

# COMUNE DI MANZANO

*PROVINCIA DI UDINE*



## **REGOLAMENTO COMUNALE DISCIPLINANTE L'ASSEGNAZIONE DI LOTTI EDIFICABILI NELL'AMBITO DEL PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DEL COMUNE DI MANZANO**

*Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.51 del 10.08.2000*

*Modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n.42 del 30.11.2004*

*Modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n.13 del 20.04.2005*

*Modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n.76 del 28.11.2007*

*Modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n.32 del 24.07.2010*

*Modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n.29 del 29.07.2016*

**ART. 1**  
**LIMITI DI APPLICAZIONE**

1. Il presente regolamento ha per oggetto la disciplina dell'assegnazione di lotti edificabili nell'ambito del piano degli Insediamenti Produttivi del Comune di Manzano.

**ART. 2**  
**CRITERI PER L'ASSEGNAZIONE DEI LOTTI**

1. L'assegnazione dei lotti ai richiedenti utilmente inseriti nella graduatoria avviene, previa deliberazione della Giunta Comunale, con atto di determinazione del Responsabile del servizio preposto.
2. La Giunta Comunale, su proposta del Responsabile del Servizio, può effettuare cambi di lotti tra gli assegnatari, su richiesta degli stessi, sempre che l'istanza sia presentata prima che venga adottata la deliberazione di vendita.
3. Dalla data di comunicazione dell'assegnazione dei lotti gli interessati hanno 30 (trenta) giorni di tempo per comunicare l'accettazione, decorso inutilmente tale termine, l'Amministrazione Comunale provvederà ad assegnare il lotto alla ditta che segue nella graduatoria.

**ART. 3**  
**CONVENZIONE**

1. Ai sensi dell'art. 27 della Legge n°865/71, contestualmente all'atto della cessione della proprietà dell'area, tra il Comune e l'assegnatario viene stipulata una convenzione per atto pubblico amministrativo con la quale vengono disciplinate:
  - a) Le caratteristiche ed i tempi di attuazione dell'iniziativa;
  - b) Gli oneri posti a carico dell'assegnatario nonché le sanzioni per le loro inosservanze;
  - c) I casi nei quali l'inosservanza degli obblighi previsti dalla convenzione comporta la risoluzione dell'atto di cessione;
  - d) Ogni altra clausola prevista dalla norma stessa;

**ART. 4**  
**EDIFICAZIONI**

1. I lavori di costruzione degli opifici dovranno essere iniziati entro il termine di 12 (dodici) mesi naturali e consecutivi dalla data di rilascio delle relative concessioni

edilizie, e comunque, entro 5 (cinque) anni dalla data di stipula del contratto di vendita dell'area e dovranno essere ultimati entro 3 (tre) anni dalla data dell'inizio dei lavori stessi.

## **ART. 5 ATTIVAZIONE DELLE LAVORAZIONI**

1. L'attivazione della lavorazione e/o produzione industriale e/o dell'attività commerciale dovrà avvenire entro sei mesi naturali e continui dalla data in cui vengono dichiarati agibili i locali.
2. I suddetti termini iniziali, finali e di attività possono essere prorogati dal Comune qualora la ditta assegnataria dimostri di non averli potuti osservare per causa di forza maggiore o per motivi oggettivamente indipendenti dalla volontà dell'acquirente. L'inosservanza dei succitati termini, comunque prorogati, comporta la comminazione di una penale che verrà stabilita nella convenzione.
3. Permanendo l'inadempimento, si dovrà considerare il contratto risolto di diritto con le conseguenze previste dal successivo articolo 6.
4. Dell'inizio, ultimazione e attivazione dell'impianto dovrà essere data tempestiva comunicazione scritta al Comune di Manzano.
5. Le ditte che hanno usufruito del punteggio previsto dal bando di gara perché svolgono la loro attività nei centri abitati del capoluogo e delle frazioni ed intendono trasferirla, sono obbligate a farlo nel termine perentorio di 3 (tre) anni decorrenti dalla data di emissione del certificato di agibilità dei locali.

## **ART. 6 MANCATA COSTRUZIONE**

1. Qualora la costruzione del capannone non sia stata iniziata o non si versi in un'ipotesi in cui al presente regolamento o la convenzione ne preveda la risoluzione il Comune di Manzano ha il diritto di prelazione sul lotto oggetto di contratto.
2. Per un periodo di anni 5 (cinque) dalla data di rilascio del certificato di agibilità ai sensi dell'art. 27 della L.R. 19/2009 é fatto assoluto divieto alla parte acquirente di cedere, vendere o, in qualsiasi modo, sostituire a sé stessa nel godimento degli immobili ceduti, anche mediante cessione dell'intera azienda, altro Ente o persona ad eccezione di passaggio di titolarità dell'azienda nei confronti dei discendenti o coniuge e a condizione dell'esplicita accettazione delle clausole della presente convenzione da parte del subentrante. In deroga a quanto sopra la Ditta può vendere o trasferire la proprietà, previa autorizzazione del Comune e nel rispetto delle finalità indicate e delle norme urbanistiche vigenti in materia nel tempo.

3. Scaduto il termine di cui sopra, la ditta acquirente potrà cedere o vendere il lotto acquistato e quanto sopra edificatovi nel rispetto della destinazione industriale o commerciale dell'immobile. Della volontà di cedere o di vendere dovrà essere data immediata comunicazione al Comune che entro il termine di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della stessa potrà esercitare il diritto di prelazione.
- 3bis. Nel caso di scadenza dei termini ad edificare e di permanenza dell'inadempimento da parte dell'acquirente, qualora non sia ancora intervenuta la risoluzione del contratto, il Comune, se del caso, si riserva la facoltà di verificare l'interesse pubblico all'acquisto del lotto tramite ricerca di mercato. Qualora a seguito di tale ricerca dovesse emergere l'interesse da parte di un unico soggetto, al solo fine di economizzare i tempi ed i costi della procedura, il Comune, previa deliberazione della Giunta Comunale, si riserva la facoltà di autorizzare la cessione del lotto da parte dell'originario acquirente al nuovo soggetto interessato alle medesime condizioni contrattuali, anche economiche e fatta comunque salva ogni modifica ed integrazione sopravvenuta al presente regolamento da intendersi applicabile al contratto originario quale parte integrante dello stesso e prevalente in caso di difformità delle clausole originarie.
- 3ter. Nell'eventuale ipotesi che dall'indagine di mercato di cui al precedente art. 3 bis dovesse emergere l'interesse di più soggetti all'acquisto dello stesso lotto l'Amministrazione procederà all'individuazione dell'acquirente applicando gli stessi criteri previsti per l'assegnazione di aree P.I.P da rendere noti in sede di pubblicazione dell'apposito avviso.
- 3quater. Permanendo l'inadempimento della ditta acquirente nei termini per l'edificazione dell'opificio e constatate le particolari condizioni di crisi nel comparto della sedia e di difficoltà nel mercato immobiliare, il Comune di Manzano, qualora non ravveda l'interesse pubblico per la retrocessione del bene ed in luogo di quanto previsto al precedente comma 3bis, può addivenire con la ditta assegnataria alla stipula di un atto di transazione del rapporto contrattuale nel quale, preso atto del mancato adempimento degli obblighi da parte della ditta stessa, viene stabilito che il Comune di Manzano rinunci alla retrocessione in proprietà del terreno (che rimane pertanto in proprietà alla ditta assegnataria) previa escussione della fidejussione prestata a garanzia.
4. E' consentita la costituzione di ipoteca o di altri vincoli a favore di Istituti di Credito. Di tali operazioni dovrà essere data immediata comunicazione al Comune. L'inosservanza delle suddette prescrizioni comporta la risoluzione di diritto del contratto stipulato.
5. In deroga a quanto previsto dal comma 2° del presente articolo, é consentita la stipula di contratto di locazione finanziaria, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.
6. Le disposizioni di cui ai precedenti commi n 2 e ,3 bis, 3 ter, 4 e 5 si applicano anche a

tutti i contratti in essere stipulati dal comune di Manzano con le diverse ditte operanti nel PIP.-

### **ART. 6 BIS LOCAZIONI DELL'IMMOBILE**

1. La Ditta può sostituire a se, nel godimento complessivo degli immobili realizzati nell'area acquistata altra società della stessa controllata al 100% mediante regolare atto di locazione. E' inoltre possibile locare l'opificio realizzato ad altra ditta che svolge lavorazioni per la ditta assegnataria (documentabile su eventuale richiesta dell'Amministrazione) nel limite della superficie massima del 50% della superficie edificata.
2. Le disposizioni di cui al precedente comma n 1 valgono per tutti i contratti in essere stipulati dal comune di Manzano con le diverse ditte operanti nel PIP

### **ART. 7 CONTROLLI**

1. Il Comune di Manzano eserciterà in ogni momento apposito controllo sul possesso dei requisiti dichiarati sulla domanda in fase di assegnazione dei lotti. Altresi il Comune eserciterà lo stesso controllo anche sulle opere in esecuzione ed in caso di inosservanza da parte della Ditta acquirente delle modalità tecniche e costruttive previste dal progetto approvato potrà sospendere l'esecuzione dei lavori.
2. A questo scopo, i funzionari a ciò incaricati, avranno libero accesso al cantiere di lavoro nonché durante l'esercizio dell'attività della ditta ed avranno diritto di ottenere tutte le informazioni necessarie.
3. Qualora occorra assicurare il segreto commerciale o industriale sulla consistenza e sullo stato di avanzamento dei lavori, saranno prese le opportune precauzioni al riguardo, d'intesa con la ditta acquirente e l'impresa costruttrice.