio a tutte le associazioni imprenditoriali di categoria;
 - d) Pubblicazione sul sito internet del Comune di Fara novarese e dell'Unione Novarese 2000.
3. Il bando deve contenere le seguenti indicazioni di massima:
 - elenco dei lotti disponibili
 - superficie di ogni singolo lotto e relativa capacità edificatoria
 - le attività produttive ammesse
 - prezzo di cessione al mq.
 - modalità di presentazione delle domande e scadenza dei termini.
 - tempi e criteri di utilizzazione, prescrizioni e vincoli (attuazione dell'intervento, ammissibilità della vendita, termini e modalità di controllo della cessione in uso e/o della vendita, casi di rescissione del contratto di cessione).
4. I lotti in vendita sono quelli individuati nella planimetria allegata al presente regolamento con i numeri dall'uno al tredici, con la facoltà per l'Amministrazione Comunale di poterli frazionare. In considerazione dei vincoli urbanistici prescritti dal P.I.P., al fine di consentire la concreta edificabilità dei lotti e l'ottimizzazione del costo delle opere di urbanizzazione primaria, si fa presente che i lotti n. **6-7-8-9-10-11-12-13** non possono essere frazionati; i lotti n. **1-2-3-4-5** sono, invece, frazionabili fino all'estensione minima di mq. 2000.



ART. 8 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

1. I soggetti interessati all'assegnazione dei lotti possono presentare istanza al Sindaco entro e non oltre quaranta (40) giorni dalla data di pubblicazione del Bando all'Albo Pretorio del Comune.
2. L'istanza deve essere trasmessa al Comune esclusivamente a mezzo servizio postale con raccomandata A.R., in plico sigillato con la seguente indicazione: "Bando per l'assegnazione di lotti nel Piano degli Insediamenti Produttivi".

ART. 9 - DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA DOMANDA

1. La domanda di assegnazione di lotti nel Piano degli Insediamenti Produttivi deve essere redatta in conformità al modello riportato in allegato al Bando di assegnazione.
2. Alla domanda deve essere allegata, a pena di esclusione, la seguente documentazione:
 - a) dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, con la quale il concorrente si impegna, a pena di decadenza, in caso di assegnazione di lotti, a sottoscrivere l'atto di assegnazione nei modi e tempi previsti all'art. 11 del presente Regolamento. Tale dichiarazione dovrà essere resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 dal titolare o legale rappresentante dell'impresa concorrente.
 - b) 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 di aver attivato procedure in tal senso.
 - c) di essere in regola con gli obblighi concernenti le dichiarazioni ed i conseguenti adempimenti in materia di contributi sociali secondo la vigente legislazione italiana.
 - d) Copia del libro matricola o di altra documentazione atta ad attestare il numero degli addetti operanti nell'azienda dichiarati nella domanda.
 - e) idonea documentazione comprovante le capacità economico/finanziarie del/i richiedente/i.
 - f) 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..
 - g) dichiarazione attestante la completa conoscenza delle disposizioni del presente Regolamento.
 - h) dichiarazione documentata del possesso di finanziamenti ai sensi di leggi regionali o nazionali o di iniziative CEE;
 - i) un piano di fattibilità dell'intervento che si propone, nel quale siano indicati:
 - tipologia produttiva
 - dimensionamento dell'attività, sia del lotto che dell'edificio
 - servizi necessari alle attività che si vogliono insediare
 - eventuali altre informazioni ritenute utili.



ART. 10 - CRITERI E MODALITA' PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE

- 1 In caso di presentazione di un numero di richieste superiore al numero delle aree disponibili, costituiscono titolo per la priorità nell'assegnazione delle aree i seguenti elementi nell'ordine
 - a) maggior numero di addetti rispetto alla superficie coperta richiesta
 - b) precedenza temporale della domanda (fa fede il timbro dell'Ufficio Protocollo);
 - c) documentata necessità di ampliamento, ristrutturazione, trasferimento e simili delle imprese locali;
 - d) condizione di cooperativa di produzione e lavoro regolarmente registrata;
 - e) iniziativa esaminata favorevolmente ai fini dell'ammissione a provvidenze pubbliche (CEE, Stato, Regione, ecc.) od ammesse a dette provvidenze.

ART. 11 - PROCEDURE DI ASSEGNAZIONE DELLE AREE E MODALITA' DI PAGAMENTO

- 1 Il Responsabile di procedimento dello Sportello Unico delle Attività Produttive cura l'istruttoria delle domande stesse, ne verifica la completezza della documentazione rispetto a quanto prescritto nel bando di assegnazione e sulla base dello stesso provvede a redigere una graduatoria completa anche delle richieste non ammesse per carenza di documentazione o per altri motivi.
- 2 Le assegnazioni sono deliberate con atto del Responsabile dello Sportello Unico delle Attività Produttive.
- 3 Il Servizio Attività Produttive comunica al beneficiario, non oltre trenta giorni dalla esecutività della determinazione di assegnazione, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevuta, gli esiti della predetta assegnazione, oltre ai dati tecnici relativi alla individuazione del lotto, del costo complessivo, delle forme di pagamento e delle garanzie fidejussorie eventualmente necessarie, indicando altresì la data per la firma di accettazione. Il giorno stabilito per la firma di accettazione, il beneficiario formula il proprio assenso, firmando l'apposito verbale. La ditta assegnataria provvede al pagamento di quanto dovuto nei seguenti modi e tempi:
 - a) alla firma dell'accettazione, a titolo di caparra e acconto, sarà versata una somma pari al 50% (cinquantapercento) dell'importo indicato nel bando di assegnazione. Il mancato pagamento di tale acconto comporta l'automatica decadenza dall'assegnazione e l'esclusione dalla graduatoria.
 - b) il resto di quanto dovuto sarà versato alla stipula dell'atto pubblico di trasferimento, che deve aver luogo entro 120 giorni dalla data di accettazione del lotto. Della data di scadenza dei 120 gg. per la stipula dell'atto è data opportuna informazione, con lettera Racc. A.R., all'assegnatario.
 - c) In caso di rinuncia all'acquisizione dell'area, il Comune restituirà la somma versata quale acconto, decurtata di una penale del 5% della somma di cui alla lettera a), a titolo di risarcimento delle spese da sostenere per la nuova assegnazione della stessa area.
4. Entro 60 giorni dalla firma di accettazione del lotto, l'Amministrazione Comunale provvede alla redazione del tipo di frazionamento individuando così l'esatta superficie da alienare.



ART. 12 - RINUNCIA ALL'ASSEGNAZIONE E MANCATA CESSIONE DELLE AREE

1. Qualora non si perfezioni la cessione delle aree assegnate, per espressa rinuncia degli aventi diritto, si farà ricorso alla graduatoria, con successiva richiesta alle ditte utilmente collocate fino ad esaurimento della stessa.
2. La richiesta dell'eventuale disponibilità all'assegnazione delle aree rimaste libere sarà inviata contestualmente alle ditte già assegnatarie poste, in graduatoria, dopo la ditta rinunciataria o soggetta a revoca dell'assegnazione ed alle prime cinque ditte non assegnatarie, tramite lettera raccomandata AR, cui dovrà essere data risposta entro 10 giorni dalla sua ricezione. La nuova assegnazione avverrà, fra le ditte che avranno manifestato la propria disponibilità, secondo l'ordine della graduatoria.

ART. 13 - EDIFICAZIONE DEI LOTTI

1. Le concessioni edilizie dei fabbricati dovranno essere richieste entro sei mesi dalla stipula dell'atto di compravendita del lotto.
2. Entro il termine di dodici mesi dalla data dell'avviso di avvenuta emanazione del provvedimento di concessione, dovranno iniziare i lavori di costruzione, da ultimarsi nel termine di trentasei mesi dalla data dell'avviso suddetto.
3. È facoltà del Comune prorogare i termini di fine lavori, su richiesta delle parti acquirenti, per gravi, giustificati e comprovati motivi, a norma dell'art. 4, comma 4°, della legge n. 10/1977. Tale proroga non potrà essere comunque superiore a dodici mesi.
4. L'eventuale edificazione di alloggi di abitazione non potrà precedere la costruzione dei capannoni.
5. Per ciascuna area assegnata dovrà essere prevista, in sede di rilascio di prima concessione edilizia, una struttura della superficie minima lorda di pavimento pari al 40% della superficie utile lorda di pavimento massima consentita sull'area in questione, esclusa la superficie relativa all'alloggio. Qualora un'impresa acquisti più lotti adiacenti, la S.U.L. minima di cui al capoverso precedente dovrà essere calcolata sull'intera superficie acquisita ma potrà essere costruita anche su un solo lotto.
6. Un lotto assegnato si considera edificato all'ultimazione dei lavori oggetto della prima concessione edilizia.
7. Alle richieste di concessione edilizia che saranno presentate per singoli edifici, dovranno essere allegati anche i progetti relativi agli impianti di depurazione, eventualmente necessari, in base al tipo di lavorazione esplicita dalla ditta, prevedendo, se necessario, anche impianti di pretrattamento per la prima depurazione.



ART. 14 - VENDITA ED AFFITTO DEGLI IMMOBILI

1. Successivamente alla data di sottoscrizione dell'atto definitivo di compravendita, l'area assegnata e gli immobili su di essa costruiti non potranno essere ceduti ad altri soggetti ne su di essi potranno costituirsi diritti reali di godimento senza l'esplicita autorizzazione del comune di Fara Novarese, che potrà rilasciarla solo nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - a) Il soggetto terzo a cui dovrebbe essere alienata l'area deve essere individuato nel rispetto dei criteri e dei requisiti generali stabiliti nell'ultimo bando di assegnazione e dell'ordine stabilito dall'ultima graduatoria legittimamente formata, nel caso in cui le richieste ammesse non fossero state completamente soddisfatte;
 - b) Il prezzo di cessione dell'area non può essere superiore a quello di acquisto, fatta salva la possibilità di procedere alla sua rivalutazione sulla base dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati;
 - c) Il valore di eventuali strutture edilizie e/o speciali che nel frattempo fossero state costruite sull'area assegnata dovrà risultare da apposita perizia di stima redatta da tecnico professionista abilitato che attesti anche lo stato dei luoghi e delle opere oggetto di valutazione.

ART. 15 - SPESE CONTRATTUALI

1. Le spese relative ai contratti di cessione sono a carico degli assegnatari.

ART. 16 - TRASCRIZIONE REGOLAMENTO

1. Nei contratti di cessione delle aree deve essere trascritto o allegato il presente regolamento, per formarne parte integrante e sostanziale, in modo che tutte le norme in esso contenute siano opponibili a terzi.

ART. 17 - FACOLTA' DI DEROGA

1. Nell'evenienza di istanze di insediamento di aziende di valenza nazionale e/o internazionale, ovvero di aziende che introducano, nei settori di riferimento indicati nell'art.1, oggettivi elementi di innovazione e/o di forte valenza occupazionale, il Consiglio Comunale, previa positiva istruttoria può, con proprio atto, ed in deroga alla procedure disciplinate dal presente Regolamento, autorizzare l'assegnazione diretta delle aree richieste, disciplinandone gli specifici contenuti.



Comune di Fara Novarese
Regolamento per l'assegnazione e la cessione delle aree produttive

ART. 18 - NORMA DI RINVIO

1. Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni di legge, statutarie e regolamentari vigenti.

ART. 19 - ENTRATA IN VIGORE

1. Il presente regolamento è approvato dal Consiglio Comunale a norma dello Statuto ed entra in vigore il primo giorno successivo alla intervenuta esecutività della relativa deliberazione di approvazione.



Comune di Fara Novarese
Regolamento per l'assegnazione e la cessione delle aree produttive

Sommarrio

ART. 1 - FINALITA'	1
ART. 2 - ATTIVITÀ PRODUTTIVE INCOMPATIBILI.....	1
ART. 3 - ATTIVITÀ PRODUTTIVE AMMESSE, MA SOGGETTE A PROCEDURE DI VERIFICA	2
ART. 4 - ATTIVITÀ PRODUTTIVE AMMESSE	2
ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE E DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DELLE AREE	2
ART. 6 - PRESEGNALAZIONE	2
ART. 7 - BANDO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE.....	3
ART. 8 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE.....	4
ART. 9 - DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA DOMANDA	4
ART. 10 - CRITERI E MODALITA' PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE	5
ART. 11 - PROCEDURE DI ASSEGNAZIONE DELLE AREE E MODALITA' DI PAGAMENTO	5
ART. 12 - RINUNCIA ALL'ASSEGNAZIONE E MANCATA CESSIONE DELLE AREE	6
ART. 13 - EDIFICAZIONE DEI LOTTI	6
ART. 14 - VENDITA ED AFFITTO DEGLI IMMOBILI.....	7
ART. 15 - SPESE CONTRATTUALI.....	7
ART. 16 - TRASCRIZIONE REGOLAMENTO	7
ART. 17 - FACOLTA' DI DEROGA	7
ART. 18 - NORMA DI RINVIO	8
ART. 19 - ENTRATA IN VIGORE	8