



COMUNE DI GALBIATE

Provincia di Lecco

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE DEL PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI NEL COMUNE DI GALBIATE

(Aggiornato con delibera del Consiglio Comunale n.1090 del 14/3/1985, modificata con delibera del Consiglio Comunale n.305 del 27/2/1998, modificato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 82 del 19/12/2003)

Art. 1 Finalità

1. Il presente regolamento ha la finalità di normare le assegnazioni di aree incluse nel P.I.P. del Comune di Galbiate adottato con delibera del Consiglio Comunale n.940 del 21/9/1984 ed in esecuzione della legge n.22/10/1971 n.865 e successive modificazioni ed integrazioni e della legge regionale n.33 del 3/7/1981.

Art. 2 – Cessione e concessione

1. I lotti disponibili per l'assegnazione sono in parte ceduti in diritto di proprietà e in parte concessi in diritto di superficie. Il diritto di superficie è concesso per anni 99 e potrà essere rinnovato per egual durata alle aziende insediate.
2. Il Comune rilascia le certificazioni occorrenti ai fini dell'istruttoria delle pratiche di finanziamenti agevolati secondo le norme di legge.

Art. 3 – Prezzo delle aree

1. Il corrispettivo delle aree in proprietà e della loro concessione in diritto di superficie è fissato in misura pari al costo di acquisizione dell'area da parte del Comune, dei costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, se realizzate dal Comune. Da tale quota sarà detratta la cifra relativa ad eventuali contributi regionali o statali pervenuti al Comune.

Art. 4 – Esecuzione opere di urbanizzazione

1. Gli assegnatari delle aree possono chiedere di essere autorizzati a realizzare una o più opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria. L'eventuale concessione deve essere contenuta e disciplinata nell'atto di assegnazione dell'area con determinazione delle relative modalità e garanzie.

Art. 5 – Caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici

1. Sulle aree assegnate dovranno essere costruiti laboratori ed opifici artigianali con possibilità di residenza, ammessa nel rispetto delle norme e dei limiti stabiliti dal regolamento edilizio dalle N.T.A. del P.R.G. e dalle norme di attuazione del P.I.P. L'assegnatario dovrà richiedere la concessione edilizia entro sei mesi dall'assegnazione, dovrà iniziare i lavori entro un anno dal rilascio della stessa e ultimarli entro tre anni dal rilascio della concessione edilizia, salvo proroghe motivate.

Art. 6 - Assegnatari

1. Possono concorrere all'assegnazione delle aree comprese nel P.I.P. le aziende artigianali, escludendosi utilizzi e semplice deposito o a fini commerciali. Nel procedere all'assegnazione l'Amministrazione comunale darà precedenza, a parità di offerta, alle aziende artigianali esistenti in Galbiate o il cui titolare sia residente a Galbiate.

Art. 7 – Criteri di assegnazione

1. I criteri prioritari selettivi da osservare nelle assegnazioni delle aree a parità d'offerta sono i seguenti:
 - b) Imprese locali che esercitano l'attività lavorativa in laboratori in locazione con situazioni di sfratto o di decadenza del contratto di locazione.

- c) Imprese locali che, per esigenze di qualunque tipo, si spostino dai vecchi nuclei, le quali siano situate in locali insalubri o in stato di precarietà.
 - d) Imprese locali che, per esigenze di qualunque tipo, si spostino da sedi in contrasto col P.R.G.
 - e) Imprese locali che abbiano problemi di ampliamenti.
 - f) Imprese esistenti in Galbiate al 26/1/1984 (data di adozione del P.I.P.) o che si trasferiscono da altri Comuni, i cui titolari sono residenti a Galbiate dal 26/1/1984.
 - g) Imprese di nuova costituzione.
2. All'interno dei criteri sopra enunciati, saranno privilegiate le Imprese che sviluppano programmi di investimento con maggiore impiego di mano d'opera.
 3. Resta comunque salva la priorità per le istanze presentate da Enti pubblici ed aziende a partecipazioni statali nell'ambito di programmi già approvati dal CIPE secondo quanto disposto dall'art.27 della legge 865/71.

Art. 8 - Domande

1. La richiesta di assegnazione di aree per insediamenti produttivi deve essere inoltrata su apposita scheda al Sindaco – Il Comune potrà chiedere documenti e attestazioni che risultino indispensabili per gli atti di cessione o di concessione.
2. L'assegnazione delle aree verrà fatta con deliberazione del Consiglio Comunale, tenuto conto dei criteri contenuti nell'art.6 e 7 e su indicazioni della Commissione di cui al seguente art.9.
3. La cessione del diritto di proprietà e la cessione del diritto di superficie saranno regolate da apposite convenzioni i cui schemi saranno approvati con successivi atti deliberativi.

Art. 9 - Commissione

1. E' costituita una commissione consultiva formata da :
 - Sindaco o suo delegato
 - n.6 rappresentanti del Consiglio Comunale, di cui tre di minoranza
 - n.1 rappresentante Unione Artigiani
 - n.1 rappresentante C.N.A.
2. La commissione esamina le richieste pervenute e fornisce al Consiglio Comunale le proprie indicazioni in applicazione al presente regolamento.

Art. 10 - Trasferimenti

1. Il trasferimento da parte dell'assegnatario dell'area assegnatagli in diritto di proprietà o concessagli in diritto di superficie e degli eventuali immobili realizzati, ovvero la locazione dei soli immobili, è subordinata al rilascio di apposita autorizzazione da parte del Comune. La facoltà di cui sopra non può essere realizzata prima di sette anni dalla data di rilascio della licenza di agibilità, salvo casi di comprovata eccezionalità, da valutarsi di volta in volta. Il Comune ha diritto di prelazione su ogni transazione o qualsiasi titolo. L'Impresa subentrante si assume per intero tutti gli obblighi previsti dal presente regolamento e deve avere i requisiti previsti dagli artt. 6 e 7.
2. Sarà versata a favore del Comune che a suo tempo ha ceduto l'area, la somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'ISTAT.
3. Tale cifra è valutata dall'U.T.E. ed è riscossa all'atto della registrazione del contratto dal competente Ufficio del Registro, che provvede a versarla al Comune. La somma è destinata all'acquisizione di nuove aree per i P.I.P. o per la realizzazione di edilizia economico popolare.

Art. 11 - Deroghe

1. Qualora il trasferimento avvenga a favore del coniuge o di un discendente in linea diretta entro il 3° grado dell'assegnatario non si pongono il rispetto dei 7 anni, il diritto di prelazione da parte del Comune e il pagamento della differenza di prezzo a favore del Comune previsti dall'art.10.

Art. 12 – Garanzie e penali

1. A garanzia della regolare esecuzione delle presenti norme e della convenzione stipulata con ogni impresa assegnataria, viene prevista la risoluzione dell'atto di cessione o di costituzione del diritto di superficie nei casi in cui:
 - non si edifica nei termini stabiliti dall'art. 5
 - Si cede o si loca l'immobile prima dei termini previsti o senza l'autorizzazione di cui all'art.10
 - non si avvia l'attività produttiva entro 5 anni dal rilascio della prima concessione
 - nei casi di risoluzione di cui sopra, l'assegnatario ha diritto al rimborso pagato per la cessione dell'area o del diritto di superficie e del valore dell'edificio realizzato, stimato dall'U.T.E.
2. Il Comune si riserva la facoltà di richiedere garanzie fidejussorie sulla base di dati obiettivi da valutare in relazione ad ogni singolo caso concreto.

Art. 13 – Casi non previsti

1. Per quanto non previsto nel presente Regolamento si rimanda per analogia alla legge 22.10.1971 n.865 e successive integrazioni ed al codice civile. Le norme stesse dovranno essere adeguate alle eventuali modifiche che venissero apportate con leggi future osservanti i diritti acquisiti.

Art. 14

1. Il presente Regolamento non si applica agli operatori che richiedono la trasformazione del diritto di superficie delle aree in piena proprietà, ai sensi del comma 64 dell'art.3 della legge 23/12/96 n.662, come sostituito dall'art.11 della legge 12/12/2002 n.273, con decorrenza dalla stipula dell'atto notarile di modifica della convenzione per la cessione delle aree.