

## REGOLAMENTO

### PER LA CESSIONE DELLE AREE DI VIA PIEMONTE

come modificato con atto di C.C. n. 38 del 26.05.2011 e atto di C.C. n. 48 del 15.12.2022

#### **ART. 1 - FINALITA'**

1. Il presente Regolamento disciplina i procedimenti per la cessione delle aree poste in fregio alla Via Piemonte e destinate a deposito di materiali edili e insediamento di industrie insalubri, di cui al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica adottato con deliberazione consiliare n. 105 del 07.12.2001.

#### **ART. 2 - ATTUAZIONE DEL P.P.I.P.**

1. Per l'attuazione di quanto previsto all'art. 1, il Comune di Riccione si avvarrà delle Associazioni di categoria allo scopo individuate, delegando ad esse l'adozione di tutti gli atti utili e necessari al conseguimento dell'obiettivo, con particolare riguardo a quelli sottoelencati:

- a) individuare le imprese interessate ad insediarsi nelle aree in argomento;
- b) assistere le medesime nell'intervento operativo: acquisizione terreni, costituzione consorzi, urbanizzazione ed edificazione;
- c) gestire attività di informazione e consulenza.

#### **ART. 3 - BENEFICIARI**

1. Le aree incluse nel perimetro di Piano Particolareggiato sono destinate:

\* A) alle imprese insalubri di I<sup>^</sup> e II<sup>^</sup> classe, così come individuate nell'art. 216 R.D. n. 1265/1934, operanti in qualunque settore produttivo ed aventi sede nel territorio comunale di Riccione, ovvero entro un raggio di 3 Km. dal confine dello stesso. In ipotesi di alienazione del lotto, non edificato e/o edificato, l'acquirente o l'utilizzatore, in caso di leasing, dovrà trasferire la sede della propria impresa nel territorio comunale di Riccione, ovvero entro un raggio di 3 Km. dal confine dello stesso, entro 180 giorni dall'acquisto o dalla stipula del contratto di leasing.

\* B) alle imprese artigiane iscritte nel relativo Albo, nonché alle imprese industriali di piccole e medie dimensioni (secondo i parametri di cui all'All. 1) operanti nel settore dell'edilizia e affini o - in via residuale - in altri settori produttivi ed aventi sede nel territorio comunale di Riccione, ovvero entro un raggio di 3 Km. dal confine dello stesso. In ipotesi di alienazione del lotto, non edificato e/o edificato, l'acquirente o l'utilizzatore, in caso di leasing, dovrà trasferire la sede della propria impresa nel territorio comunale di Riccione, ovvero entro un raggio di 3 Km. dal confine dello stesso, entro 180 giorni dall'acquisto o dalla stipula del contratto di leasing.

2. Le imprese contemplate nella lett. A), se classificate di classe I<sup>^</sup>, avranno diritto all'assegnazione del lotto indipendentemente dalla collocazione in graduatoria qualora - avendo sede nel territorio comunale di Riccione ovvero entro un raggio di 3 Km. dal confine dello stesso - operino in condizioni o situazioni ambientali non conformi alle prescrizioni imposte dall'art. 216 del R.D. già citato.

3. Le imprese contemplate nella lett. A) diverse da quelle di cui al comma precedente e le imprese contemplate nella lettera B), una volta ultimata l'operazione di riserva sopradescritta, saranno collocate in quattro distinte graduatorie:

\* GRADUATORIA n. 1 - cui verranno destinati i lotti dal n. 1 al n. 26 e dal n. 57 al n. 60 - per le imprese insalubri;

\* GRADUATORIE n. 2, n. 3 e n. 4 - cui verranno destinati i lotti disponibili dopo la compilazione della graduatoria n. 1 - per le imprese in ordine specificate:

- imprese operanti nel settore dell'edilizia (come da elencazione non esaustiva dell'All. 2): 50% dei lotti;

- imprese operanti in settori affini all'edilizia (come da elencazione non esaustiva dell'All. 2): 40% dei lotti;

- imprese operanti in settori diversi (purchè tali da necessitare di apposite strutture per il ricovero di attrezzi o materiali): 10% dei lotti.

#### **ART. 4 - DESTINAZIONE DEI LOTTI**

1. La destinazione "industrie insalubri" è applicabile ai soli lotti dal n. 1 al n. 26 e dal n. 57 al n. 60, mentre la destinazione "stoccaggio materiali" è applicabile a tutti i lotti ricompresi nel piano particolareggiato.

2. Per ragioni di interesse pubblico e/o vincoli di natura giuridica sono sottratti dal complesso dei lotti disponibili quelli di seguito identificati:

- lotto n. 1 in capo alla GEAT S.p.a. per insediamento di una piattaforma stoccaggio rifiuti;
- lotto n. 48 in capo all'Ente per insediamento del canile comunale;
- lotto n. 21 in capo alla Società "Battarra Vittorio e Luca S.n.c." già titolare di un diritto di superficie in virtù di contratto rep. n. 44867/4923 del 11/03/1998;
- lotto n. 101 in capo alla Ditta "Neon Lux S.n.c." a titolo di permuta con altra proprietà immobiliare;
- lotto n. 102 in capo alla Ditta "Jolly Neon S.n.c." a titolo di permuta con altra proprietà immobiliare.

#### **ART. 5 - INDIVIDUAZIONE DEI BENEFICIARI**

1. Le Associazioni delegate dovranno procedere all'individuazione dei beneficiari in forma pubblica, emanando apposito bando di concorso e assicurando a quest'ultimo forme di pubblicità tali da consentirne la più ampia diffusione e conoscenza.

2. Il bando dovrà indicare:

- il numero dei lotti disponibili;
- la superficie di ogni singolo lotto;
- gli indici di edificabilità;
- il prezzo e le modalità di pagamento;
- le prescrizioni e i vincoli di utilizzazione;
- le formalità di presentazione della domanda.

#### **ART. 6 - MODALITÀ DI ASSEGNAZIONE**

1. La Commissione Tecnica all'uopo costituita, e formata dai rappresentanti delle Associazioni di categoria e da un rappresentante dell'Amministrazione Comunale, dopo aver individuato il numero dei lotti riservati alle imprese di cui all'art. 3 comma 2, provvederà a quantificare il numero dei lotti disponibili per le imprese di cui all'art. 3 comma 3 (nella misura e secondo la procedura quivi indicata) e quindi redigerà le relative graduatorie sulla base dei parametri sottoelencati:

* SEDE DELL'IMPRESA NEL COMUNE DI RICCIONE	punti 10
* SEDE DELL'IMPRESA IN COMUNE LIMITROFO	punti 5
* DIMENSIONE DELL'IMPRESA IN TERMINI DI PERSONALE	
- fino a 5 addetti	punti 10
- da 6 a 10 addetti	punti 8
- oltre i 10 addetti	punti 6
* NECESSITA' DEL DEPOSITO	
- per mancanza originaria o sopravvenuta (es. decreto di sfratto esecutivo) di qualunque struttura idonea allo scopo	punti 10
- per possesso, a qualsiasi titolo, di una struttura precaria o inadeguata	punti 8
- per rilascio della struttura in godimento a seguito di disdetta del contratto	punti 6
- per altre ragioni	punti 2

2. Sarà in ogni caso garantita l'assegnazione del lotto alle imprese che - già operanti in loco in virtù di contratto di locazione stipulato col Comune - si trovano in una posizione giuridica di prelazione rispetto ad altre.

3. In ipotesi di eccedenza delle richieste presentate dalle imprese edili ed affini rispetto al numero dei lotti ad esse riservati nelle relative graduatorie n. 2 e 3, la Commissione farà fronte alle necessità delle imprese medesime attingendo dai lotti disponibili nella graduatoria n. 4, la quale quindi assumerà carattere meramente eventuale e residuale.

4. In ipotesi invece di eccedenza dei lotti previsti nelle singole graduatorie n. 2 e 3 rispetto al numero delle richieste presentate, la Commissione procederà all'assegnazione degli stessi alle imprese che abbiano espresso l'esigenza di una maggiore superficie edificabile.

#### **ART. 7 - DOCUMENTAZIONE**

1. La domanda di assegnazione, sottoscritta dal legale rappresentante dell'impresa, dovrà contenere:

- la dichiarazione di presa visione e accettazione di tutte le condizioni e clausole del presente regolamento;

- la dichiarazione di presa visione e accettazione del Piano Particolareggiato approvato con delibera consiliare n. 105 del 07.12.2001, con particolare riguardo alla destinazione dei lotti nn. 1, 48, 21, 101 e 102;
- l'eventuale disponibilità ad acquistare i lotti rimasti inassegnati nella graduatoria di propria pertinenza.

**2.** Alla domanda dovrà essere allegata la seguente documentazione:

- decreto di classificazione di impresa insalubre;
- iscrizione all'albo delle imprese artigiane o alla Camera di Commercio;
- copia del libro matricola o comunque certificazione attestante la dimensione dell'impresa;
- certificazione attestante la necessità del deposito;
- certificato di residenza del titolare o socio.

## **ART. 8 - PREZZO E MODALITA' DI PAGAMENTO**

**1.** Il prezzo del lotto - comprensivo del costo effettivo di acquisizione delle aree, nonché delle spese di amministrazione dell'Ente trasformatore - ammonta a Euro 51,65/mq.

**2.** Il prezzo dovrà essere corrisposto in unica soluzione in occasione della sottoscrizione del rogito, previo versamento di una somma pari al 20% del totale, a titolo di caparra confirmatoria, all'atto di accettazione del lotto assegnato.

## **ART. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE**

**1.** Le imprese assegnatarie - ivi incluse quelle di cui al precedente art. 4 comma 2 - dovranno costituirsi in Consorzio per realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nelle Tav. 2.1 e 2.3 del Piano Particolareggiato.

**2.** Tali opere dovranno essere realizzate:

- in totale conformità ai progetti esecutivi e ai computi metrici estimativi, che saranno oggetto di un'unica concessione edilizia;
- sotto la sorveglianza degli uffici comunali competenti, che avranno diritto ad ogni assistenza e gratuita prestazione di manodopera e mezzi per l'accertamento della buona esecuzione dei lavori;
- nel pieno rispetto di tutte le norme vigenti in materia di controllo e sicurezza dei cantieri, rischio sismico, tutela del patrimonio idrogeologico, ambientale ed archeologico eventualmente rinvenuto.

**3.** Le opere realizzate saranno collaudate, a cura e spese del Consorzio, dal competente Ufficio tecnico comunale e - una volta collaudate - saranno cedute gratuitamente al Comune, previa predisposizione dei relativi frazionamenti catastali.

**4.** A collaudo positivamente effettuato, il Comune rilascerà le licenze di agibilità degli edifici o delle unità immobiliari edificate sulle aree compravendute.

## **ART. 10 - STIPULA CONVENZIONE**

**1.** L'assegnazione del lotto avverrà mediante stipula di apposita convenzione che dovrà contenere le seguenti clausole:

\*1.1 – il divieto di cessione del lotto nei cinque anni successivi all'acquisto, ai sensi dell'art.3 comma 64 Legge n. 662/1996, così come modificato dall'art. 11 comma 1 Legge n. 273/2002, fatte salve le fattispecie traslative contemplate nell'art. 2558 Cod.Civ. (cessione d'azienda con conseguente successione dell'acquirente in tutti i contratti stipulati dall'alienante per l'esercizio della stessa) e negli artt. 2498, 2501 e 2504-septies Cod.Civ. (trasformazione, fusione e scissione della società);

\*1.1bis – *la facoltà di cessione del lotto nei cinque anni successivi all'acquisto, purché antecedentemente all'edificazione degli impianti o delle unità immobiliari da insediare sul medesimo, previa autorizzazione del Comune e al prezzo da questo fissato, maggiorato degli eventuali oneri finanziari sostenuti, in ipotesi di cessazione dell'attività ovvero di sopraggiunte, gravi e documentate difficoltà economiche;*

\*1.2 – la facoltà di cessione del lotto, trascorsi cinque anni dall'acquisto, *ovvero nell'arco dei cinque anni dall'acquisto di cui al precedente punto 1.1bis*, soltanto ad imprese in possesso dei requisiti di cui all'art. 3 comma 3 del presente regolamento, ed i successivi acquirenti dovranno essere in possesso dei medesimi requisiti;

\*1.3 – il divieto di destinazione del fabbricato ad uso diverso da quello previsto nel Piano Particolareggiato;

\*1.4 – la data di inizio e fine lavori, entro i termini rispettivamente di 1 anno e 3 anni dalla Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), salvo eventuali proroghe per gravi e giustificati motivi;

\*1.5 – l'obbligo dell'assegnatario di partecipare alla gestione consortile delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

\*1.6 – le sanzioni per l'inosservanza delle clausole sopradescritte, come di seguito specificate:

- in ipotesi di violazione dei divieti di cui ai punti 1.1 e 1.3: risoluzione del contratto, con correlata acquisizione dell'unità immobiliare in capo al Comune, previo pagamento di un importo pari al prezzo versato per l'assegnazione dell'area sommato al costo sostenuto per la costruzione del fabbricato e detratto il 30% del totale a titolo di penale;

- in ipotesi di violazione degli obblighi di cui ai punti 1.2, 1.4 e 1.5: pagamento di una penale pari al 40% del prezzo versato per l'assegnazione dell'area;

\*1.7 – le modalità di definizione extragiudiziale di eventuali controversie.

**2.** Entro 90 giorni dalla stipula della convenzione le imprese assegnatarie dovranno presentare la Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) per l'avvio dei lavori di costruzione degli edifici e/o delle unità immobiliari da insediare sulle aree compravendute, restando comunque impregiudicato il disposto di cui al precedente art. 9 comma 4.

#### **Art. 11 – FINANZIAMENTI IN LEASING**

**1.** In deroga a quanto previsto nel precedente art. 10, l'assegnatario del lotto, allo scopo di finanziare la realizzazione delle opere necessarie all'esercizio imprenditoriale, o in ipotesi di vendita, affinché il conduttore-utilizzatore possa finanziarsi l'acquisto del lotto stesso, potrà cedere a primarie società di leasing la proprietà dell'area non ancora edificata o parzialmente/totalmente edificata (purchè in quest'ultimo caso il valore della stessa sia certificato da perizia giurata di un tecnico abilitato) alle seguenti condizioni:

a) che il contratto di vendita contempli, accanto all'obbligo dell'acquirente di mantenere in capo all'alienante o in capo al conduttore-utilizzatore, sotto forma di locazione finanziaria, la disponibilità effettiva del bene ceduto, anche il diritto dell'alienante o del conduttore-utilizzatore di riacquistare alla scadenza la proprietà del bene ceduto e delle strutture realizzate sul medesimo nel corso del rapporto locatizio;

b) che il contratto di vendita contempli, in ipotesi di risoluzione per inadempimento dell'alienante-locatario o del conduttore-utilizzatore o in ogni altra ipotesi di mancato riscatto da parte di quest'ultimi del bene ceduto, l'obbligo dell'acquirente-locatore di cedere la proprietà del bene medesimo ad altro soggetto in possesso dei requisiti previsti dall'art. 3 del presente Regolamento.

**2.** L'operazione di cessione e locazione finanziaria di ritorno, così come articolata sub a) e sub b) del precedente comma, dovrà essere autorizzata dal Comune all'esito di apposita verifica diretta ad accertare l'insussistenza delle seguenti circostanze di fatto:

a) situazione di grave e documentata difficoltà economica dell'impresa alienante;

b) sproporzione evidente tra il valore del bene trasferito e il corrispettivo versato dalla società acquirente;

c) preesistenza di una obbligazione credito-debitoria tra le parti.

\* \* \* \* \*

## **PICCOLE E MEDIE IMPRESE**

Si considerano piccole e medie imprese, ai fini del presente regolamento, quelle che non superano i seguenti limiti dimensionali:

- a) per l'impresa che non lavora in serie: un massimo di 18 dipendenti, compresi gli apprendisti in numero non superiore a 9; il numero massimo dei dipendenti può essere elevato fino a 22 a condizione che le unità aggiuntive siano apprendisti;
- b) per l'impresa che lavora in serie, purchè con lavorazione non del tutto automatizzata: un massimo di 9 dipendenti, compresi gli apprendisti in numero non superiore a 5; il numero massimo dei dipendenti può essere elevato fino a 12 a condizione che le unità aggiuntive siano apprendisti;
- c) per le imprese di costruzioni edili: un massimo di 10 dipendenti, compresi gli apprendisti in numero non superiore a 5; il numero massimo dei dipendenti può essere elevato fino a 14 a condizione che le unità aggiuntive siano apprendisti.

Ai fini del calcolo di cui sopra:

- non sono computati per un periodo di due anni gli apprendisti passati in qualifica ai sensi della Legge n. 25/55 e mantenuti in servizio dalla stessa impresa;
- non sono computati i lavoratori a domicilio di cui alla Legge n. 877/73, sempre che non superino un terzo dei dipendenti non apprendisti occupati presso l'impresa;
- sono computati i familiari dell'imprenditore, ancorchè partecipanti all'impresa familiare di cui all'art. 230 bis Cod.Civ., che svolgano la loro attività di lavoro prevalentemente e professionalmente nell'ambito dell'impresa;
- sono computati, tranne uno, i soci che svolgono il prevalente lavoro personale nell'impresa;
- non sono computati i portatori di handicaps fisici, psichici o sensoriali;
- sono computati i dipendenti qualunque sia la mansione svolta.

## **SETTORE EDILIZIA**

- \* Edificazione fabbricati, applicazione intonaci e montaggio prefabbricati, rifacimento tetti e terrazzi, impermeabilizzazioni e coibentazioni, installazione tubi pluviali;
- \* Installazione pavimenti e rivestimenti, montaggio soffitti e moquettes, levigazione e lucidatura pavimenti, lavorazione pietra o marmo;
- \* Stuccaggio edile, montaggio pannelli e pareti, fabbricazione e posa piastrelle.

## **SETTORI AFFINI**

- \* Carpenteria, realizzazione e montaggio serramenti e infissi, lattoneria;
- \* Installazione e manutenzione impianti e apparecchiature elettriche, insegne luminose, impianti di sicurezza e antifurto, impianti di riscaldamento e aspirazione, pannelli solari;
- \* Installazione e manutenzione impianti e apparecchiature idrauliche, isolanti termici e acustici, montatura materie plastiche e impianti idrico-sanitari;
- \* Imbiancatura o tinteggiatura pareti, tappezzeria e carta da parati, prosciugamento scantinati;
- \* Installazione e manutenzione impianti di refrigerazione;
- \* Installazione e manutenzione impianti telefonici, elettro e videocitofoni;
- \* Installazione e manutenzione impianti di ventilazione e condizionamento d'aria;
- \* Manutenzione caldaie, assistenza impianti gas e aspirazione;
- \* Manutenzione ascensori.