



CITTA' DI SAVONA

**REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ASSEGNAZIONE E LA
CONCESSIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA' E DI
SUPERFICIE DI LOTTI EDIFICABILI COMPRESI NEL
PIANO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

APPROVATO CON DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 367 DEL 31/07/1978
MODIFICATO CON DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 462 DEL 31/10/1980
MODIFICATO CON DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 187 DEL 29/07/1993
MODIFICATO CON DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 69 DEL 18/09/1998
MODIFICATO CON DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 20 DEL 23/04/2004
MODIFICATO CON DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 60 DEL 18/12/2007

- INDICE -

Art. 1	Finalità	pag.	3
Art. 2	Titolo	pag.	3
Art. 3	Istanza	pag.	3
Art. 4	Elenchi	pag.	4
Art. 5	Preferenza	pag.	4
Art. 6	Commissione	pag.	5
Art. 7	Lotti edificabili	pag.	5
Art. 8	Convenzione	pag.	6
Art. 9	Concessione edilizia	pag.	6
Art. 10	Esecuzione dei lavori	pag.	7
Art. 11	Durata della concessione	pag.	7
Art. 12	Ipoteca	pag.	7
Art. 13	Corrispettivo della concessione	pag.	8
Art. 14	Versamenti	pag.	8
Art. 15	Condizioni particolari	pag.	9
Art. 16	Opere di urbanizzazione	pag.	9
Art. 17	Progettazione	pag.	9
Art. 18	Tutela dell'inquinamento	pag.	10
Art. 19	Locazione e vendita fabbricati costruiti su aree in diritto di superficie	pag.	11
Art. 20	Locazione e vendita fabbricati costruiti su aree in diritto di proprietà	pag.	12
Art. 21	Nullità	pag.	12
Art. 22	Sanzioni	pag.	13
Art. 23	Decadenza	pag.	13
Art. 24	Norme Transitorie	Pag.	14

Art. 1 - FINALITA'

Il presente Regolamento, in applicazione dell'art. 5 (cinque) delle norme di attuazione del Piano delle Aree per gli Insediamenti Produttivi (P.A.I.P. - Legino) del Comune di Savona, Piano approvato con Decreto Regionale n° 2854 del 21.10.1976, disciplina le modalità di utilizzo delle aree e di assegnazione dei lotti edificabili come pure i contenuti comuni alle convenzioni da stipularsi contestualmente all'atto di concessione o di cessione degli stessi.

Art. 2 - TITOLO

Hanno titolo per richiedere la concessione o la cessione di aree per la costruzione di fabbricati e impianti di carattere industriale o artigianale destinati alla produzione, al magazzino, e conservazione, ad uffici e laboratori, ad attività commerciali e pubblici servizi:

- a) gli Enti Pubblici e le aziende a partecipazione statale;
- b) le società cooperative e loro consorzi, rette e disciplinate dai principi della mutualità e già operanti nei Comuni di Savona, Bergeggi, Vado Ligure, Quiliano, Albissola Marina e Albisola Superiore;
- c) le ditte iscritte all'Albo delle Imprese Artigiane e loro consorzi già operanti nei Comuni di cui alla lettera b);
- d) le imprese industriali e loro consorzi; le società cooperative e loro consorzi; le imprese artigiane e loro consorzi;
- e) i privati, singoli o associati.

Art. 3 - ISTANZA

L'istanza per ottenere la cessione o la concessione è diretta al Sindaco.

L'istanza deve essere corredata da:

- a) documentazione della posizione giuridica del richiedente;
- b) programma, anche pluriennale, degli interventi proposti, con precisazione delle modalità e termini sia tecnici che finanziari per l'attuazione degli stessi;
- c) documentazione dei titoli preferenziali per l'assegnazione;
- d) la disponibilità dei mezzi finanziari per la realizzazione dell'intervento edificatorio.

Art. 4 - ELENCHI

Il Comune provvede alla formazione e all'aggiornamento progressivo degli elenchi relativi alle istanze, distinte in relazione alla qualifica del richiedente e prendendo in considerazione tutte le domande pervenute, elenco che sarà reso pubblico.

Al fine dell'istruttoria delle domande, il Comune può richiedere entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla domanda, tutta la documentazione ritenuta necessaria a comprovare gli elementi dichiarati a corredo dell'istanza.

Delle risultanze dell'istruttoria viene data notizia al pubblico e comunicazione agli interessati, mediante lettera raccomandata, dall'Amministrazione Civica.

Art. 5 - PREFERENZA

Tra più istanze concorrenti, è data la preferenza a quelle presentate da Enti Pubblici e Aziende a partecipazione Statale nell'ambito di programmi già approvati dal C.I.P.E.

Per tutte le istanze costituiscono inoltre titolo di preferenza:

- a) l'appartenenza ad attività obbligate all'abbandono della sede precedente a causa di procedimenti espropriativi per la realizzazione di servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico;
- b) l'appartenenza ad attività obbligate all'abbandono della sede precedente per la realizzazione di interventi edilizi connessi all'attuazione del P.R.I.S. o di Piani Particolareggiati;

- c) l'appartenenza alle categorie b) e c), indicate al precedente art. 2 (due);
- d) la assunzione, in idonee forme da stabilirsi in sede di convenzione, di impegni relativi all'ampliamento degli organici e dell'occupazione in forza del nuovo insediamento;
- e) la proprietà delle aree espropriate nel P.A.I.P. ai sensi della legge n° 865 del 22.10.1971.

Art. 6 - COMMISSIONE

Le assegnazioni e le concessioni in diritto di proprietà o di superficie delle aree comprese nel Piano degli insediamenti produttivi di Legino sono disposte con determinazione dirigenziale.

A tal fine, il dirigente competente si avvale del parere di una Commissione così composta:

- Direttore del Settore competente in materia di urbanistica, in qualità di presidente;
- Direttore del Settore competente in materia di Patrimonio o funzionario dallo stesso delegato, in qualità di componente;
- Direttore del Settore competente in materia di Attività Produttive o funzionario dallo stesso delegato, in qualità di componente.

Il segretario della Commissione è designato dal Presidente della stessa.

La procedura di cui sopra si applica anche alle variazioni riguardanti le stesse assegnazioni e concessioni

Art. 7 - LOTTI EDIFICABILI

Nell'atto di concessione o di cessione delle aree è definita la localizzazione dei lotti edificabili attribuiti a ciascun concessionario.

Il Comune ha facoltà di attribuire lo stesso lotto edificabile a più concessionari fino alla concorrenza della volumetria di pertinenza del medesimo, precisando la quota di partecipazione di ogni singolo concessionario il cui coordinamento è previsto nella convenzione.

Art. 8 - CONVENZIONE

Entro 60 (sessanta) giorni dalla data di esecutività della deliberazione di concessione, i titolari debbono provvedere al perfezionamento della convenzione tra Comune e richiedente e alla stipula del conseguente atto pubblico, nanti il notaio, e relativa trascrizione presso il competente ufficio dei Registri Immobiliari; le spese tutte della suddetta convenzione, registrazione e trascrizione sono a carico del concessionario.

Trascorso, senza giustificata e documentata motivazione, detto termine l'Amministrazione Comunale darà corso, senza ulteriore preavviso, alla dichiarazione di decadenza del richiedente da ogni diritto connesso alla assegnazione di area edificabile.

Art. 9 - CONCESSIONE EDILIZIA

Entro 180 (centottanta) giorni dalla data di trascrizione della convenzione, gli assegnatari debbono presentare domanda di concessione edilizia.

Il progetto edilizio deve comprendere l'intera volumetria di pertinenza di ciascun lotto edificabile.

Nel caso di assegnazione del medesimo lotto a più concessionari, qualora gli obblighi prescritti non vengano soddisfatti da tutti i titolari, il Comune può accettare anche progetti comprendenti la volumetria edificabile da parte dei soli concessionari richiedenti.

Al fine di consentire l'adempimento dell'obbligo di cui al 1° comma il Comune garantisce l'accessibilità ai lotti edificabili, allo scopo di compiere le rilevazioni e i tracciamenti necessari, dalla data di cui al 1° comma dell'art. 8 (otto) precedente.

I lavori edificatori di cui alla concessione edilizia, dovranno avere effettivo inizio entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla data di notifica dell'atto concessorio stesso.

Trascorso, senza giustificata e documentata motivazione, detto termine l'Amministrazione Comunale darà corso alla dichiarazione di decadenza del richiedente da ogni diritto connesso alla assegnazione e concessione dell'area edificabile.

Art. 10 - ESECUZIONE DEI LAVORI

Entro 180 (centottanta) giorni dalla data di notifica del rilascio della concessione di edificare debbono essere intrapresi i relativi lavori.

I lavori autorizzati debbono essere ultimati entro 2 (due) anni dalla data di inizio.

Art. 11 - DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata di validità della concessione delle aree in diritto di superficie è stabilita in anni 60 (sessanta) a partire dalla data dalla stipula della relativa convenzione.

Il Comune può rinnovare, su richiesta, la concessione delle opere che diverranno di sua proprietà, per ulteriori 30 (trenta) anni.

Scaduto tale termine il diritto di superficie si estingue e tutte le opere passano in proprietà al Comune, senza alcun indennizzo.

Il Comune e il concessionario possono stabilire di comune accordo l'estinzione anticipata del diritto di superficie.

Art. 12 - IPOTECA

Il Comune autorizza la costituzione di ipoteca sulle aree concesse in diritto di superficie soltanto in favore di Enti che concedono mutui per la realizzazione degli interventi previsti.

Art. 13 - CORRISPETTIVO DELLA CONCESSIONE

Il corrispettivo della concessione o cessione è stabilito, in proporzione alla superficie del lotto dato in concessione o in vendita, in misura pari al costo di acquisizione delle aree nonché al costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Tali corrispettivi sono precisati in sede attuativa nei Piani esecutivi ex art. 6 (sei) delle norme di attuazione del P.A.I.P.

Art. 14 - VERSAMENTI

Il corrispettivo della concessione o cessione delle aree deve essere versato nei seguenti termini:

Aree cedute in proprietà;

L'assegnatario dovrà versare il corrispettivo della cessione in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune nella convenzione tipo e comunque non oltre 3 (tre) anni dalla data di esecutività della deliberazione di cessione.

Aree concesse in diritto di superficie;

L'assegnatario dovrà versare il corrispettivo della concessione per almeno il 50 % (cinquanta per cento) entro i primi 3 (tre) anni dalla data di esecutività della deliberazione di concessione e la restante parte nei successivi 10 (dieci) anni in rate annuali e costanti.

Le modalità di versamento del corrispettivo della concessione sono definite in sede di convenzione.

Nel caso il Comune affidi ai concessionari l'esecuzione parziale o totale di opere di urbanizzazione, il relativo importo è detratto dal corrispettivo della concessione nei modi definiti in sede di convenzione.

Il Comune sulle somme anticipate per l'acquisizione e la urbanizzazione delle aree applicherà gli interessi legali.

Art. 15 - CONDIZIONI PARTICOLARI

Il Comune nella convenzione può stabilire a favore degli Enti di cui ai punti b) e c), del precedente art. 2 (due), condizioni agevolate per ciò che concerne la corresponsione degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione.

Art. 16 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Comune si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e gli allacciamenti ai pubblici servizi, o ad adeguare quelli esistenti, nei limiti delle proprie competenze istituzionali e dell'effettiva disponibilità dei mezzi di finanziamento, in coerenza con le previsioni dei Piani esecutivi previsti dall'art. 6 (sei) delle norme del P.A.I.P. e del programma di attuazione del Piano.

Il Comune può affidare agli assegnatari l'esecuzione parziale o totale di opere di urbanizzazione primaria; gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune sono definiti in sede di deliberazione di concessione.

Art. 17 - PROGETTAZIONE

I fabbricati debbono essere progettati e costruiti dai concessionari con la più scrupolosa osservanza:

- delle disposizioni di legge in materia nonché delle prescrizioni del Regolamento Edilizio, del Regolamento di Igiene e delle indicazioni fornite dal Comune per quanto si riferisce alle caratteristiche costruttive e tipologiche, e agli standards costruttivi in genere;
- delle previsioni e delle norme di buona esecuzione del P.A.I.P. e sue eventuali modifiche, per quanto si riferisce alle caratteristiche urbanistiche degli edifici e delle aree di pertinenza.

L'osservanza delle prescrizioni di cui sopra è verificata dal Comune in sede di esame delle istanze di concessione edilizia, di vigilanza sulle costruzioni, di esame della licenza di agibilità ed abitabilità, come pure durante tutto il periodo di durata della concessione.

Art. 18 - TUTELA DALL'INQUINAMENTO

Non sono ammesse nel P.A.I.P. le lavorazioni comprese fra le industrie insalubri di prima classe di cui al D.M. 12.02.1971 con riferimento al T.U. delle leggi sanitarie 27.07.1934 n° 1265.

Per quanto attiene alle cautele ed ai provvedimenti contro l'inquinamento:

- a) la regolamentazione delle immissioni nell'atmosfera sarà definita in sede di convenzione in rapporto alla tipologia produttiva e avendo come riferimento il D.P.R. 15.04.1971 n° 322 "Regolamento di esecuzione della Legge 13.07.1966 n° 615" limitatamente al settore delle industrie e le eventuali altre disposizioni che entrassero in vigore successivamente a questa;
- b) la regolamentazione degli effluenti (scarichi) liquidi sarà pure definita in sede di convenzione in rapporto alla tipologia produttiva e avendo come riferimento la Legge 10.05.1976 n° 319 e le eventuali altre disposizioni che entrassero in vigore successivamente;
- c) la regolamentazione dello smaltimento dei rifiuti solidi e semisolidi sarà anch'essa definita in sede di convenzione in rapporto alla tipologia produttiva e alle caratteristiche qualitative e quantitative dei rifiuti.

Le modalità di raccolta dei rifiuti all'interno dell'area aziendale nonché il luogo e le modalità di scarico all'esterno dell'area dovranno essere oggetto di definizioni in sede di convenzione come pure la localizzazione degli scarichi.

Per gli altri eventuali inquinamenti da rumori, odori, polveri, ecc., anche provocati con mezzi esterni all'azienda, sarà provveduto dall'Amministrazione Comunale in sede di convenzione.

In ogni caso sarà richiesta l'installazione di tutti gli impianti utili ad evitare ogni e qualsiasi effetto dannoso dell'attività produttiva, di detti impianti potrà essere disposto il controllo periodico da parte del Comune.

Art. 19 - LOCAZIONE E VENDITA FABBRICATI COSTRUITI SU AREE IN DIRITTO DI SUPERFICIE

I fabbricati costruiti su aree concesse in diritto di superficie non possono essere locati né alienati, né su di essi può essere costituito alcun diritto reale di godimento per un periodo di tempo di dieci anni dalla data della licenza di agibilità ed abitabilità, fatti salvi gravi motivi da accertare a cura della commissione di cui all'art. 6 (sei) precedente; per tutta la durata della concessione i fabbricati possono essere locati o alienati solo a soggetti aventi i requisiti prescritti dal presente Regolamento.

Il canone di locazione dei fabbricati è costituito da quote relative a:

- a) ammortamento del costo complessivo di costruzione dell'edificio e del corrispettivo della concessione;
- b) spese generali e di amministrazione;
- c) manutenzione;
- d) servizi comuni.

Il prezzo di cessione dei fabbricati è determinato in base al costo della costruzione quale risulta dagli atti di contabilità finale e di collaudo con l'aggiunta del corrispettivo della concessione e degli oneri di gestione e di ammortamento.

Art. 20 - LOCAZIONE E VENDITA DEI FABBRICATI COSTRUITI SU AREA IN PROPRIETA'

I fabbricati costruiti su aree cedute in proprietà e le aree medesime non possono essere alienati a nessun titolo, né su di essi può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di 5 (cinque) anni dalla data di stipulazione dell'atto di acquisto dal Comune.

Decorsi cinque anni dalla stipulazione del contratto di acquisto della proprietà, l'alienazione o la costituzione dei diritti reali di godimento può avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti prescritti dal presente Regolamento e ad un prezzo non superiore a quello determinato con riguardo al costo di costruzione ed a quanto corrisposto al Comune per l'area e le urbanizzazioni.

Se viene corrisposta a favore del Comune la differenza tra il valore di mercato dell'area ed il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto, rivalutato sulla base dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, il decorso dei cinque anni dalla stipulazione del contratto di acquisto della proprietà consente l'alienazione o la costituzione di diritti reali di godimento a favore di chiunque. La differenza è valutata dal Comune.

Il fabbricato costruito su area ceduta in proprietà può essere dato in locazione, sino a quando non sia stata pagata a favore del Comune la somma di cui al comma terzo presente articolo, esclusivamente a soggetti aventi i requisiti previsti dal Regolamento al canone fissato secondo i criteri dell'art. 19.

Art. 21 - NULLITA'

Tutti gli atti di alienazione o di costituzione di diritto reale di godimento o di locazione devono essere notificati dagli interessati al Comune entro 30 (trenta) giorni dalla loro stipula.

Tutti gli atti compiuti in violazione delle disposizioni contenute nei precedenti articoli 19 (diciannove) e 20 (venti) comporteranno la decadenza della concessione o la risoluzione del contratto di cessione ai sensi del successivo art. 23 (ventitre).

Art. 22 - SANZIONI

Nel caso di mancata osservanza dei tempi di cui all'art. 9 (nove) e all'art. 10 (dieci) 1° comma precedenti, la Giunta Comunale, sentita la Commissione di cui all'art. 6 (sei), può procedere ad una diversa assegnazione dei lotti edificabili.

Nel caso di inadempienza o inosservanza da parte del concessionario di obblighi assunti circa la eventuale realizzazione delle opere di urbanizzazione, o di sistemazione del terreno, il Comune interverrà sostitutivamente nella esecuzione delle stesse, riservandosi la rivalsa, salvi i maggiori oneri o danni.

Nel caso di violazione delle caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici e degli alloggi il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori con le conseguenze di legge.

Art. 23 - DECADENZA

La Giunta Comunale, sentita la Commissione di cui al precedente art. 6 (sei), pronuncia la decadenza dell'assegnazione o della concessione, con conseguente estinzione del diritto di superficie, ovvero la risoluzione dell'atto di cessione, senza che il concessionario possa vantare alcuna pretesa al risarcimento o indennizzo di sorta, nei seguenti casi:

- a) inadempimento grave e ingiustificato, reiterato o permanente, degli obblighi derivanti dalla convenzione, con particolare riferimento al mancato pagamento del corrispettivo della concessione o cessione, nonché al trasferimento o la cessione del rapporto, o dell'uso del bene senza l'autorizzazione del concedente ovvero all'esercizio irregolare o abusivo dell'attività connessa al rapporto di concessione;
- b) mancato o illecito esercizio - protratto ingiustificatamente - delle facoltà e dei diritti all'uso edificatorio del lotto con particolare riferimento all'ipotesi di mancata presentazione dell'istanza di concessione edilizia, di mancato inizio dei lavori di costruzione nei termini previsti all'art. 10

(dieci) precedente o di mancata ultimazione dei lavori entro i termini di validità della concessione edilizia stessa;

- c) sopravvenuta mancanza dei requisiti di idoneità, sia soggettivi che oggettivi, che costituiscono presupposti inderogabili per il provvedimento di concessione o cessione, ovvero siano richiesti dalla legge sia per la costituzione che la continuazione del rapporto, con particolare riferimento alla modificazione o trasformazione degli scopi istituzionali del richiedente come pure nei casi di scioglimento o fallimento del medesimo.

La pronuncia di decadenza deve essere preceduta dalla preventiva contestazione dei fatti addebitati ovvero della diffida ad adempiere, con contemporanea prefissazione di un congruo termine entro il quale l'assegnatario può presentare le proprie deduzioni.

Art. 24 - NORME TRANSITORIE

Per tutte le assegnazioni già definite con provvedimento deliberativo del Consiglio Comunale notificato agli interessati si stabilisce in giorni 45 (quarantacinque), decorrenti dalla data di esecutività del presente provvedimento deliberativo, il termine massimo entro cui dovranno essere concretizzati, con la stipula dell'atto pubblico nanti il notaio, le concessioni aree edificabili giacenti pena la decadenza da ogni diritto connesso alla assegnazione stessa.