

C O M U N E D I C R E V A L C O R E
(Provincia di Bologna)

REGOLAMENTO PER LE AREE ARTIGIANALI

=====

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 113 in data
26 settembre 1995

Modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 94 in data
31 ottobre 2000

Indice:

REGOLAMENTO PER LE AREE ARTIGIANALI

Artitolo 1 - Disponibilità delle aree	pag. 2
Articolo 2 - Pubblicità	pag. 2
Articolo 3 - Richiedenti	pag. 2
Articoli 4 - Procedura di assegnazione	pag. 2
Articolo 5 - Modalità di pagamento	pag. 3
Articolo 6 - Società di Leasing	pag. 4
Articolo 7 - Associazioni tra imprenditori	pag. 4
Articolo 8 - Schema di convenzione tipo	pag. 4
Articolo 9 - Norma transitoria	pag. 5

REGOLAMENTO PER LE AREE ARTIGIANALI

Articolo - 1 - Disponibilità delle aree

1. Il comune determina annualmente con deliberazione del Consiglio Comunale la disponibilità delle aree destinate ad insediamenti produttivi ed il relativo prezzo di vendita.

Articolo 2 - Pubblicità

1. Il Comune provvede a rendere pubblica la disponibilità delle aree attraverso il notiziario comunale che viene inviato a tutte le famiglie e attraverso bando pubblico, dando inoltre comunicazione contestuale alle organizzazioni sindacali locali di categoria, fissando il termine di presentazione delle richieste.
2. Il Sindaco potrà disporre, con provvedimento motivato, la riapertura dei termini di presentazione delle domande.

Articolo 3 - Richiedenti

1. Sono legittimati a presentare richiesta le Imprese produttive regolarmente iscritte al registro ditte o Società e singoli privati che vendano o mettano in locazione ad imprese produttive previo nulla - osta dell'Amministrazione Comunale in ordine alle caratteristiche dell'Impresa e alle condizioni contrattuali.
2. I soggetti di cui al precedente comma possono, in sede di richiesta o successivamente, indicare una Società finanziaria esercente l'attività di leasing che diverrà proprietaria del lotto artigianale con l'obbligo di locarlo finanziariamente all'Impresa richiedente.

Articolo 4 - Procedura di Assegnazione

1. Al fine di quanto disposto dall'articolo 4 della legge 7 agosto 1990, n. 241 "Norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e dal comma 3 dell'art. 72 del vigente statuto comunale la responsabilità dell'istruttoria e di ogni altro adempimento procedimentale di cui al presente regolamento è assegnato al 2° settore - Tecnico.
2. Il responsabile del procedimento provvederà alla verifica della compatibilità di insediamento nella zona produttiva richiesta sotto l'aspetto urbanistico, ambientale, commerciale previo parere consultivo degli uffici e organi competenti.
3. La giunta comunale, su proposta del responsabile del procedimento, provvede all'approvazione della graduatoria, disponendo l'eventuale esclusione in caso di incompatibilità ambientali, urbanistiche o commerciali, e all'assegnazione dei lotti in base alle richieste pervenute.
4. In caso di più richieste per lo stesso lotto l'assegnazione viene fatto dando precedenza alla data di presentazione della domanda.

4BIS Limitatamente ai nuovi lotti resi disponibili dalla variante al Piano Particolareggiato dei Beni Comunali per l'assegnazione si adotteranno i seguenti criteri:

- 1) Hanno diritto di prelazione le ditte confinanti con i nuovi lotti;
 - 2) In presenza di richiesta di uno stesso lotto da parte di più confinanti l'assegnazione sarà fatta sulla base di offerte migliorative del prezzo, con modalità predefinite dall'ufficio competente.
 - 3) Qualora sui lotti posti in vendita non venga esercitato nei termini previsti alcun diritto di prelazione, da parte dei proprietari confinanti, si procederà alla aggiudicazione mediante bando ad asta pubblica che stabilirà modalità e clausole per l'alienazione .
5. Il direttore del 2° settore provvede, a seguito dell'accoglimento di cui al precedente comma 3, a fissare un termine di 15 (quindici) giorni entro il quale il richiedente deve firmare il preliminare di compravendita ed effettuare il primo versamento, a pena di decadenza.
 6. La stipula dell'atto di compravendita e relativa convenzione dovrà avvenire entro 6 (sei) mesi dalla data di stipula del preliminare.

Di dare atto che il vecchio art. 4 di cui al regolamento approvato con delibera di C.C. N° 113 del 29.09.1995 e successive modifiche è abrogato.

Di dare atto che si provvederà alla ripubblicazione del Regolamento a termini di legge.

GO/pp

Articolo 5 - Modalità di pagamento

1. I prezzi ed i contributi dovuti a corrispettivo della vendita devono essere pagati di norma entro le seguenti scadenze:
 - 1.1. alla firma del preliminare: il 10% a titolo di caparra confirmatoria (art. 1385 codice civile) e il 20% della spesa complessiva (a titolo di 1° acconto)
 - 1.2. entro 6 mesi dalla firma del preliminare il 35% della spesa complessiva (2° acconto)
 - 1.3. alla stipula dell'atto di compravendita il 35% a saldo.
2. L'ammontare dell'IVA non potrà essere dilazionato, ma versato interamente in un'unica soluzione all'atto del contratto.
3. In caso di adempimento la caparra sarà imputata alla prestazione dovuta.
4. Se l'acquirente risultasse inadempiente al pagamento degli acconti di cui sopra il Comune può recedere dal contratto incamerando la caparra e restituendo gli acconti eccedenti.
5. I termini di pagamento devono considerarsi essenziali, il ritardato pagamento equivale ad inadempimento.
6. La giunta comunale, con provvedimento motivato, ha facoltà di accordare dilazioni sui termini di pagamento di cui ai precedenti commi, senza applicazione di interessi, fermo restando l'obbligo del versamento alla firma del preliminare del 10% a titolo di caparra confirmatoria e dell'importo dell'I.V.A. dovuta sull'intero ammontare, previa presentazione di una polizza fideiussoria.
7. La dilazione di cui al precedente comma 6 può essere concessa semprechè l'amministrazione comunale non si trovi in situazione di illiquidità con eventuale ricorso all'anticipazione di tesoreria.

Articolo 6 - Società di Leasing

1. Nell'ipotesi di cui all'art. 3 - comma 2 il contratto di compravendita con la società di leasing dovrà prevedere i seguenti elementi essenziali:
 - 1.1 in caso di risoluzione del contratto di locazione con l'Impresa, (originaria) Società o soggetto privato
 - 1.1.1. possibilità per la società di leasing, di locare ad altra impresa previo nulla osta dell'amministrazione comunale in ordine alle caratteristiche della nuova impresa e alle condizioni contrattuali
 - 1.1.2. possibilità per la società di leasing di frazionare il lotto al fine di facilitarne la locazione, previa autorizzazione del comune
 - 1.1.3. applicazione di una penale per il periodo di mancata locazione superiore a 18 mesi (il limite di 18 mesi deve essere considerato una sola volta)
 - 1.2 Durata degli obblighi di cui ai precedenti punti da 1.1.1 a

1.1.3 per un periodo di 8 anni.

Articolo 7 - Associazioni tra imprenditori

1. In sede di approvazione dell'avviso di cui al precedente articolo 2 la giunta comunale può prevedere una riserva, in percentuale non superiore al 30% dei lotti da cedere, da assegnare ad imprese artigiane tramite l'intervento delle associazioni di categoria. In particolare le associazioni di categoria dovranno richiedere l'assegnazione dell'intera quota riservata riservandosi di comunicare il nominativo delle imprese interessate prima della stipula del contratto definitivo (contratto con persona da nominare).

2. Per quanto riguarda le modalità di pagamento, la procedura di assegnazione e la stipula del contratto si fa riferimento a quanto indicato nel presente regolamento.

Articolo 8 - Schema di convenzione tipo

1. La convenzione tipo da sottoscrivere contestualmente alla stipula della compravendita dovrà contenere i seguenti elementi essenziali, fatto salvo quanto stabilito nel precedente articolo 6:

1.1 L'esclusione dalle opere di urbanizzazione degli allacci telefonici, elettrici ed idraulici a carico esclusivo dell'acquirente, compresi gli eventuali fabbisogni di energia elettrica superiori alla disponibilità della cabina

1.2 Obbligo per l'acquirente di iniziare i lavori entro 12 mesi dalla concessione edilizia, da richiedersi obbligatoriamente entro 3 mesi dalla stipula definitiva del contratto

1.3 Obbligo dell'acquirente di completare la costruzione entro 36 mesi dalla data di rilascio della concessione edilizia

1.4 Possibilità di eseguire l'opera per stralci

1.5 Obbligo di completare l'opera entro 5 anni dall'inizio lavori; scaduto tale termine il terreno non utilizzato con le relative opere realizzate dovranno essere retrocesse al comune al prezzo iniziale

1.6 Possibilità per il comune di accordare proroghe ai termini sopra fissati

1.7 Obbligo per l'acquirente qualora intendesse vendere o affittare il fabbricato costruito di comunicare i prezzi di vendita al comune per l'esercizio dell'eventuale diritto di prelazione

1.8 Divieto di cessione a terzi del lotto senza la preventiva autorizzazione del comune, con la previsione di adeguate penali in caso contrario

1.9 Divieto di frazionamento del lotto salvo il caso di cui all'art. 6 punto 1.1 -

1.10 Possibilità di contratti di locazione finanziaria di cui all'articolo 6

1.11 Obbligo per l'acquirente, in caso di vendita, di trascrivere le condizioni della convenzione

1.12 Possibilità in caso di successione mortis causa, per gli

eredi ed anche passaggio di 1° grado (padre-figlio) di alienare o affittare il fabbricato costruito o l'area non edificata; fatto salvo il principio di area artigianale e non residenziale"

1.13 Durata della convenzione - 20 anni.

Articolo 9 - Norma transitoria

1. I proprietari di lotti artigianali acquisiti prima dell'entrata in vigore del presente regolamento potranno richiedere all'amministrazione comunale l'applicazione delle condizioni di cui al precedente articolo 8 qualora le stesse risultino più favorevoli. Restano a carico degli interessati tutti gli oneri per la trascrizione delle condizioni di maggior favore, previo apposito provvedimento della giunta comunale.