



**COMUNE DI  
AZZANO DECIMO (PN)**

# **REGOLAMENTO ATTUATIVO DELLA ZONA INDUSTRIALE DI FIUMESINO**

**Adottato con D.C.C. n°56 del 04.06.1991  
Modificato con D.C.C. n°37 del 28.06.1993  
Modificato con D.C.C. n°04 del 26.01.1994  
Modificato con D.C.C. n°06 del 01.03.1999  
Modificato con D.C.C. n°59 del 30.11.1999  
Modificato con D.C.C. n°39 del 08.06.2000**

## SOMMARIO

PREMESSA.....	3
Art. 1 Istanze.....	3
Art. 2 Criteri di esame delle istanze.....	4
Art. 3 Individuazione ed assegnazione dei lotti.....	5
Art. 4 Cessione.....	5
Art. 5 Utilizzo dei lotti .....	6
Art. 6 Oneri di gestione.....	6

### ALLEGATI:

Sub A: Preliminare di convenzione per la cessione in proprietà di aree comprese nella zona industriale Fiumesino

## **PREMESSA**

Il presente regolamento generale di gestione delle aree comprese nel Piano Particolareggiato della Zona Industriale di Fiumesino, nel Comune di Azzano Decimo è redatto sulla base di indicazioni e prescrizioni contenute nella relazione e nelle norme del Piano medesimo.

La modifica del presente regolamento è di pertinenza del Consiglio Comunale che, in totale autonomia e con le sole limitazioni definite dal Piano e dalle leggi ordinarie, potrà decidere in materia.

Le indicazioni contenute negli articoli seguenti sono, infatti orientamenti di prima approssimazione; esse dovranno essere aggiornate e modificate in funzioni:

- a) delle risultanze del processo attuativo;
- b) delle modificazioni delle condizioni, strutturali e non dell'economia locale;
- c) degli effetti indotti dai primi insediamenti;
- d) dei rapporti intercorrenti tra l'Amministrazione e le forze sindacali ed imprenditoriali;
- e) degli obiettivi e delle politiche definite a livello sovracomunale.

## **ART. 1 - ISTANZE**

Gli operatori interessati all'insediamento nelle aree messe a disposizione dall'Amministrazione Comunale, nell'ambito della Zona Industriale di Fiumesino, sono tenuti a presentare al Sindaco del Comune di Azzano Decimo, apposita domanda, la quale dovrà contenere, oltre ai dati anagrafici dei titolari dell'impresa, la ragione sociale di quest'ultima, l'indicazione dell'attività lavorativa svolta o che s'intende svolgere nelle aree del Piano, nonché la superficie utile che si vuole realizzare. Dovrà inoltre indicare:

- 1) preferenze od esigenze localizzative;
- 2) numero di addetti occupati all'insediamento dell'azienda e numero previsto al momento del raggiungimento del pieno regime;
- 3) eventuali vincoli derivanti dai macchinari impiegati o dal ciclo produttivo previsto;

La domanda dovrà inoltre essere corredata da visura camerale (da richiedere alla C.C.I.A.A.)

L'impresa è tenuta a presentare, contestualmente alla domanda per l'assegnazione di aree edificabili, una relazione tecnica nella quale dovranno essere precisati ed illustrati in modo sintetico i seguenti elementi di definizione della programmazione aziendale:

1. ANALISI PRODUTTIVA E FUTURA PROGRAMMAZIONE
2. ALLACCIAMENTI NECESSARI ALLA RETE TECNOLOGICHE
  - acqua per uso industriale;
  - acqua per uso potabile;
  - energia elettrica per forza motrice;
  - gas metano
  - scarichi acque industriali;

L'indicazione, inoltre di come verranno di massima fronteggiati gli impegni finanziari richiesti all'impresa dagli investimenti sulle aree di Piano (fondi propri e/o mutui) dovrà completare la relazione, debitamente controfirmata dal titolare o dai titolari.

## ART. 2 – CRITERI DI ESAME DELLE ISTANZE

L'Amministrazione Comunale, mediante apposita Commissione, esaminerà le istanze d'insediamento avanzate, secondo l'ordine cronologico di presentazione, riservandosi la discrezionalità del loro accoglimento.

Vengono sottoposte a particolari valutazioni di opportunità le istanze che riguardano:

- 1) le aziende insalubri, di 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> classe di cui al D.M. 19.11.81;
- 2) le aziende che detengono o trattano sostanze pericolose ai sensi del D.M. 16.11.1983;
- 3) le aziende che possono indurre sul territorio particolari problemi di impatto ambientale, per gli effetti delle direttive CEE o della vigente normativa nazionale o regionale.

Nei casi sopraelencati le Ditte interessate dovranno produrre preventivamente apposita documentazione che evidenzi il livello di rischio ambientale indotto e le precauzioni adottabili per limitarlo.

Successivamente l'apposita Commissione provvederà ad assegnare i punteggi di merito e a redigere una graduatoria, con riferimento ai seguenti parametri:

1. ditte con attività esercitata nel territorio comunale in zona impropria e che si impegnino al trasferimento dell'attività ed alla dismissione dell'attività esistente – punteggio previsto da 32 a 40 (in rapporto al grado di disagio cui si viene ad ovviare con il trasferimento dell'attività). A tal scopo si precisa che le Ditte assegnatarie hanno la facoltà di poter continuare la propria attività produttiva nei locali preesistenti per la durata di anni 5 (cinque) dalla data di rilascio della concessione ad edificare il nuovo immobile, alle seguenti condizioni:
  - a) divieto di ampliare la propria attività produttiva;
  - b) trascorsi i 5 (cinque) anni, l'immobile potrà essere utilizzato solo come magazzino proprio, in subordine la
    1. possibilità di locarlo sempre ad uso magazzino;
  - c) in caso di cessione, l'immobile non potrà essere utilizzato ad uso produttivo, ma solo ed esclusivamente come magazzino;
2. Ditte che da non più di cinque anni dalla data di approvazione delle presenti norme per comprovati motivi di forza maggiore hanno dovuto trasferire l'attività produttiva al di fuori del territorio comunale e che intendano rientrarvi - punteggio previsto 32;
3. Localizzazione dell'attività esistente nel territorio comunale in fabbricati in locazione (non leasing) – punteggio previsto 20;
4. Localizzazione dell'attività nel territorio comunale con esigenze d'incremento/potenziamento dell'attività – punteggio previsto da 17 a 20 (in rapporto al comprovato incremento del numero di addetti che il potenziamento comporta);
5. Aziende anche non localizzate nel territorio comunale, che si impegnino ad assumere in loco almeno il 50 % della manodopera necessaria – punteggio previsto da 18 a 20 (assegnato in proporzione al numero di addetti da assumere e fermo restando che il numero minimo di dipendenti residenti in loco non dovrà essere inferiore alle 3 unità);

I punteggi assegnati ai punti 1, 2, 3 e 4, sono cumulabili.

I criteri suddetti saranno applicati anche alle richieste di assegnazione di aree già favorevolmente esaminate, ma non perfezionate con i contratti di cessione delle aree assegnate in via provvisoria.

Entro congruo termine fissato dalla Commissione, le ditte che hanno ottenuto punteggi ai sensi dei punti 1 e 4, dovranno produrre idonea dichiarazione di impegno, previa esclusione dalla graduatoria.

Le suddette condizioni preferenziali saranno inserite nel contratto di cessione dell'area, come condizioni risolutive espresse.

### **ART. 3 - INDIVIDUAZIONE ED ASSEGNAZIONE DEI LOTTI.**

Sulla base della graduatoria predisposta ai sensi del precedente art. 2 ed in relazione alla superficie richiesta l'Amministrazione provvederà ad assegnare le aree con le seguenti modalità:

- a) suddivisione delle istanze in relazione al costo delle aree predeterminato dall'Amministrazione;
- b) aggregazione delle istanze per favorire la formazione di comparti omogenei, tali da evitare sfridi di territorio urbanizzato o da consentire un ordinato programma di utilizzo delle aree infrastrutturate;
- c) comunicazione al richiedente del lotto proposto;
- d) delibera di assegnazione (Consiglio Comunale);
- e) frazionamento dei lotti individuati;
- f) preliminare di convenzione;
- g) contratto di cessione;

### **ART. 4 – CESSIONE**

Il valore di cessione sarà determinato dalla sommatoria del costo delle aree e dell'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nel caso che la Ditta acquirente s'impegni alla realizzazione di quota parte delle opere di urbanizzazione, sarà predisposta apposita convenzione sulla scorta dello schema allegato al piano particolareggiato (per le opere non ancora in proprietà, ma già comprese nel 2° stralcio).

Il prezzo di cessione sarà così applicato:

L./mq. per i lotti prospicienti la viabilità di piano contraddistinti con i numeri.....;  
L./mq.....per i lotti interni contraddistinti con i numeri.....;

## **ART. 5 - UTILIZZO DEI LOTTI**

Sulla scorta di quanto contenuto nell'art. 20 paragrafo 3 – 4 delle norme tecniche di attuazione del Piano Particolareggiato della Zona Industriale si conferma:

“Lotto minimo per attività industriale mq. 5000”; “Lotto minimo per attività artigianale mq. 2000”;

È consentito il loro frazionamento previo progetto planivolumetrico.

Si ribadisce altresì che i lotti di assegnazione industriali ed artigianali possono essere costituiti anche da porzione di quelli indicati in cartografia, ovvero dalla combinazione di tali unità.

L'area utile verrà assegnata nel rispetto del seguente criterio:  
60% per i lotti inferiori ai 5000 - 40% per i lotti superiori ai 5000 mq.

## **ART. 6 – ONERI DI GESTIONE.**

Gli oneri di gestione quali l'ordinaria e straordinaria manutenzione dei servizi a rete, il mantenimento e la cura del verde pubblico e delle aree attrezzate e degli impianti, nonché conduzione delle attrezzature medesima, sono di competenza ed a carico del Comune. Il Comune ha facoltà di formare uno o più consorzi per la gestione delle infrastrutture e/o la formazione e gestione di servizi comuni cui gli utenti – imprenditori potranno aderire; in questo caso i criteri di ripartizione dei costi verranno Definiti da un'apposita convenzione aggiuntiva, ratificata dal Consiglio Comunale.

**PRELIMINARE DI CONVENZIONE PER LA CESSIONE IN PROPRIETA' DI AREE COMPRESSE NELLA ZONA INDUSTRIALE FIUMESINO.**

Con l'atto presente da valere a tutti gli effetti di legge tra: il Comune di Azzano Decimo nella persona del Sig..... nato a ..... il ....., Dirigente del Comune di Azzano Decimo, il quale dichiara di agire in questo atto esclusivamente in rappresentanza del Comune stesso, ai sensi del combinato disposto dall'art. 51, 3° comma, della L. 142/90, nonché dell'art. 82 dello Statuto Comunale con codice fiscale n°80001730938 e il

Sig.....  
.....legale rappresentante della  
ditta.....  
.....;

Premesso che:

il Sig..... in  
qualità di..... della ditta.....  
..... con sede.....  
....  
.....  
.....

codice fiscale n°.....ha presentato domanda al Comune per ottenere la cessione in proprietà di un appezzamento di terreno fabbricabile destinato ad insediamenti produttivi, artigianali ed industriali compreso nella zona industriale Fiumesino;

- che tale cessione è stata deliberata dal in data.....con.  
delibera n°.....esecutiva ai sensi di legge.

Visti:

- - il regolamento che disciplina la cessione delle aree, adottato con deliberazione consiliare n° 56 del 04.06.1991 e successive modifiche ed integrazioni;
- - le prescrizioni convenute al riguardo nelle Norme Tecniche di attuazione della Zona Industriale di Fiumesino.
- - La deliberazione del C.C. n° 37 del 28.06.1993, esecutiva;
- - Tutto ciò premesso:

## SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1) il Comune di Azzano Decimo, quale proprietario dell'appezzamento di terreno fabbricabile, distinto in catasto al Foglio.....mappale.....individuato all'interno del Piano Particolareggiato tav. P2 con il n°.....avente una superficie di circa mq.....su cui è consentita l'edificazione ai fini produttivi per una superficie coperta massima di mq.....promette alla Ditta.....che si impegna ad acquistare il suddetto terreno, su cui possono essere costruiti uno o più fabbricati.

2) Il prezzo della vendita è stabilito ed accettato dalle parti in ragione di L.....il mq. + IVA nella misura di legge quale prezzo che tiene conto del costo di acquisizione delle aree e del costo globale delle relative opere di urbanizzazione previste dal Piano.

Si dà atto che l'acquirente ha versato a titolo di caparra controfirmatoria, la somma di L.....pari al 20% dell'intero corrispettivo, e per la quale è stata rilasciata quietanza. Il saldo del corrispettivo pari a L.....viene pagato al momento della firma del contratto (che dovrà aver luogo entro e non oltre sei mesi dalla firma della convenzione).

Il termine precitato può, su esplicita richiesta dell'acquirente, essere prorogato per uguale periodo (sei mesi).

Alla scadenza definitiva se non si dovesse dar luogo alla procedura del regolare contratto, si intende nulla la presente obbligazione, con l'incameramento da parte dell'Amministrazione comunale dell'acconto.

Nel caso che il contratto venga stipulato entro i sei mesi dalla data della firma della convenzione di vendita, il versamento del saldo potrà essere prorogato di un anno, a condizione che preliminarmente, l'acconto del prezzo di vendita concordato venga elevato al 60% e che sul residuo 20% venga estesa garanzia di pagamento mediante regolare polizza fideiussoria bancaria.

3) Le parti convengono che le opere di urbanizzazione primaria pertinenti alla zona industriale, di cui l'area in oggetto fa parte, sono quelle indicate nel progetto, approvato con deliberazione n. 99 del 12.3.1990.

Gli allacciamenti dei singoli edifici ai pubblici servizi ed alle reti in sede stradale sono a carico dell'acquirente.

4) La costruzione degli edifici dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:  
- le costruzioni dovranno essere progettate conformemente alla normativa vigente del Piano Zona Industriale Fiumesino ed in osservanza delle seguenti prescrizioni particolari:

a) i lavori di costruzione nell'area in oggetto dovranno avere inizio entro e non oltre 12 mesi dalla data di entrata in proprietà dell'area, comprovata da apposito atto notarile, ed essere completati nei termini previsti dalla concessione edilizia per una superficie coperta pari a quella prevista dalla normativa del P.R.G. vigente

L'attività" dovrà comunque aver inizio non oltre 6 mesi dal rilascio dell'agibilità:

b) Il Consiglio Comunale, in base ad accertate cause di forza maggiore potrà" concedere proroga per i termini iniziali e finali.

5) La Ditta acquirente si impegna ad esercitare nel lotto assegnatole l'attività" prospettata nella scheda tecnica descrittiva allegata alla domanda con l'obbligo di comunicare eventuali variazioni di attività" che saranno oggetto di specifica autorizzazione da parte della Giunta Comunale previa consultazione dell'apposita Commissione:

È fatto divieto in ragione degli scopi che hanno indotto il Comune all'alienazione del lotto oggetto della presente convenzione in attuazione del piano per gli insediamenti produttivi, di cedere il presente contratto, o la proprietà", per il termine di dieci anni dall'effettivo inizio dell'attività, salvo apposita deroga da autorizzarsi da parte della Giunta Comunale su specifiche e motivate ragioni, valutate consultivamente dall'apposita Commissione, riguardanti operazioni di leasing, eventuali subentri di acquirenti, rispetto all'assegnatario originario, quant'altro la Giunta Comunale riterrà oggettivamente concedibile, in rapporto a fatti impediti successivamente intervenuti.

L'affitto e la locazione, sono vietate salvo deroghe che la Giunta previo parere della Commissione apposita, potrà concedere caso per caso.

La Giunta Comunale potrà deliberare la restituzione della caparra di cui al precedente punto 2, qualora ravvedesse fondate motivazioni che inibiscano concretamente l'insediamento anche in riferimento al precedente capoverso. In caso di violazione degli obblighi e dei divieti sopra previsti viene convenuta a carico della ditta inadempiente una penale pari al 15% del costo complessivo salva comunque la facoltà di risolvere il contratto con diritto al risarcimento dei danni eventualmente eccedenti la penale.

In caso che la cessione venga autorizzata il prezzo di vendita dell'area non potrà" essere superiore a quello dell'acquisto ed il Comune potrà" riservarsi il diritto di prelazione.

6) Il Comune dichiara e garantisce che il terreno di cui alla presente promessa di cessione, è di sua piena ed esclusiva proprietà e libero da vincoli, trascrizioni pregiudiziali, ipoteche ed oneri sia reali che personali e fiscali.

7) L'acquirente rinuncia alla documentazione di rito.

8) Le spese e le competenze inerenti al presente atto e quelle conseguenti di contratto sono a carico del compratore.

9) La validità" del presente atto è subordinata al visto di esecutività degli Organi di Controllo.

10) Il contratto di compravendita da stipularsi in forma pubblica e che farà seguito al presente preliminare dovrà" essere registrato e trascritto a cura dell'acquirente.

11) L'acquirente si obbliga, in caso di vendita dell'immobile, a trascrivere nel rogito di vendita tutti i patti del presente atto.

12) Il presente preliminare di convenzione dovrà essere registrato a cura dell'acquirente.

Azzano Decimo, li"

IL TITOLARE O LEGALE RAPPRESENTANTE

IL DIRIGENTE

DELLA DITTA