

Comune di
PETTORANO SUL GIZIO
(L'Aquila)

REGOLAMENTO

**PER L'ASSEGNAZIONE DI LOTTI DESTINATI AD
INSEDIAMENTI DI ATTIVITA' ARTIGIANALI E
COMMERCIALI ALL'INTERNO DELL'AREA "D1"**

APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. N.43 DEL 30.11.2006

INDICE GENERALE

ARTICOLO 1 - GENERALITA' E FINALITA'

ARTICOLO 2 - ATTIVITA' AMMESSE

ARTICOLO 3 - BANDO PER L'ASSEGNAZIONE DEI LOTTI

ARTICOLO 4 - REQUISITI DEI SOGGETTI RICHIEDENTI

ARTICOLO 5 - CRITERI GENERALI PER LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA
E L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI

ARTICOLO 6 - FORMAZIONE E APPROVAZIONE DELLA GRADUATORIA DEGLI
AVENTI DIRITTO ALL'ASSEGNAZIONE DEL LOTTO

ARTICOLO 7 - ASSEGNAZIONE DEI LOTTI

ARTICOLO 8 - RINUNCIA DELL'ASSEGNATARIO DEL LOTTO

ARTICOLO 9 - CORRISPETTIVI E COSTI DEI LOTTI

ARTICOLO 10 - OBBLIGHI A CARICO DELL'ASSEGNATARIO

ARTICOLO 11 - TIPOLOGIE EDILIZIE

ARTICOLO 12 - DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI

ARTICOLO 13 - ALIENAZIONE E LOCAZIONE A TERZI

ARTICOLO 14 - LEASING IMMOBILIARE E DIRITTI REALI DI GARANZIA

ARTICOLO 15 - SANZIONI

ARTICOLO 16 - TRASCRIZIONE DEGLI ATTI DI CESSIONE DEI LOTTI

ARTICOLO 17 - SPESE

ARTICOLO 18 - RINVIO ALLE NORME DI LEGGE

ARTICOLO 1 GENERALITA' E FINALITA'

Il Comune di Pettorano sul Gizio, al fine di favorire l'insediamento e lo sviluppo di attività artigianali e commerciali in genere, si è dotato di un'area di intervento ubicata in località "Chiuse" a ridosso della Strada Statale 17 dell'Appennino Abruzzese, come meglio individuata negli elaborati tecnici di cui al "Piano Particolareggiato dell'area artigianale D1" approvato con delibera di C.C. n° 43 del 12 agosto 2003, che qui costituisce parte integrante e sostanziale del presente Regolamento.

Il presente Regolamento disciplina i procedimenti, le condizioni, le modalità di intervento e le caratteristiche per l'assegnazione dei lotti previsti all'interno della detta area, ciò ai sensi della Legge 22/10/1971 n° 865 e sue modificazioni.

ARTICOLO 2 ATTIVITA' AMMESSE

I lotti all'interno dell'area classificata D1 possono essere assegnati, con i limiti di cui al successivo comma, per lo svolgimento delle seguenti attività economiche:

- attività produttive di beni e servizi;
- attività commerciali (all'ingrosso ed al dettaglio) che riguardino prodotti/beni e servizi propri (o comunque attinenti e complementari) dell'attività produttiva;
- attività terziarie e direzionali comunque attinenti e complementari alle attività produttive insediate.

Non sono comunque ammesse le attività economiche che, pur rientrando nelle categorie di cui ai commi precedenti:

- svolgono attività insalubri, inquinanti o ad alto rischio (ad esempio opifici che trattano materiali radioattivi, esplosivi, etc...);
- possono arrecare, per oggettive difficoltà all'insediamento, possibili impatti all'ambiente e/o nuocere alla salute di chi vi abita;
- prevedono stoccaggio all'aperto di materiali ingombranti (ad esempio autodemolitori, depositi di combustibili, etc...) anche non pericolosi.

ARTICOLO 3 BANDO PER L'ASSEGNAZIONE DEI LOTTI

All'assegnazione dei lotti sarà provveduto mediante indizione di bando pubblico, con le modalità previste dalla legge, che dovrà indicare:

- i lotti disponibili da assegnare;
- le modalità di assegnazione, con riferimento al presente Regolamento;
- gli oneri per l'assegnazione;
- il contenuto della domanda e l'eventuale documentazione da allegare;
- il termine di scadenza per la presentazione della domanda.

Il termine di scadenza per la presentazione delle domande di assegnazione dei lotti non potrà essere inferiore a giorni 15 (quindici) e non superiore a giorni 45 (quarantacinque) dalla data di pubblicazione del bando all'albo pretorio del Comune.

Le domande per l'assegnazione dei lotti, compilate su carta resa legale, devono essere corredate da una relazione, a firma del richiedente, che illustra l'attività oggetto dell'insediamento, il relativo piano di sviluppo (con particolare riferimento all'occupazione), la rispondenza ai requisiti di cui al precedente articolo 2.

Eventuali domande pervenute in data anteriore a quella fissata nel bando dovranno essere ripresentate integralmente in ossequio a quanto previsto dal bando stesso.

ARTICOLO 4 REQUISITI DEI SOGGETTI RICHIEDENTI

I soggetti, siano essi persone fisiche e/o giuridiche, interessati ad acquisire un lotto all'interno dell'area, devono dimostrare di possedere i requisiti di cui al presente articolo, e precisamente:

- 1) per le attività in esercizio:
 - a) essere iscritti alla Camera di Commercio Industria e Artigianato (nella sezione artigianato o nella sezione commercio);
 - b) di non essere incorsi in procedure fallimentari o simili sia direttamente che nella qualità di rappresentate di altre ditte o società e che non vi sono – alla data di richiesta di assegnazione del lotto – procedure concorsuali in corso a proprio carico;
 - c) di essere in regola rispetto agli obblighi previsti in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro di cui alla Legge 626/94 e sue modifiche ed integrazioni;
 - d) di essere in regola rispetto agli obblighi contributivi e retributivi previsti dalla vigente normativa in materia;
 - e) che l'attività che si intende insediare è compatibile con le caratteristiche dell'area di cui al precedente articolo 2;
 - f) di avere la sede legale e operativa nel territorio del Comune di Pettorano sul Gizio o di obbligarsi a trasferirla entro il termine massimo di mesi tre dalla data di inizio dell'attività per cui gli è stato assegnato il lotto;
- 2) per le attività di primo insediamento:
 - a) di obbligarsi a iscriversi alla Camera di Commercio Industria e Artigianato (nella sezione artigianato o nella sezione commercio) prima della data di assegnazione definitiva del lotto;
 - b) che l'attività che si intende insediare è compatibile con le caratteristiche dell'area di cui al precedente articolo 2;
 - c) di obbligarsi a localizzare la sede legale e operativa nel territorio del Comune di Pettorano sul Gizio entro il termine massimo di mesi tre dalla data di inizio dell'attività per cui gli è stato assegnato il lotto.

Il possesso dei requisiti di cui ai precedenti capi 1 e 2, dovrà essere dimostrato mediante la produzione della relativa documentazione probante o, in sostituzione, di dichiarazione resa nelle dovute forme di legge.

Il soggetto richiedente può partecipare al bando, come persona fisica o come titolare/rappresentante legale di persona giuridica, per l'assegnazione di un solo lotto.

ARTICOLO 5

CRITERI GENERALI PER LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA E L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI

Le domande di assegnazione dei lotti pervenute in conseguenza della pubblicazione dell'apposito bando saranno raccolte e istruite dal Responsabile del Servizio Tecnico, il quale ne verifica la completezza della documentazione rispetto a quanto prescritto nel bando di assegnazione e sulla base dello stesso provvede a redigere una graduatoria provvisoria completa anche delle richieste non ammesse per carenza di documentazione, per ritardata presentazione o per altri motivi.

La graduatoria provvisoria viene sottoposta ad una apposita commissione comunale nominata dalla Giunta Municipale della quale devono far parte obbligatoriamente: il Segretario Comunale, il Responsabile del Servizio Tecnico e il Responsabile del Servizio Commercio o, in mancanza, il facente funzioni. Presiede la commissione il Segretario Comunale.

Le decisioni della commissione dovranno essere riportate in un apposito verbale tenuto dal segretario comunale. E' facoltà della commissione richiedere ulteriore documentazione a supporto di quella presentata e/o richiedere verifiche preventive delle certificazioni e delle dichiarazioni rese in sede di presentazione dell'istanza.

La commissione così costituita provvederà a formare la graduatoria definitiva tenendo conto dei criteri generali e dei punteggi di cui al presente articolo e di seguito riportati.

5.1 – CRITERI GENERALI

- 1) In linea generale, i criteri di cui si terrà conto per la formazione della graduatoria di assegnazione dei lotti possono essere riassunti nel modo seguente:
 - Tipologia dell'attività: saranno oggetto di particolare preferenza le attività, anche di primo insediamento, che prevedono la trasformazione, valorizzazione, commercializzazione e offerta di prodotti tipici locali (dell'artigianato, dell'agricoltura, ecc...);
 - Impatto ambientale: saranno oggetto di particolare preferenza le attività, anche di primo insediamento, che arrecano il minor impatto ambientale nella zona, in particolar modo quelle che prevedono la realizzazione di opifici o comunque immobili costruiti con tecniche e tipologie tradizionali dei luoghi, escludendo quelle legate alla installazione di manufatti prefabbricati o pre-assemblati di qualunque genere (a tal proposito si veda l'articolo 11 – Tipologie Edilizie);
 - Tempi di realizzazione dell'insediamento e di attivazione dell'attività imprenditoriale: saranno oggetto di particolare preferenza le attività, anche di primo insediamento, che si impegneranno a realizzare l'intervento e ad attivare l'attività nel minor tempo possibile.
- 2) Verranno, inoltre, stabilite priorità a favore di attività già in essere che si trovino nelle seguenti situazioni:
 - Sede operativa sita in area con destinazione urbanistica non compatibile con le previsioni di P.R.G. o con l'effettiva situazione dei luoghi;

- Sede operativa posta in locali in affitto o soggetta a procedura giudiziaria di sfratto, comunque non per morosità.

5.2 - PUNTEGGI

3) I punteggi da attribuire ai richiedenti per la formazione della graduatoria sono così stabiliti:

TIPOLOGIA	PUNTI
a) azienda con sede legale e produttiva nel Comune di Pettorano sul Gizio	10
b) azienda con sede legale e produttiva in comuni confinanti	3
c) azienda con sede legale e produttiva in altri comuni	2
d) azienda con laboratori/locali/spazi ubicati, nel territorio del Comune di Pettorano sul Gizio, in posizioni incompatibili con le previsioni del PRG	10
e) azienda con laboratori/locali/spazi ubicati, nel territorio dei Comuni confinanti, in posizioni incompatibili con le previsioni del PRG	3
f) azienda con laboratori/locali/spazi detenuti in locazione	3
g) azienda con laboratori/locali/spazi con procedura di sfratto (non per morosità) in essere	3
h) azienda con laboratori/locali/spazi che non garantiscono le necessarie condizioni igienico-sanitarie previste per la tipologia di attività (risultante da idonea documentazione probante)	7,5
i) azienda che svolge prevalentemente attività artigianale produttiva di prodotti e beni tipici locali	10
l) aziende in possesso di certificazione di qualità ambientale ISO 14000	10
m) aziende in possesso di certificazione di qualità ISO 9000	7,5
n) azienda che svolge prevalentemente attività commerciale/terziaria/direzionale/ produttiva di servizi e simili	7,5
o) titolare dell'azienda o rappresentante legale con età inferiore a 30 anni	5
p) azienda con attività altamente innovativa	5
q) aziende di trasformazione, valorizzazione, commercializzazione e offerta di prodotti tipici locali (dell'artigianato, dell'agricoltura, ecc...)	10
r) aziende che prevedono la realizzazione di opifici o comunque immobili costruiti con tecniche e tipologie tradizionali dei luoghi	10
s) aziende che si impegneranno a realizzare l'intervento e ad attivare l'attività nel tempo massimo di quattro anni dalla data di stipula dell'atto definitivo di assegnazione del lotto	5

I punteggi riportati nella tabella suddetta sono attribuiti sia alle aziende già costituite e operanti che a quelle di primo insediamento o costituzione.

In caso di parità di punteggio tra due o più aziende richiedenti si darà precedenza a chi possiede il maggior numero di dipendenti assunti a tempo pieno e con contratto a tempo indeterminato.

Qualora dovesse permanere ancora parità tra due o più aziende, anche a seguito dell'applicazione della suddetta discriminante, si procederà a sorteggio da parte della commissione comunale.

ARTICOLO 6

FORMAZIONE E APPROVAZIONE DELLA GRADUATORIA DEGLI AVENTI DIRITTO ALL'ASSEGNAZIONE DEL LOTTO

La graduatoria definitiva degli aventi diritto all'assegnazione del lotto, formata dalla commissione con le modalità di cui al precedente articolo 5, dovrà essere ratificata e approvata con Deliberazione della Giunta Municipale.

Comunicazione dell'avvenuta approvazione della graduatoria dovrà essere inviata, con raccomandata A.R., a tutti i partecipanti al bando.

E' ammesso ricorso al Sindaco, avverso la graduatoria, entro 30 (trenta) giorni dalla data di ricevimento della comunicazione inviata con raccomandata A.R. Le determinazioni in ordine ai ricorsi sono assunte con Deliberazione della Giunta Municipale, sentita la competente commissione comunale.

Per poter procedere all'assegnazione dei lotti, in base alla graduatoria definitiva, è necessario che si sia raggiunta la soglia minima del 50% dei lotti disponibili altrimenti si procederà alla ripubblicazione del bando relativamente alle aree ancora da assegnare. Qualora, anche dopo la ripubblicazione del bando, non si dovesse raggiungere la soglia minima del 50%, i lotti non saranno assegnati.

Nel caso in cui, dopo la doppia pubblicazione, rimanessero lotti non assegnati, questi entreranno a far parte di una dotazione di riserva a disposizione di soggetti che, pur al di fuori dell'ultimo bando, presentino istanze conformi al bando stesso; in questo caso la procedura di valutazione delle istanze avverrà nel rispetto dell'ordine cronologico di presentazione e si limiterà alla sola verifica di ammissibilità eseguita d'ufficio da parte della competente commissione comunale.

ARTICOLO 7

ASSEGNAZIONE DEI LOTTI

A seguito dell'approvazione da parte della Giunta Comunale della graduatoria definitiva degli aventi diritto all'assegnazione del lotto, il Responsabile del Servizio Tecnico convoca i soggetti richiedenti in ordine di classifica per la scelta dei lotti e per la consegna degli eventuali documenti necessari per procedere alla formalizzazione dei rapporti di compravendita.

L'associazione formale del soggetto assegnatario con il lotto prescelto avverrà mediante Determina del Responsabile del Servizio Tecnico, con la quale verrà approvato anche il contratto preliminare di compravendita.

Il contratto preliminare di compravendita dovrà essere sottoscritto tra le parti (Comune e soggetto assegnatario del lotto) entro 60 giorni dalla data della Determina suddetta. Il Responsabile del Servizio Tecnico interverrà nella stipula degli atti in rappresentanza del comune di Pettorano sul Gizio.

Contestualmente alla sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita, il soggetto assegnatario dovrà versare al Comune di Pettorano sul Gizio, a titolo di caparra confirmatoria, il 50% del

costo totale del lotto assegnato. Il costo totale del lotto è determinato con le modalità di cui al successivo articolo 9.

L'atto finale di compravendita dovrà essere stipulato tra le parti (Comune e soggetto assegnatario), secondo le modalità riportate nel ripassato preliminare, entro e non oltre i 180 giorni dalla data di stipula del contratto preliminare, pena la perdita della caparra versata e l'impossibilità di procedere alla definitiva assegnazione del lotto che, conseguentemente, ritornerà nella libera disponibilità del comune di Pettorano sul Gizio.

Qualora, prima della conclusione del processo finale di compravendita come sopra delineato, si verificasse un grave impedimento fisico dell'interessato (intendendosi per tale la morte, l'invalidità permanente o l'invalidità temporanea superiore al periodo entro il quale deve essere stipulata la compravendita), gli aventi causa o diritto devono formalmente e tempestivamente comunicare al comune di Pettorano sul Gizio la conferma dell'interesse all'assegnazione del lotto e la nuova denominazione del soggetto subentrante; in assenza di tale comunicazione l'assegnazione decade. In tal caso il Comune di Pettorano sul Gizio procederà alla restituzione della caparra percepita.

Al momento della stipula dell'atto finale di compravendita, il soggetto assegnatario dovrà dimostrare di aver provveduto al saldo del prezzo di acquisto del lotto, mediante il versamento al Comune di Pettorano sul Gizio del restante 50%. Dovrà inoltre provvedere, contestualmente alla stipula dell'atto definitivo di compravendita, a corrispondere le spese, i diritti, gli onorari dovuti per la stipula dell'atto finale stesso.

ARTICOLO 8 RINUNCIA DELL'ASSEGNATARIO DEL LOTTO

Il soggetto assegnatario ha facoltà, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione – da parte del Comune - dell'avvenuta approvazione della graduatoria, di rinunciare all'assegnazione del lotto.

Tale rinuncia dovrà essere comunicata per iscritto al Comune di Pettorano sul Gizio a mezzo raccomandata A.R. o direttamente all'Ufficio Protocollo dell'Ente.

Nel momento in cui il Comune riceverà la comunicazione di rinuncia da parte del soggetto assegnatario, quest'ultimo verrà considerato decaduto dalla graduatoria con conseguente subentro, nella posizione vacante, del soggetto assegnatario successivo in graduatoria, e così di seguito.

ARTICOLO 9 CORRISPETTIVI E COSTI DEI LOTTI

Il corrispettivo che il soggetto assegnatario dovrà versare al Comune di Pettorano sul Gizio per l'acquisizione del lotto assegnatogli, sarà determinato a metro quadrato di superficie, così come risultante dall'approvazione, da parte della competente Agenzia del Territorio, del tipo di frazionamento catastale dell'area, che sarà redatto a cura del Comune di Pettorano sul Gizio successivamente all'avvenuta stipula del contratto preliminare con il soggetto assegnatario.

Tale corrispettivo, determinato con Deliberazione delle Giunta Municipale, sarà costituito dalla somma dei seguenti elementi:

- costo di acquisizione dell'area sostenuto da parte del Comune di Pettorano sul Gizio;
- spese e onorari tecnici occorrenti per la redazione del tipo di frazionamento catastale;
- maggiorazione (determinata sempre dalla Giunta Municipale) sul costo di acquisizione dell'area da parte del Comune di Pettorano sul Gizio, a titolo di indennità per l'attività svolta;
- eventuali altre spese e costi, cui dovesse farsi carico il Comune di Pettorano sul Gizio.

ARTICOLO 10

OBBLIGHI A CARICO DELL'ASSEGNATARIO

Dalla data di stipula dell'atto definitivo di compravendita, relativo al lotto assegnato, iniziano a decorrere i termini fissati per l'assolvimento degli obblighi ed adempimenti, a carico del soggetto assegnatario, richiamati nei successivi commi, quando non diversamente specificato nell'atto stesso, e precisamente:

- 1) - Il soggetto assegnatario del lotto dovrà presentare al S.U.A.P. (Sportello Unico per le Attività Produttive), entro il termine di 180 giorni, la richiesta per l'ottenimento dell'atto autorizzativo a costruire inerente la realizzazione delle opere a supporto dell'attività da insediare. L'istanza, redatta secondo lo schema fornito dal S.U.A.P., dovrà essere completa di tutti gli elaborati e documenti ivi previsti.
- 2) - Il soggetto assegnatario dovrà provvedere, ove richiesto dal S.U.A.P. o altro Ente preposto al rilascio di pareri, autorizzazioni o nulla-osta, a integrare la documentazione carente nel termine massimo di 30 giorni dalla data di ricevimento della richiesta.
- 3) - Completato l'iter tecnico-amministrativo, predisposto il provvedimento conclusivo da parte del S.U.A.P., il soggetto assegnatario dovrà provvedere al ritiro dell'atto autorizzativo a costruire entro il termine massimo di 90 giorni dal ricevimento della comunicazione da parte dell'Ufficio preposto al rilascio.
- 4) - Il soggetto assegnatario dovrà provvedere ad iniziare e ultimare i lavori entro i termini di validità indicati nell'atto autorizzativo a costruire.
- 5) - L'attività dovrà essere insediata entro e non oltre 180 giorni dalla data di ultimazione dei lavori edili così come attestato nell'ambito del procedimento di rilascio del certificato di agibilità degli immobili.
- 6) - Il mancato rispetto dei termini di cui ai precedenti commi comporta, a carico dell'assegnatario, l'applicazione di una penale pari al 2% (due per cento) del costo totale del lotto per ogni mese di ritardo.

Qualora il soggetto assegnatario non adempia agli obblighi previsti dai precedenti commi 1, 2 e 3, decorso inutilmente il termine di 24 mesi dalla data di stipula dell'atto definitivo di compravendita del lotto, il Comune di Pettorano sul Gizio rientrerà automaticamente nella piena proprietà e libera disponibilità del lotto a suo tempo assegnato. In tal caso le spese per la retrocessione del lotto in favore del Comune sono a carico del soggetto inadempiente.

Qualora il soggetto assegnatario non adempia agli obblighi previsti dal precedente comma 4, decorsi inutilmente i termini previsti nell'atto autorizzativo a costruire, il Comune di Pettorano sul Gizio rientrerà automaticamente nella piena proprietà e libera disponibilità del lotto a suo tempo assegnato. In tal caso le spese per la retrocessione del lotto in favore del Comune, nonché eventuali spese per la rimessa in pristino del lotto come assegnato, sono a carico del soggetto inadempiente. E' fatta salva, in favore dell'assegnatario, la restituzione (ove corrisposto) del contributo concessorio di cui alla Legge 28/01/1977 n° 10 e s.m.i.

Il mancato rispetto degli obblighi e dei termini di cui al presente articolo è accertato e certificato formalmente dai competenti Uffici Comunali.

Della piena conoscenza, e conseguente accettazione, delle obbligazioni, scadenze e conseguenze nascenti dalla applicazione del presente regolamento e, in particolare, di questo articolo deve essere fatta specifica menzione negli atti preliminari e definitivi di assegnazione del lotto.

ARTICOLO 11

TIPOLOGIE EDILIZIE

Le tipologie edilizie da insediare sui lotti assegnati ricidenti all'interno dell'area D1, sono quelle che prevedono tecniche costruttive tradizionali dei nostri luoghi, con utilizzo di materiali a basso impatto ambientale e ben armonizzati con il tessuto ambientale circostante.

Pertanto, in considerazione di quanto espresso nel precedente comma, si devono ritenere esclusi dall'insediamento all'interno dei lotti assegnati delle seguenti tipologie edilizie:

- edifici costruiti con strutture portanti di tipo prefabbricato o pre-assemblato in laboratorio (ad esempio capannoni sia in cemento armato che in ferro, ecc.);
- edifici costruiti con pannelli autoportanti;
- edifici che presentano particolari strutture architettoniche non tipiche dei luoghi (pareti a vetro, coperture con lastre di metallo o di pvc o simili, ecc...);
- edifici che per la loro forma, dimensione, particolari possano arrecare impatto all'ambiente e disarmonia nel contesto dell'area.

E' altresì esclusa la possibilità di costruire, o installare, all'interno del lotto assegnato tutti quei manufatti complementari e di servizio all'edificio principale (quali ad esempio cabine elettriche di trasformazione, vani tecnici per centrali termiche o refrigeranti, ecc...) che devono trovare la loro collocazione all'interno dell'edificio stesso. Nel caso in cui ciò non fosse possibile per oggettivo impedimento dovuto a particolari requisiti previsti dalle leggi speciali in materia, potranno essere realizzati separati dall'edificio principale, comunque all'interno del lotto assegnato, ma completamente interrati.

A tal proposito l'Ufficio Tecnico Comunale valuterà ogni singolo progetto presentato, oltre che dal punto di vista tecnico-urbanistico per il rilascio del parere propedeutico al Permesso di Costruire, anche dal punto di vista estetico e di rispondenza ai criteri sopra indicati.

Nel caso in cui tale valutazione dovesse far emergere una situazione di non conformità del progetto presentato ai criteri tipologici di cui al presente articolo, il soggetto assegnatario del lotto dovrà provvedere ad una revisione architettonica, strutturale ed estetica del progetto stesso in modo da renderlo conforme.

ARTICOLO 12 DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI

Le destinazioni d'uso degli immobili costruiti sul lotto assegnato dovranno essere conformi alle norme dettate dallo strumento urbanistico di riferimento.

Il cambio di destinazione d'uso degli immobili, ove possibile e comunque non in contrasto con quanto previsto al precedente comma, è soggetto alla presentazione di idonea pratica edilizia e alla corresponsione degli oneri relativi in favore del Comune, nonché al reperimento degli eventuali standard urbanistici di cui al D.M. 1444 del 01/04/1968.

ARTICOLO 13 ALIENAZIONE E LOCAZIONE A TERZI

13.1) - ALIENAZIONE

Successivamente alla data di sottoscrizione dell'atto definitivo di compravendita del lotto e per un periodo di 10 anni, il lotto assegnato e gli immobili su di esso costruiti non potranno essere ceduti – per atto *inter vivos* - ad altri soggetti né su di essi potranno costituirsi diritti reali di godimento senza l'esplicita autorizzazione del comune di Pettorano sul Gizio, che potrà rilasciarla solo nel rispetto delle seguenti condizioni:

- Il soggetto terzo a cui dovrebbe essere alienato il lotto 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;

- Nel caso in cui non vi fossero soggetti in graduatoria, o che – presenti - rifiutano l'acquisto, il soggetto terzo a cui dovrebbe essere alienato il lotto e le eventuali strutture edilizie ivi costruite, dovrà dimostrare di possedere tutti i requisiti di cui al presente Regolamento.
- Il prezzo di cessione del lotto 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;
- Il valore di eventuali strutture edilizie e/o speciali che nel frattempo fossero state costruite sul lotto assegnato dovrà risultare da apposita perizia giurata di stima redatta da tecnico professionista abilitato che attesti anche lo stato dei luoghi e delle opere oggetto di valutazione.

Il divieto di cessione del lotto e delle eventuali strutture edilizie ivi costruite non si applica nei seguenti casi:

- Per trasferimenti di diritti mobiliari ed immobiliari *mortis causa*;
- Per cessazione dell'attività da parte del soggetto assegnatario;
- Per reali e gravi motivi che dovranno essere documentati dal soggetto assegnatario;
- Per trasformazione o fusione di società;
- Per conferimento del bene all'interno di una nuova società;
- Per assegnazione del bene ad uno dei soci a seguito di scioglimento della società;
- Per donazione del bene da parte del soggetto assegnatario a: coniuge, figli, nipoti, parenti e affini entro il quarto grado;
- Trascorsi 10 anni dalla data di stipula dell'atto definitivo di compravendita del lotto.

13.2) LOCAZIONE

Dalla data di ottenimento del certificato di agibilità, è possibile concedere in locazione l'immobile, o in affitto l'azienda.

In tale ipotesi è fatto obbligo al soggetto assegnatario del lotto di comunicare al Comune di Pettorano sul Gizio la volontà di procedere alla locazione dell'immobile o all'affitto dell'azienda e il nominativo del soggetto interessato, indicando esattamente la denominazione dell'azienda (ragione sociale ed eventuale marchio) e l'attività svolta.

Nei casi di alienazione e locazione previsti ai precedenti paragrafi 13.1 e 13.2, devono sempre essere mantenuti invariati le caratteristiche e i requisiti dell'attività originaria per la quale è stato possibile assegnare il lotto.

ARTICOLO 14 LEASING IMMOBILIARE E DIRITTI REALI DI GARANZIA

E' concessa facoltà al soggetto assegnatario del lotto, in deroga al precedente articolo 13, di effettuare operazioni di leasing immobiliare con patto di riscatto.

In tale ipotesi, il soggetto assegnatario, presenterà al Comune di Pettorano sul Gizio istanza per l'ottenimento dell'autorizzazione con allegato lo schema di contratto di leasing con la società finanziaria, dal quale dovrà risultare – da parte della finanziaria stessa – la presa d'atto e l'impegno all'osservanza delle norme tutte contenute nel presente Regolamento, nonché l'assunzione a proprio carico degli oneri già previsti per il soggetto assegnatario del lotto.

Copia integrale del presente Regolamento dovrà essere allegato al contratto di leasing stipulato tra il soggetto assegnatario e la società finanziaria.

Nel caso di mancata esecuzione dell'opzione di riscatto finale o di risoluzione anticipata del contratto di leasing per inadempienza dell'utilizzatore, la società finanziaria di leasing, dovendo procedere alla vendita del bene, si atterrà a quanto previsto nel presente Regolamento.

In caso di contrasto tra le disposizioni contrattuali autonomamente concordate tra le parti per la stesura del contratto di leasing e quelle contenute nel presente Regolamento, prevarranno quest'ultime.

E' consentito al soggetto assegnatario, successivamente alla stipula dell'atto definitivo di compravendita del lotto, di iscrivere ipoteche e altri diritti reali di garanzia o di obbligazioni sull'immobile medesimo, comunque finalizzati alla costruzione e realizzazione delle opere e strutture necessarie allo svolgimento dell'attività per la quale ha ottenuto l'assegnazione del lotto.

ARTICOLO 15 SANZIONI

L'inadempimento, da parte del soggetto assegnatario del lotto, alle norme del presente Regolamento comporta, nei casi in cui non è prevista espressamente dalle medesime norme una specifica sanzione, l'applicazione della sanzione di cui all'articolo 7 bis del D. Lgs. 267/2000.

ARTICOLO 16 TRASCRIZIONE DEGLI ATTI DI CESSIONE DEI LOTTI

Ai fini della trascrizione, ex art. 2643 e seguenti del Codice Civile, dei contratti definitivi di compravendita dei lotti assegnati, come agli eventuali atti successivi autorizzati dal Comune, dovrà essere allegata copia integrale del presente Regolamento in modo che tutte le norme in esso contenute siano opponibili nei confronti di terzi.

Tutti gli atti, pubblici o privati, autenticati e non, stipulati in contrasto con le norme di cui al presente Regolamento sono nulli.

ARTICOLO 17 SPESE

Tutte le spese contrattuali e consequenziali, relative ai contratti (sia preliminare che definitivo) per l'assegnazione e la compravendita dei lotti in favore dei soggetti assegnatari, si intendono sempre e comune a carico esclusivo degli stessi, anche se non espressamente indicato.

ARTICOLO 18 RINVIO ALLE NORME DI LEGGE

Per quanto non previsto dal presente Regolamento si fa riferimento alle Leggi 865/1971, 167/1962 e loro modificazioni, al D.P.R. 380/2001 e sue modificazioni, alle Leggi Regionali e al Codice Civile in quanto applicabili.