



# COMUNE DI MIRANO

Provincia di Venezia

## REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DEI LOTTI E/O DEGLI EDIFICI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA COSTRUITI IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA

APPROVATO

Con Delibera di C.C. n. 98 del 6.11.2006

**ESECUTIVA**

## **Art. 1 - PRINCIPI GENERALI**

1. Il presente regolamento disciplina l'assegnazione da parte della ditta lottizzante, dei lotti e/o degli edifici a destinazione produttiva previsti nei Piani Urbanistici Attuativi - P.U.A. - del Comune di Mirano sottoposti ad obbligo di realizzazione di edilizia convenzionata .
2. I soggetti richiedenti l'assegnazione presentano domanda al Comune a mezzo raccomandata A.R..
3. La domanda di assegnazione è presentata a partire dal decimo giorno successivo alla data di pubblicazione del BANDO all'albo pretorio del Comune e fino a 30 giorni successivi al decimo. Ai fini del rispetto dei termini, farà fede il timbro dell'ufficio postale di spedizione. Se l'ultimo giorno utile per la spedizione è festivo, il termine finale è posticipato al primo giorno feriale successivo.
4. Le domande pervenute nei termini sono valutate dal Comune sulla base dei criteri di cui all'art. 3. La valutazione, fatta dagli uffici comunali, dà luogo ad una apposita graduatoria approvata dal Dirigente del Settore competente e pubblicata all'albo pretorio per giorni 15.
5. Le domande di assegnazione presentate oltre il termine di cui al comma 3, saranno prese in considerazione solo nel caso di lotti e/o edifici risultati in esubero dopo l'approvazione della graduatoria. In questo caso, gli immobili saranno assegnati secondo la data di presentazione della domanda, risultante dal timbro postale, con priorità per le aziende presenti o operanti nel territorio comunale. Qualora pervengano più domande spedite nello stesso giorno, si procederà con sorteggio pubblico, previo avviso alle aziende interessate.

## **Art. 2 - REQUISITI PER LE ASSEGNAZIONI**

1. I soggetti che presentano domanda di assegnazione di cui all'art. 1, devono essere riconducibili ad aziende in attività di esercizio alla data di pubblicazione del BANDO.
2. Il requisito di cui sopra è dimostrato dall'interessato mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà.

## **Art. 3 - PUNTEGGI PER LA GRADUATORIA**

1. Per la formazione della graduatoria fra i soggetti richiedenti, è attribuito il punteggio segnato accanto ad ognuna delle seguenti tipologie:

- A) Aziende operanti in edifici in contrasto con la destinazione del Piano del Comune:
  - a) Aziende diffidate dal Comune di Mirano o dall'Autorità Sanitaria dal proseguire l'attività esercitata nella sede attuale o con procedimenti propedeutici alla diffida in corso tot. punti 100
  - b) Aziende non diffidate ma escluse dai benefici della L.R. 11/87:
    - In centro storico tot. punti 80
    - In centro abitato tot. punti 70
    - In zona agricola tot. punti 60
  - c) Aziende con benefici della L.R. 11/87 ma non convenzionate o con convenzione scaduta:

- In centro storico tot. punti 50
- In centro abitato tot. punti 40
- In zona agricola tot. punti 30

B) Aziende operanti in edifici non in contrasto con le destinazioni di zona ove sono ubicate, ma che abbiano necessità di ampliamento con aumento delle unità lavorative: tot. punti 20

C) In aggiunta ai punteggi di cui alle lettere A-B, aziende che utilizzano fonti di energia alternative o sistemi di risparmio energetico innovativi o industrie ad alto tasso tecnologico o con processi produttivi ad alta tecnologia tot. punti 15

2. A parità di punteggio, verrà data la preferenza alle aziende che hanno il maggior numero di occupati alla data di pubblicazione del BANDO.

#### **Art. 4 - OBBLIGHI DEGLI ASSEGNATARI**

1. Gli assegnatari dovranno sottostare ai seguenti obblighi da inserire nell'atto di assegnazione:

- a) pagare al venditore il corrispettivo così come determinato dalla convenzione di lottizzazione;
- b) rispettare i tempi e le modalità costruttive conformemente alla normativa urbanistica ed edilizia vigenti, stabiliti con la convenzione di lottizzazione;
- c) non alienare l'immobile avuto in assegnazione senza la preventiva autorizzazione del Comune che indicherà il nuovo assegnatario attingendo dalla graduatoria approvata o secondo i criteri stabiliti nell'art. 1, comma 5;
- d) fino al decorso di 20 anni dalla data di sottoscrizione del contratto di assegnazione, l'immobile costruito sul lotto assegnato potrà essere venduto o locato alle seguenti condizioni cui l'assegnatario si obbliga per sé e per i suoi aventi causa:

d1) Contemporaneamente alla richiesta di autorizzazione a vendere o locare, l'assegnatario dovrà chiedere al Comune l'accertamento del valore attuale dell'immobile determinato dal valore iniziale al momento dell'agibilità, aumentato delle eventuali spese sostenute e documentate, aggiornato secondo l'ultimo indice generale dei costi di costruzione di un fabbricato pubblicato dall'ISTAT e diminuito di una percentuale di deprezzamento calcolata sul valore iniziale del fabbricato stesso secondo la seguente tabella:

da 1 a 5 anni      10%

da 6 a 10 anni    20%

da 11 a 20 anni   40%

all'interno dei suddetti intervalli, la percentuale di deprezzamento verrà determinata per interpolazione lineare. Il prezzo di vendita non potrà comunque superare il valore dell'immobile, determinato come sopra, né essere inferiore al valore catastale rivalutato secondo la normativa vigente al momento della vendita. In caso di locazione, il canone annuo non potrà superare il 6% del valore dell'immobile determinato ai fini della cessione.

d2) Al momento del rilascio dell'agibilità, il Comune dovrà determinare il valore iniziale dell'immobile partendo dal corrispettivo versato per l'acquisto del terreno, maggiorato dei costi reali di costruzione documentati; nel caso in cui alcune categorie di opere siano state eseguite

in economia direttamente dalla ditta assegnataria, l'importo dovrà essere certificato da un tecnico incaricato dalla stessa ditta. In questo caso il Comune si riserva di chiedere chiarimenti o modifiche che ritenesse necessarie e provate. Tutte le spese sono a carico dell'assegnatario.

#### **Art. 5 - DESTINATARI DEGLI IMPEGNI E OBBLIGHI**

1. Gli obblighi e i vincoli derivanti dalla sottoscrizione dell'atto di assegnazione dell'immobile convenzionato impegnano oltre l'acquirente, anche i suoi successori e aventi causa nella proprietà degli immobili e pertanto saranno trascritti nei Registri Immobiliari.
2. I patti che stabiliscono prezzi di cessione e canoni di locazione superiori a quelli stabiliti nell'art. 4 sono nulli per la quota eccedente.
3. La nullità può essere fatta valere dal Comune o da chiunque ne abbia interesse. La ditta assegnataria si impegna per sé e propri aventi causa ad inserire integralmente le clausole di cui agli artt. da 2 a 7 nei rogiti di compravendita.

#### **Art. 6 - SANZIONI A CARICO DELLA DITTA ASSEGNATARIA**

1. Nel caso di cessione dei fabbricati a prezzo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui all'articolo 4, l'importo della penale sarà pari a 5 volte la differenza fra i due prezzi ed è dovuto solidalmente dal venditore e dall'acquirente. L'applicazione delle sanzioni pecuniarie dovrà essere preceduta dalla preventiva contestazione dei fatti addebitati, ovvero dalla diffida ad adempiere laddove ancora possibile, con contemporanea fissazione di un congruo termine entro il quale la ditta possa presentare le proprie deduzioni alle inosservanze contestate, ovvero provvedere, nella seconda ipotesi, all'adempimento.
2. E' vietata, salvo previa autorizzazione del Comune, la cessione a terzi dell'area ineditata o parzialmente edificata; in caso di inosservanza di tale divieto si applicherà una sanzione solidale pari al valore del bene ceduto quale risulta dall'atto di cessione.
3. E' tuttavia consentita, in caso di locazione finanziaria, la cessione in proprietà o in diritto di superficie dell'area alla società di leasing, previa presentazione al Comune di una dichiarazione impegnativa della società di leasing che dovrà prevedere, a conclusione dell'operazione, il trasferimento della proprietà o del diritto di superficie all'originaria ditta assegnataria.

#### **ART. 7 - NORME FINALI**

1. Il Comune e la ditta lottizzante sottoscrivono apposita convenzione secondo lo schema - tipo approvato dal Consiglio Comunale.
2. La convenzione recepisce quanto stabilito con il presente regolamento.