

Comune di POMARANCE

Provincia di Pisa



REGOLAMENTO PER LE ASSEGNAZIONI DELLE AREE DESTINATE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DEL COMUNE DI POMARANCE

**Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 09.06.2020
Modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 06.08.2020
Modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 25.03.2022**

Indice generale

Art. 1 - Oggetto

Art. 2 - Utilizzazione delle aree e beneficiari

Art. 3 – Bando pubblico per l'assegnazione delle aree

Art. 4 - Istanza di partecipazione

- Art. 5 - Criteri di accesso e di assegnazione**
- Art. 6 - Commissione per la predisposizione della graduatoria**
- Art. 7 - Assegnazione ed accettazione delle aree**
- Art. 8 - Stipula della convenzione**
- Art. 9 - Esecuzione dell'opera**
- Art. 10 - Vincolo di destinazione degli immobili**
- Art. 11 – Vendita e affitto di aree e immobili**
- Art. 12 - Risoluzione del contratto di cessione in proprietà e decadenza del diritto di superficie.**
- Art. 13 - Trascrizione degli atti di cessione o concessione delle aree**
- Art. 14 – Norme di rinvio e finali**
- Art. 15 – Entrata in vigore**

Art. 1 Oggetto

Il presente Regolamento disciplina le modalità e le condizioni per la cessione in proprietà e per la concessione in diritto di superficie dei lotti compresi nelle aree destinate ai Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) approvati ai sensi dell'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modificazioni e delle leggi regionali d'attuazione. Disciplina altresì le successive cessioni dei diritti, in proprietà e in affitto, tra soggetti privati degli immobili ivi realizzati.

Ai sensi del presente Regolamento si intende:

- per **Bando pubblico**, d'ora in poi anche bando, la procedura di assegnazione contestuale di tutti i lotti facenti parte di un'area P.I.P.;
- per **Avviso pubblico semplificato**, d'ora in poi anche Avviso, la procedura attivata per volontà dell'Amministrazione per motivi di pubblico interesse relativamente a singoli lotti liberi di aree P.I.P.;
- per **Procedura concorrenziale**, il confronto tra i soggetti che hanno manifestato interesse a seguito di avviso pubblico semplificato;
- Per **Assegnatario**, il soggetto che ha presentato apposita istanza di assegnazione dei lotti mediante bando o avviso e al quale è attribuita, a seguito di provvedimento del Direttore di Settore, l'assegnazione dell'area a titolo di proprietà o di diritto di superficie;
- Per **Titolare**, l'assegnatario che abbia sottoscritto l'apposita convenzione di cessione del diritto di proprietà o di superficie con il Comune.
- Per **Direttore del Settore**, il Direttore cui afferisce il Servizio Sviluppo Economico

Art. 2

Utilizzazione delle aree e beneficiari

1. Le aree di cui all'art. 1, sono cedute in proprietà o concesse in diritto di superficie ai soggetti di cui al presente articolo per la realizzazione di impianti produttivi di carattere artigianale, industriale, commerciale e di servizi, secondo le modalità di cui al presente Regolamento. I soggetti titolari potranno svolgere sull'area esclusivamente attività compatibili con le norme tecniche di attuazione previste dai relativi strumenti urbanistici approvati e vigenti.

2. Possono concorrere alla assegnazione dei lotti in aree P.I.P. mediante cessione in proprietà o concessione in diritto di superficie delle aree, nonché alle successive compravendite o affitti tra privati

degli immobili ivi realizzati, le imprese costituite in forma singola o associata, esercenti una o più delle attività produttive indicate nell'art. 27 della Legge 865/1971 e ss.mm.ii. È facoltà dell'Amministrazione Comunale prevedere l'assegnazione delle aree a soggetti che intendano costituirsi in imprese sotto qualsiasi forma giuridicamente valida.

Art. 3 **Procedure di assegnazione delle aree**

1. Le aree disponibili sono assegnate ordinariamente:
 - a) con bando pubblico indetto dal Comune, con pubblicazione di apposito atto nel caso in cui l'oggetto della procedura riguardi tutti i lotti componenti la singola area P.I.P.;
 - b) mediante avviso pubblico semplificato riferito ad uno o più lotti disponibili delle aree P.I.P.

2. Nel caso di procedura ad evidenza pubblica di cui al precedente comma 1, lett. a), il Direttore del Settore, su indirizzo della Giunta Comunale, emette apposito Bando pubblico in cui sono indicati:
 - l'elenco delle aree disponibili con specificata la destinazione ai sensi delle norme tecniche di attuazione;
 - la relativa localizzazione e superficie;
 - i parametri edilizi, di parcheggio, di aree a verde, ecc. eventualmente previsti;
 - la tipologia delle attività ammesse;
 - il tipo di cessione (in proprietà o diritto di superficie);
 - il costo unitario al mq e quello complessivo dei singoli lotti oggetto della procedura di assegnazione così come definiti da deliberazione di Consiglio Comunale;
 - i depositi cauzionali e le garanzie fideiussorie;
 - i termini e le modalità di pagamento;
 - i tempi ed i criteri di utilizzazione delle aree;
 - le prescrizioni ed i vincoli (attuazione dell'intervento, ammissibilità della vendita, termini e modalità di controllo della cessione in uso e/o della vendita, casi di risoluzione del contratto di cessione e decadenza);
 - le modalità ed i termini di presentazione delle istanze;
 - le modalità ed i criteri di attribuzione dei punteggi;
 - le precedenze e le prelazioni nell'assegnazione delle aree.

3. Nel caso di cui alla lettera b) del comma 1, il Direttore del Settore, procede con la pubblicazione di un avviso pubblico semplificato contenente i seguenti elementi:
 - caratteristiche del lotto o dei lotti con specificata la destinazione ai sensi delle norme tecniche di attuazione;
 - i parametri edilizi, di parcheggio, di aree a verde, ecc. eventualmente previsti;
 - la tipologia delle attività ammesse;
 - il tipo di cessione (in proprietà o diritto di superficie);
 - il costo unitario al mq e quello complessivo dei singoli lotti oggetto della procedura di assegnazione così come definiti da deliberazione di Consiglio Comunale;
 - i depositi cauzionali e le garanzie fideiussorie;
 - i termini e le modalità di pagamento;
 - i tempi ed i criteri di utilizzazione delle aree;
 - le prescrizioni ed i vincoli (attuazione dell'intervento, ammissibilità della vendita, termini e modalità di controllo della cessione in uso e/o della vendita, casi di risoluzione del contratto di cessione e decadenza);
 - le modalità ed i criteri di attribuzione dei punteggi

4. Laddove a seguito dell'esperimento dell'avviso, risulti esservi una e una sola manifestazione di

interesse e quindi non vi siano concorrenti, il Direttore del Settore, una volta verificata la presenza dei requisiti di cui all'art. 5, procede direttamente all'assegnazione del o dei lotti richiesti dall'istante. In caso di ulteriori manifestazioni di interesse il Direttore del Settore dispone l'avvio delle procedure concorrenziali.

5. Nel caso in cui all'interno dei comparti dei PIP si trovino aree libere confinanti con altre già assegnate in proprietà, gli assegnatari di queste ultime possono presentare al Comune domanda di assegnazione diretta dell'area attigua ma solo qualora attestino che l'acquisizione dell'ulteriore area è finalizzata all'ampliamento e al miglioramento dell'attività produttiva già progettata o avviata nel lotto già acquisito. Nel caso vi siano più aziende confinanti con il lotto libero, il Comune informa della richiesta pervenuta quelle che non hanno presentato istanza le quali a loro volta hanno cinque giorni di tempo per far pervenire anche il loro interessamento all'acquisizione dell'area in questione.

6. Nell'ipotesi in cui, ai sensi del precedente comma, più aziende già insediate nel PIP manifestino la volontà di acquisire la proprietà dell'ulteriore area, sarà da preferire quella che nei limiti complessivi di superficie del lotto secondo i documenti predisposti dal Settore Gestione del Territorio, richiede la superficie maggiore. In caso di eguale istanza prevarrà l'azienda che già occupa una superficie di PIP maggiore rispetto alle altre. In caso di ulteriore parità sarà favorita l'azienda che ha presentato per prima istanza di assegnazione diretta.

7. Al fine di agevolare l'insediamento produttivo, è ammesso che, in presenza di apposita richiesta di assegnazione per la realizzazione di una attività produttiva avente le caratteristiche di idoneità previste dall'area, il lotto o i lotti vengano ceduti ad apposita società di leasing che, a garanzia del finanziamento concesso all'assegnatario, intenda mantenere la proprietà dell'area sino alla conclusione del contratto di leasing. In tale circostanza è ammessa la stipula del contratto di cessione purchè nello stesso contratto vengano riportate le motivazioni della cessione alla società di Leasing e che quest'ultima accetti i termini contrattuali inerenti le penalizzazioni e la restituzione dell'area al Comune in caso di mancato rispetto delle tempistiche previste dal presente regolamento. 8. La società di leasing potrà disporre dell'area solo nell'ambito del contratto di leasing stipulato con l'assegnatario. In caso di inadempienza da parte dell'assegnatario la società di Leasing potrà essere autorizzata alla cessione o locazione dell'area nel rispetto delle disposizioni del presente regolamento.

Art. 4 **Istanza di partecipazione**

1. L'istanza per partecipare al Bando o rispondere alla procedura concorrenziale di cui all'art. 3 deve integrare la seguente documentazione:

- Visura CCIAA con l'indicazione di tutti i componenti che ricoprono cariche all'interno dell'impresa (amministratori, sindaci, direttori tecnici, organo di vigilanza);
- Relazione sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante dell'impresa circa l'attività svolta nell'ultimo biennio e su quella che si intende svolgere nel nuovo insediamento. In particolare, dovranno essere fornite indicazioni sulla iniziativa proposta, quali:
 - ~ caratteristiche generali dell'iniziativa imprenditoriale da insediare;
 - ~ presupposti e motivazioni socio economiche che ne sono all'origine;
 - ~ obiettivi produttivi, di impiego e di redditività perseguiti;
 - ~ le prestazioni ambientali (in termini di produzione di rifiuti speciali e/o pericolosi, di emissioni sonore e fumi);
 - ~ le risorse economico-finanziarie a sostegno dell'insediamento;
 - ~ schema progettuale di massima dell'intervento programmato, sottoscritto dal legale rappresentante e da un tecnico abilitato regolarmente iscritto al relativo albo professionale corredato da relazione descrivente la dimensione e la configurazione delle superfici coperte;
 - ~ ulteriori allegati previsti dal bando o avviso.

2. Per le imprese non ancora costituite, la visura camerale può essere presentata successivamente alla costituzione che dovrà avvenire inderogabilmente entro 60 giorni dall'assegnazione sotto pena di decadenza. I consorzi e le società consortili, nell'istanza, devono indicare l'elenco delle imprese consorziate destinatarie del programmato insediamento e l'attività di ciascuna di essa.

Art. 5

Criteri di accesso e di assegnazione

4. Per poter partecipare alle procedure di assegnazione delle aree come sopra disciplinate i richiedenti devono essere in possesso dei seguenti requisiti essenziali:
- iscrizione al Registro Imprese ovvero all'Albo Artigiani. Sono ammesse le compagini in corso di costituzione e relativa iscrizione ai rispettivi albi e/o registri, fatto salvo quanto stabilito dal comma 3 dell'art. 4;
 - assenza per il titolare e per gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza di condanne con sentenza passata in giudicato per reati che incidano sui requisiti morali per i quali è prevista una pena detentiva non inferiore ad anni uno nonché possesso degli speciali requisiti morali e professionali previsti da leggi di settore;
 - non trovarsi in stato di fallimento, cessazione di attività, concordato preventivo, amministrazione controllata, liquidazione coatta, liquidazione volontaria, o altra situazione equivalente comunque denominata, né di aver attivato procedure in tal senso.
 - essere in regola con gli obblighi concernenti le dichiarazioni ed i conseguenti adempimenti in materia di contributi sociali secondo la vigente legislazione;
 - non trovarsi in nessuna delle condizioni di incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione stabilite dall'art. 32 quater del Codice Penale o dalle altre leggi speciali in materia;
 - non avere morosità nei confronti del Comune di Pomarance;
 - assenza di cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159 nei confronti dell'impresa e di tutti gli esponenti aziendali che ricoprono cariche all'interno dell'impresa (amministratori, sindaci, direttori tecnici, membri dell'organo di vigilanza ecc.) nonché a carico dei rispettivi familiari conviventi nel territorio dello Stato).
4. I criteri generali di assegnazione sia in caso di Bando che di Avviso sono i seguenti:
- a) utilizzo di energia geotermica nel processo produttivo con particolare attenzione all'utilizzo innovativo della stessa;
 - b) riduzione dell'impatto ambientale della struttura e del ciclo produttivo;
 - c) Ammontare complessivo dell'investimento iniziale desumibile da specifica relazione tecnica descrittiva e di natura economico finanziaria
 - d) Attività che presentino un particolare carattere di innovazione negli ambiti di attività ammessi dal presente Regolamento e dalle norme tecniche di attuazione
 - e) Potenziale impatto sul tasso di occupazione locale
4. La giunta Comunale, contestualmente all'avvio delle procedure di cui all'art. 1, tenendo conto del contesto socio-economico di riferimento, può dettagliare ulteriormente il contenuto dei suddetti criteri generali quindi definisce il punteggio da assegnare disponendo di un totale di 100 punti così suddivisi:
- 70 per gli elementi di cui alle lettere a), c) e d)
 - 30 per quelli di cui alle lettere b) ed e)
4. In caso di parità tra i soggetti partecipanti al bando o all'avviso, si procederà mediante sorteggio.

5. Il bando e l'avviso dovrà prevedere un periodo di pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune e sul sito istituzionale dell'Ente non inferiore a 15 giorni consecutivi.

Art. 6

Commissione per la predisposizione della graduatoria

1. E' istituita, successivamente allo scadere del termine per la presentazione delle domande, una commissione per la predisposizione delle graduatorie di assegnazione delle aree, composta dal Direttore del Settore competente all'emissione del bando o in caso di più manifestazioni di interesse conseguenti la pubblicazione dell'avviso, e da altri due componenti facenti parte dell'organico dell'Ente con categoria di inquadramento C o D.
2. La commissione potrà comunque avvalersi, ove ritenuto necessario, altresì di esperti tecnici esterni o di ogni altro organo dell'Amministrazione Comunale per la definizione delle graduatorie. La partecipazione alla Commissione da parte di tecnici esterni non comporta alcun riconoscimento di rimborsi o gettoni.
3. Per tutti i componenti della Commissione si applicano le fattispecie di incompatibilità come previsto dalla vigente normativa.
4. La commissione, sulla scorta dei criteri di accesso e di assegnazione stabiliti e in presenza di più richiedenti procede alla formazione di una proposta di graduatoria per l'approvazione da parte del Direttore del Settore.
5. La Commissione potrà richiedere agli interessati tutti i documenti integrativi che ritenga utili ai fini della corretta formazione della graduatoria.

Art. 7

Assegnazione ed accettazione delle aree

1. In caso di bando pubblico e di procedura concorrenziale ai sensi dell'art. 3, il Direttore del Settore una volta effettuate le necessarie verifiche approva, sulla base del verbale della Commissione di cui all'articolo 6 il provvedimento finale del procedimento, con la relativa graduatoria definitiva di assegnazione dando altresì atto delle aree eventualmente non assegnate.
2. Il Direttore del Settore, solo in esito all'esperimento del bando di cui all'art. 2, comma 1, lett. a), disposti gli adempimenti di cui al 1 comma, convoca i soggetti in ordine di graduatoria per la scelta dei lotti. Al momento della scelta i richiedenti sono tenuti a sottoscrivere un atto unilaterale d'impegno all'acquisto ed al versamento di una somma a titolo di caparra confirmatoria ed acconto di € 8.000,00 secondo le modalità stabilite dal bando. Analogamente in caso di avviso l'assegnatario è tenuto a sottoscrivere un atto unilaterale d'impegno all'acquisto ed al versamento di una somma a titolo di caparra confirmatoria ed acconto di € 8.000,00.
3. Saranno interamente a carico dell'assegnatario eventuali frazionamenti dei lotti assegnati nonché ogni altro onere amministrativo connesso alla cessione delle aree.
4. L'assegnatario dovrà provvedere al pagamento del saldo inerente la cessione dell'area contestualmente alla sottoscrizione dell'atto convenzionale.

5. Nel caso di assegnazione a favore di soggetti non ancora costituiti in imprese, questa può avvenire a favore di una delle persone fisiche che costituiranno l'impresa la quale dovrà essere obbligatoriamente costituita e registrata presso la CCIAA prima della stipula dell'atto di cessione e comunque entro 60 giorni dalla comunicazione di assegnazione, a pena di decadenza dall'assegnazione.

6. Qualora, prima della stipulazione dell'atto di cessione, si verificasse il decesso dell'assegnatario o dovesse comunque mutare la ragione sociale del soggetto assegnatario, gli interessati, o aventi causa o diritto, devono formalmente comunicare al Comune la conferma dell'interesse all'assegnazione e l'eventuale nuova denominazione del soggetto subentrante. In caso contrario l'assegnazione si ritiene decaduta e si procede alla restituzione della cauzione.

7. Il Direttore del Settore, svolti gli adempimenti di cui al comma 2, procede ad assumere la determina di approvazione della convenzione per la cessione delle aree, che deve riportare tutti gli obblighi e adempimenti previsti in particolare quelli di cui al successivo articolo 10, nonché il prezzo per l'acquisizione dell'area così come definito da deliberazione del Consiglio Comunale, da adottarsi in sede di approvazione del Bilancio Preventivo annuale ai sensi dell'art. 172 del D.Lgs. 267/2000 ss.mm.ii., comprensivo del costo effettivo di acquisizione delle stesse nonché degli oneri di urbanizzazione.

7 bis. Nel caso in cui il lotto da assegnare sia già stato oggetto di accatastamento il prezzo di cui al comma precedente è precisamente quello della superficie risultante dalle visure. Ove invece vi siano comparti non accatastati il prezzo sarà quello risultante dalle procedure di identificazione delle superfici. Resta inteso che la superficie risultante dall'accatastamento non potrà essere inferiore al 75% della superficie fondiaria risultante dalle relazioni illustrative e dai documenti tecnici predisposti dal competente ufficio.

8. Ad esclusione di quanto previsto al comma 4 e di ogni eventuale altra causa imputabile al Comune, il mancato perfezionamento della cessione delle aree dopo la sottoscrizione dell'atto unilaterale d'impegno all'acquisto, comporta l'acquisizione definitiva alle casse comunali della cauzione di cui al comma 2, quale onere per l'istruttoria del procedimento.

Art. 8 **Stipula della convenzione**

1. Il Direttore del Settore successivamente alle fasi di scelta delle aree in caso di bando o all'assegnazione dei lotti in caso di avviso e al versamento della cauzione procede entro sessanta giorni dalla comunicazione di assegnazione dell'area alla sottoscrizione della convenzione con l'assegnatario tramite atto pubblico amministrativo per la cessione del diritto di superficie o del trasferimento della proprietà dell'area.

2. Dalla data di stipulazione della convenzione iniziano a decorrere i termini di cui al successivo articolo 9.

3. Qualora nel termine di cui al comma 1 non si pervenga alla stipula della convenzione per cause imputabili all'assegnatario, il Comune trattiene la caparra confirmatoria.

Art. 9 **Esecuzione dell'opera**

1. Entro centoventi giorni dalla data di stipula della convenzione, il titolare dell'area è tenuto a presentare istanza per l'ottenimento del titolo edilizio in conformità delle norme edilizio-urbanistiche vigenti e ad acquisirla entro il successivo termine di un anno dalla sottoscrizione.
2. I lavori oggetto del titolo edilizio dovranno essere realizzati nei termini e secondo le disposizioni vigenti in materia urbanistica ed edilizia.
3. L'inosservanza dei termini di cui ai precedenti commi, imputabile al titolare, comporta la decadenza dal diritto, di superficie o proprietà, con le conseguenze previste al successivo art. 12.
4. In entrambi i casi si applica la procedura prevista dall'art. 1454 del Codice Civile.

Art. 10

Vincolo di destinazione degli immobili

1. Gli immobili costruiti sulle aree cedute in proprietà o concesse in diritto di superficie, sono vincolati alla destinazione loro propria quale risulta dagli atti di cessione delle stesse e dai correlati titoli edilizi rilasciati a norma della vigente normativa in materia.
2. La destinazione, anche parziale, degli immobili ad attività non compatibili con la previsione del P.I.P., rappresenta causa di decadenza dal diritto con la conseguente estinzione del diritto medesimo e la risoluzione del contratto di cessione con le conseguenze di cui al successivo art. 11.
3. In alternativa la Giunta Comunale, anche valutato l'interesse pubblico al mantenimento dell'insediamento, potrà applicare una sanzione corrispondente al 70% del valore calcolato con riferimento alla parte dell'immobile destinata all'attività non compatibile, prescindendo da eventuali sanatorie o condoni in materia edilizia previsti dalla normativa vigente. Il valore è determinato ai sensi dell'art. 11, comma 4.
4. Eventuali modifiche alla originaria destinazione d'uso, sempre se compatibili con le finalità del P.I.P. e delle norme contenute nel presente Regolamento, previa informativa alla Giunta Comunale, dovranno essere autorizzate dai competenti Uffici comunali ove previste dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 11

Vendita e affitto di aree e immobili

1. Le aree oggetto di assegnazione ai sensi del presente Regolamento possono essere cedute, nel rispetto delle finalità di destinazione delle specifiche aree P.I.P. come disciplinate dal presente Regolamento e dalle Norme Tecniche di Attuazione, previa comunicazione all'Amministrazione Comunale che si pronuncia entro trenta giorni dalla ricezione della comunicazione. Nel caso di mancata pronuncia da parte della Giunta, l'istanza si intende rigettata senza che l'istante possa vantare alcun diritto in merito né aver nulla a pretendere.
2. Nel caso di cessione e/o compravendita di cui al precedente comma, il prezzo di cessione viene determinato tenendo conto dei costi di costruzione documentati, degli oneri di urbanizzazione sostenuti, del costo di acquisizione del terreno e di eventuali opere realizzate in economia e detraendo gli eventuali contributi a fondo perduto erogati da Enti, il tutto rivalutato secondo l'indice ISTAT del costo della vita per le famiglie di operai e impiegati. Il costo come sopra determinato dovrà risultare da apposita perizia giurata redatta da tecnico abilitato, e dovrà essere comunque congrua rispetto alla

valutazione effettuata dal Comune per tramite dei propri uffici. Nel caso di affitto, il relativo canone annuo sarà stabilito a seguito di apposita relazione redatta dai competenti uffici comunali tenendo conto del prezzo di cessione come sopra determinato, rivalutabile secondo l'indice ISTAT del costo della vita di cui sopra.

3. L'Amministrazione Comunale si riserva comunque di esercitare il diritto di prelazione nelle ipotesi di vendita degli immobili eventualmente costruiti sulle aree. In tal caso, la stima dell'immobile posto in vendita sarà effettuata dalla terna peritale composta da tre tecnici nominati, rispettivamente, dal Comune, dal titolare dell'area e dal Presidente del Tribunale di Pisa o suo delegato. Nella fattispecie, il costo della stima è a carico della parte venditrice. Nel caso in cui non sia possibile in tutto o in parte utilizzare gli investimenti insistenti sull'area, l'Amministrazione Comunale non dovrà riconoscere alcun corrispettivo o indennizzo all'impresa assegnataria, riservandosi di addebitare alla stessa eventuali oneri di demolizione necessari per la messa in sicurezza dei luoghi e/o il riutilizzo dell'area.

4. I contratti stipulati in difformità o senza il rispetto delle procedure di cui sopra sono considerati nulli di pieno diritto e ogni eventuale inadempienza in ordine a quanto prescritto nel presente articolo, oltre ai casi di nullità come sopra specificati, comporterà l'applicazione di una sanzione pecuniaria da un minimo di € 5.000,00 fino ad un massimo di € 8.000,00.

Art. 12

Risoluzione del contratto di cessione in proprietà e decadenza del diritto di superficie.

1. Nei casi di cui all'art. 9, comportanti la risoluzione del contratto o di decadenza dal diritto, l'area interessata e le opere su di essa realizzate sono acquisite al patrimonio del Comune che le utilizza ai fini pubblici compresi quelli di attuazione delle finalità del Piano degli Insediamenti Produttivi.

2. Nel caso in cui gli immobili costruiti sulle aree non siano completati o lo siano oltre i termini di cui all'art. 9, risultino in buone condizioni, siano utilizzabili e siano liberi da ipoteche, vincoli e gravami di qualunque natura, il Comune può acquisirli riconoscendo in favore del titolare un equo indennizzo per l'opera realizzata e fatta salva una penale pari al 30% del prezzo di acquisto dell'area e le spese vive sostenute dal Comune a seguito della risoluzione o della decadenza. Resta comunque salvo il risarcimento del danno subito dal Comune a seguito della risoluzione o della decadenza.

3. Nel caso in cui gli immobili risultino gravati da ipoteche, vincoli e gravami l'indennizzo di cui al comma 2 è inoltre decurtato di tutti i costi che dovranno essere eventualmente sostenuti dal Comune per acquisire l'incondizionata disponibilità degli immobili.

4. Nei casi previsti dal primo comma ove sulle aree interessate non insistano immobili queste sono riacquisite dal Comune con una penale pari 50% della somma versata per l'acquisizione dell'area, il rimborso delle spese vive sostenute dal Comune e fatto comunque salvo il risarcimento di eventuali danni subiti dal Comune.

5. Le somme di cui ai commi 2 e 4 saranno versate dal Comune al soggetto risolto o decaduto nel termine massimo di ventiquattro mesi decorrenti dalla declaratoria della risoluzione o della decadenza. Le spese notarili, per bolli, diritti imposte e tasse resesi necessarie per la riacquisizione delle aree alla proprietà comunale o per la cancellazione del diritto di superficie, sono integralmente a carico degli assegnatari inadempienti e saranno detratte dalla somma eventualmente da restituire al titolare risolto o decaduto.

6. Resta ferma la facoltà per l'Amministrazione Comunale di imporre l'abbattimento delle opere stesse e il ripristino dei luoghi, senza indennità di sorta e a spese dell'acquirente o del concessionario inadempiente.

7. Resteranno altresì a carico del titolare inadempiente le spese necessarie per la pulizia dell'area e per l'eventuale smaltimento di rifiuti o quant'altro dovesse essere rimosso dal terreno. Il Comune potrà sostituirsi al titolare dichiarato decaduto rivalendosi, ove possibile, sulle somme da restituire per la riacquisizione dell'area. Il potere sostitutivo potrà essere esercitato solo qualora le spese oggetto del presente comma siano coperte dalle somme da restituire, una volta detratte le spese di cui al comma 5. E' fatto salvo il diritto al risarcimento dell'ulteriore danno a favore del Comune.

Art. 13

Trascrizione degli atti di cessione o concessione delle aree

1. Ai fini della trascrizione ex art. 2643 e seguenti del Codice Civile, ai contratti originari di cessione della proprietà o di concessione del diritto di superficie delle aree, come ai successivi atti di trasferimento degli immobili tra soggetti privati che dovranno essere preventivamente autorizzati ai sensi dell'art. 11, dovrà essere allegata copia del presente regolamento in modo che tutte le norme in esso contenute siano opponibili a terzi, anche attraverso apposita clausola inerente l'assunzione degli obblighi originari verso il Comune.

2. Gli atti stipulati in contrasto con il presente Regolamento sono nulli di pieno diritto.

Art. 14

Norme di rinvio e finali

1. Per quanto non previsto nel presente Regolamento si applicano le disposizioni contenute nella Legge 22 ottobre 1971, n. 865, nel Codice Civile e nelle altre leggi speciali vigenti in materia nonché nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici.

2. Le sanzioni previste a carico dei titolari per l'inosservanza alle norme contenute nel presente regolamento, non assorbono i provvedimenti repressivi derivanti dall'applicazione delle sanzioni amministrative e penali disciplinate dalla normativa vigente.

3. L'Amministrazione Comunale si riserva inoltre di assegnare direttamente lotti presenti in aree P.I.P. a proprie articolazioni istituzionali, societarie od aziende speciali dell'Ente per le finalità istituzionali e di erogazione dei servizi pubblici locali, nonché a riservare al suo esclusivo utilizzo aree presso Piani di Insediamenti Produttivi presenti sul territorio.

Art. 15

Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entrerà in vigore decorsi 15 giorni dalla pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale. Dopo tale data cessa l'applicazione dei previgenti Regolamenti comunali in materia, che con l'adozione del presente atto sono contestualmente esplicitamente abrogati.

2. Verrà, inoltre, inserito a cura del Segretario Comunale nella raccolta dei Regolamenti comunali.