



COMUNE DI RESCALDINA
Provincia di Milano

Regolamento per la concessione di aree ad attuazione convenzionata (ex PIP) relative al Lotto n. 8 - Piano Urbanistico Attuativo N° 14-15

“ZONA D.3.2– D.3.3 del nuovo comparto edificatorio tra le vie Valsesia-nuova di
Prg (tangenziale est Rescaldina)- Grigna- Valtellina - Prov.le Saronnese

APPROVATO CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. 31 DEL 27-04-2011
MODIFICATO CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. 58 DEL 30-09-2011
MODIFICATO CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. ~~55 DEL 02-05-2012~~
52 DEL 26-10-2012

NOTA 1:
PER LOTTO 7-8-9-10 VEDI DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N.150 DEL 29/10/2014

ART. 1. FINALITA' DEL PIANO

1. Al fine di venire incontro alle necessità degli operatori economici, artigiani e piccoli industriali, nell'ottica di una più congrua localizzazione delle piccole e medie aziende in siti idonei, il Comune di Rescaldina mette a disposizione delle imprese esistenti e nascenti, le aree ad attuazione convenzionata (ex PIP) individuate con il "Lotto n. 8" ricompreso nel Piano Attuativo n. 14-15 "ZONA D.3.2-D.3.3 del nuovo comparto edificatorio tra le vie Valsesia / nuova di Prg (tangenziale est Rescaldina) / Grigna/Valtellina / Prov. Le Saronnese in variante al Prg vigente" approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 71 del 30.10.2009.

In data 22.09.2010 è stata sottoscritta la relativa convenzione da parte dei soggetti attuatori con atto Notaio Lainati di Gallarate n. 104.949 di repertorio registrato in data 11/10/2010 al n. 5827 serie 1T e trascritto a Milano 2 il 13/10/2010 ai n.ri 125891/2/3/4/5/6/7 registro generale e n.ri 74973/4/5/6/7/8/9 del registro particolare;

2. Ai sensi del comma 2-3-4-5 dell'art. 10 della suddetta convenzione i "Lottizzanti" si obbligano alla edificazione di immobili industriali relativamente al "Lotto n. 8" da assegnarsi a operatori che saranno individuati dal Comune di Rescaldina.

ART. 2. BENEFICIARI ED ESCLUSIONI

1. Sono ammessi alla partecipazione del bando per l'acquisto delle aree, gli imprenditori/operatori che svolgono la propria attività economica nei settori dell'artigianato, della piccola industria o dei servizi, risultanti dal registro delle imprese industriali o dall'albo delle imprese artigiane.

2. Sono esclusi dalla partecipazione al bando per l'acquisto delle aree, gli imprenditori/operatori titolari di ditta individuale o le società che rientrino anche in una sola delle seguenti categorie:

- esercitino o intendano esercitare attività esclusivamente commerciali, agricole o libero-professionali;
- vogliano destinare le aree oggetto del bando alla realizzazione di una o più delle seguenti attività sia all'aperto che al chiuso: parcheggi; strutture destinate al solo ricovero dei veicoli dell'impresa a qualunque scopo utilizzati; strutture destinate all'esclusivo stoccaggio delle merci;attività connesse al trattamento/recupero e smaltimento di tutti i tipi di rifiuto.

ART. 3. COMMISSIONE

1. Per l'esame delle domande per l'assegnazione delle aree disponibili, è costituita apposita commissione tecnica formata dai seguenti soggetti;

- Il Responsabile dell'Area n. 5 Governo del Territorio con funzioni di presidente;
- Il Responsabile dell'Area n. 3 Polizia Locale e Attività Produttive;
- Un dipendente appartenente all'Area n. 3 Servizio Attività Produttive;
- Un dipendente appartenente all'Area n. 5 Governo del Territorio - Servizio Urbanistica-Edilizia Privata con funzioni di segretario verbalizzante.

ART. 4.- PUNTEGGIO

1. Il punteggio da attribuire alle domande per l'assegnazione delle aree disponibili, ammesse in seguito all'esame della commissione, è così determinato:

- a) Residenza nel Comune del titolare dell'impresa o sede legale e/o sede operativa della Società da almeno 1 anno alla data di approvazione del presente regolamento Punti 10
- b) Impresa che svolge anche attività inquinante e/o rumorosa all'interno del centro abitato e/o adiacente a comparti residenziali Punti 9
- c) impossidenza assoluta dei locali o possidenza di locali in affitto all'interno del territorio comunale Punti 6
- d) Attività esercitata in locali o spazi produttivi inadeguati ai fini di uno sviluppo/ampliamento all'interno di comparti residenziali o misti Punti 6
- e) Nuova attività configurabile come imprenditoria giovanile ovvero età del Titolare < di 30 anni e in caso di Società almeno il 50 % dei soci con età < di 30 anni. Punti 6
- f) Forza occupazionale attuale (compresi i titolari) per addetto (fino ad un massimo di punti 6) Punti 2
- g) Attività che prevede l'utilizzazione di fonti di energie alternative determinato in base alla percentuale di autosufficienza energetica (fino ad un massimo di Punti 10 corrispondente al 100%) Punti 1

2. Il possesso dei requisiti di cui sopra, dovrà essere documentato, con atti originali o con dichiarazioni rese ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica n. 445/2000, qualora non risulti da atti già in possesso della pubblica amministrazione, per i quali sarà comunque necessario indicare gli estremi.

ART. 5 MODALITA' DI PARTECIPAZIONE AL BANDO

1. Chiunque tra gli operatori di cui all'art. 2 intenda ottenere un'area ad attuazione convenzionata (ex PIP) individuate con il "Lotto n. 8", del Piano Attuativo n. 14-15 "ZONA D.3.2-D.3.3 del nuovo comparto edificatorio tra le vie Valsesia/nuova di Prg (tangenziale est Rescaldina)/Grigna/Valtellina /Prov.le Saronnese", così come indicato all'art. 1., deve farne domanda in bollo all'Amministrazione Comunale corredata da:

- relazione tecnico-economica dalla quale si evinca in modo chiaro ed inequivocabile:

- a) la tipologia di attività economica da esercitare;
 - b) le norme a cui l'attività è soggetta, per la parte da svolgersi all'interno dell'insediamento, qualora si tratti di attività economiche che, a seconda delle modalità in cui vengono esercitate, sono disciplinate da provvedimenti legislativi diversi, al fine di dare un'interpretazione univoca all'attività
- Regolamento per la concessione di aree ad attuazione convenzionata (ex PIP) relative al Lotto n. 8 -
Piano Urbanistico Attuativo N° 14-15

che il richiedente intende porre in essere;

c) le caratteristiche che determinano l'eventuale qualità di attività inquinante o rumorosa;

d) la superficie necessaria per la realizzazione dell'insediamento in rapporto ai lotti disponibili, per una superficie lorda di pavimento massima di mq. 2.200, così come individuati nella planimetria allegata al presente regolamento (layout suddivisioni lotti insediamento); (VEDI NOTA 1 FRONTESPIZIO)

e) la descrizione dell'utilizzo a cui l'insediamento sarà destinato, specificando quali fasi dell'attività economica verranno svolte direttamente nell'area richiesta;

f) l'utilizzazione e l'organizzazione degli spazi all'interno dell'insediamento (ad es. magazzino, officina, uffici, deposito mezzi e attrezzature, ecc...);

g) eventuali ulteriori elementi conoscitivi richiesti nell'apposito bando per l'assegnazione e comunque non in contrasto con il presente regolamento.

ART. 6 ISTRUTTORIA E CONCESSIONE DELLE AREE DI ATTUAZIONE CONVENZIONATA

1. La graduatoria provvisoria degli assegnatari è predisposta, in seguito agli esiti dell'esame e dell'istruttoria eseguita dalla Commissione di cui all'art. 3.

2. Avverso la graduatoria provvisoria, gli interessati, trascorsi trenta giorni dalla sua pubblicazione all'albo pretorio, hanno facoltà di presentare osservazioni al Comune entro e non oltre i dieci giorni successivi alla scadenza del termine sopraindicato. Sono esclusi dal computo i giorni del sabato e i festivi. Le eventuali osservazioni saranno esaminate dalla Commissione.

3. Il Responsabile dell'Area n. 5 Governo del Territorio, con propria determinazione:

- approva la graduatoria provvisoria;
- decorsi i termini per eventuali opposizioni di cui al comma 2., approva la graduatoria definitiva;
- decorsi i termini di legge per gli eventuali osservazioni alla graduatoria definitiva, procede alla assegnazione dei lotti disponibili ai legittimi assegnatari.

ART. 7 CORRISPETTIVO DI CESSIONE DI AREE AD ATTUAZIONE CONVENZIONATA E DEL COSTO DI COSTRUZIONE CONVENZIONATO.

1. Il corrispettivo di cessione delle aree è fissato annualmente con Deliberazione di Consiglio Comunale.

2. Oltre all'importo di cui al primo comma dovrà essere corrisposto, ai sensi del comma 2-3-4-5 dell'art. 10 della convenzione di lottizzazione, di cui all'art. 1 del presente regolamento, il costo di costruzione convenzionato dovuto ai "Lottizzanti" per l'edificazione di immobili industriali relativamente al "Lotto n. 8".

ART. 8 MODALITA' DI PAGAMENTO

1. Il corrispettivo di cessione delle aree, deve essere versato dal concessionario, in un'unica soluzione, al momento della stipula del contratto di vendita, tramite bonifico bancario alla tesoreria comunale.
2. Il costo di costruzione convenzionato di cui al comma 2 dell'art. 7 dovrà essere corrisposto secondo quanto indicato nel comma 3-4-5 dell'art. 10 della convenzione di lottizzazione di cui all'art. 1 del presente regolamento

ART. 9 CONTRATTO E CLAUSOLE

1. I contratti di cessione delle aree in diritto di proprietà dovranno essere stipulati con atto pubblico amministrativo entro 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione di avvenuta assegnazione definitiva.
2. L'assegnatario deve entro tre anni, decorrenti dalla data di stipula del contratto, dichiararne l'agibilità ai sensi della normativa vigente;
3. Eventuali proroghe potranno essere concesse solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano intervenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione da parte dei Lottizzanti;
4. L'assegnatario dovrà iniziare l'esercizio dell'attività o effettuare il trasferimento completo dell'attività produttiva preesistente, entro il termine di sei mesi dalla dichiarazione di cui al comma 2 dell'art. 9.

Il termine di sei mesi suddetto, potrà essere prorogato con determinazione del Responsabile dell'Area n. 5 Governo del Territorio, fino ad un massimo di dodici mesi e solo in caso di documentate motivazioni, quali impedimenti non dipendenti dalla volontà del concessionario.

5. Le aree disponibili verranno cedute in proprietà nello stato di fatto in cui si trovano, senza che l'assegnatario possa avanzare pretesa alcuna in ordine ad ulteriori infrastrutturazioni o adeguamenti plani volumetrici di qualsivoglia natura.

6. Le superficie dei lotti da cedere, sono quelli individuati nella planimetria allegata al presente regolamento (layout suddivisioni lotti insediamento)

7. Fatto salvo quanto previsto al successivo punto 9 del presente articolo, non potrà essere ceduto in proprietà a terzi il lotto e il fabbricato assegnato pena l'annullabilità dell'atto pubblico di cessione dell'area, fatta salva la possibilità di ottenere preventivamente esplicita autorizzazione dell'Amministrazione comunale esclusivamente in caso di esaurimento della graduatoria definitiva. In tale fattispecie il subentrante deve possedere, i medesimi requisiti richiesti dal presente regolamento e dal bando per accedere alla assegnazione di che trattasi e dichiarare con atto scritto, di assumere impegno ad accettare, senza condizione alcuna, le norme del presente Regolamento e fermo restando che i corrispettivi di cui all'art. 7.

8. Dal decimo anno della data del rilascio della licenza di agibilità l'assegnatario potrà trasferire l'area e l'immobile o costituire su di esso diritti reali di godimento, con l'obbligo del pagamento a favore del Comune di Rescaldina della somma corrispondente alla differenza tra valore di mercato al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisizione di cui all'art. 7 rivalutata sulla base delle variazioni dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'ISTAT. Detta differenza verrà valutata dall'U.T.E. e dovrà essere versata al Comune di Rescaldina prima della stipula dell'atto di cessione della proprietà o di costituzione del diritto reale di godimento. Viene considerata alienazione, ai fini del presente articolo, qualsiasi costituzione o variazione societaria che veda interessato il socio o i soci originariamente assegnatari.

9. Dalla data della determinazione dirigenziale di assegnazione della aree è consentita la costituzione del “Diritto di superficie” delle stesse a favore del “Soggetto designato” per la costruzione degli immobili di cui al Lotto n. 8 del p.A. 14-15 con il consenso degli assegnatari ed a condizione che lo stesso diritto di superficie pervenga ai singoli assegnatari o ad istituti finanziari o intermediari iscritti nell’elenco generale dell’U.I.C. o della Banca d’Italia che concludono con l’assegnatario un contratto di conduzione in regime di locazione finanziaria.

Nel caso di interventi degli istituti finanziari o intermediari di cui sopra dovrà essere predisposto un atto congiunto tra comune, istituto finanziario o intermediario e “Soggetto designato” per la costruzione, con il quale viene ceduto da parte del Comune la nuda proprietà e da parte del Soggetto designato per la costruzione il diritto di superficie.

Nel contratto finanziario l’istituto finanziario o intermediario subentrante all’assegnatario dovrà dichiarare di accettare senza condizione alcuna le norme del presente regolamento e di assumersi tutti gli obblighi conseguenti.

Nel caso di cessione delle aree come previsto al secondo comma del presente punto, non potrà essere modificata in alcun modo l’attività prevista nella domanda di assegnazione.

ART. 10 SANZIONI

Nel caso di inadempienza delle obbligazioni di cui all’art. 9 (commi da 1 a 4) e del successivo art. 11, il Comune di Rescaldina emanerà provvedimento coattivo di retrocessione che sarà registrato e trascritto a cura del Comune di Rescaldina ed a spese dell’assegnatario inadempiente. All’assegnatario decaduto spetterà il rimborso di quanto pagato fino a quel momento per l’acquisto dell’area, decurtato del 10%; spetterà inoltre il rimborso del solo costo di costruzione convenzionato dei fabbricati realizzati sull’area retrocessa.

Gli importi saranno rimborsati al momento in cui i lotti saranno ceduti ad un nuovo assegnatario.

ART. 11 LOCAZIONE DELL'IMMOBILE

1. Previa autorizzazione dell’Amministrazione Comunale, e comunque non prima di cinque anni dalla data di stipula del contratto di assegnazione del lotto, il fabbricato costruito sull’area potrà essere ceduto in locazione ad un canone annuo non superiore al 3% del valore dell’immobile calcolato dal competente ufficio comunale sentita l’Agenzia del Territorio.

2. Dopo dieci anni dalla data di assegnazione del lotto, il vincolo di cui al primo comma decade.

ART. 12 OPERE DI URBANIZZAZIONE E SPESE PRESTAZIONE ESCLUSE DAL COSTO DI COSTRUZIONE CONVENZIONATO

1. Le opere di urbanizzazione delle aree ad attuazione convenzionata oggetto di presente regolamento sono realizzate esclusivamente a cura dei “Lottizzanti” così come indicato negli art. 7-8 del convenzione di lottizzazione di cui all’art. 1 del presente regolamento.

2. Le spese relative alle prestazioni escluse dal costo di costruzione convenzionato sono indicate nell’allegato “H” della convenzione di lottizzazione di cui all’art. 1 del presente regolamento.

ART. 13 ENTRATA IN VIGORE

1. Il presente Regolamento, che consta di n. 13 articoli e un allegato, entrerà in vigore dopo dieci giorni di pubblicazione della relativa Delibera di Consiglio Comunale di approvazione.

Regolamento per la concessione di aree ad attuazione convenzionata (ex PIP) relative al Lotto n. 8 -
Piano Urbanistico Attuativo N° 14-15