



COMUNE DI CAPANNORI

**Regolamento per l'assegnazione e la gestione delle aree all'interno del
P.I.P. (Piano Insediamenti Produttivi) di Carraia**

(approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 56 del 28/11/2013)

Indice

- art. 1 - Finalità
- art. 2 - Utilizzazione delle aree
- art. 3 - Beneficiari
- art. 4 - Assegnazione delle aree
- art. 5 - Prenotazione delle aree
- art. 6 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e modalità di rimborso dei costi di realizzazione delle opere - Corrispettivi per l'assegnazione dell'area
- art. 7 - Bando pubblico delle aree e formazione della graduatoria
- art. 8 - Criteri di preferenza
- art. 9 - Tempi ed esecuzione degli interventi
- art.10 - Gestione coordinata e congiunta dell'area produttiva
- art.11 – Condizioni dell'assegnazione, prescrizioni e divieti
- art.12 – Locazione finanziaria (leasing)
- art.13 – Vincolo alla destinazione degli immobili
- art. 14 - Trascrizione degli atti di assegnazione delle aree
- art. 15 - Sanzioni pecuniarie
- art. 16 - Norme di rinvio e finali

Art. 1 – Finalità

1. Il presente Regolamento disciplina i procedimenti e le condizioni per l'assegnazione in proprietà delle aree comprese nel Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) ubicato in Frazione Carraia, approvato con deliberazione del C.C. n. 6 del 28/02/2013, ai sensi dell' art. 72 della L.R. 03.01.2005 n. 1 e disciplina altresì le successive cessioni, in proprietà e in locazione, tra soggetti privati degli immobili ivi realizzati.

Art. 2 - Utilizzazione delle aree

1. Le aree di cui all' art.1, una volta acquisite al patrimonio del Comune, sono cedute in proprietà ai soggetti di cui all' art. 3 per la realizzazione di impianti produttivi di carattere artigianale, industriale, per magazzini e per attività servizio alla produzione, attrezzature pubbliche e impianti tecnologici secondo le modalità di cui al presente Regolamento
2. La parte acquirente ha l'obbligo di utilizzare l'area oggetto della assegnazione per costruzioni aventi destinazione produttiva, artigianale - industriale, secondo quanto previsto dal Regolamento Urbanistico e dal P.I.P. di Carraia approvato.
3. I soggetti beneficiari potranno svolgere esclusivamente attività compatibili con le norme tecniche di attuazione previste dal relativo piano attuativo approvato con deliberazione del C.C. n. 6 del 28/02/2013.

Art. 3 - Beneficiari

1. Sono ammessi all'assegnazione in proprietà delle aree comprese nel P.I.P. in forma singola o associata i soggetti pubblici e privati iscritti alla camera di commercio, industria e artigianato che svolgono le seguenti attività:
 - a. imprese artigiane e industriali di produzione di beni;
 - b. imprese artigiane e industriali di servizio alle imprese
 - c. soggetti pubblici relativamente alla realizzazione di attività pertinenti alle destinazioni d'uso ammesse all'interno del P.I.P.
2. In tutti i casi sono esclusi dall'assegnazione i soggetti che esercitano attività ritenute a rischio di incidente rilevante (D.Lgs. n° 344/99 art. 14 comma 4 e ed al D.M. 9.5.2001)

Art. 4 - Assegnazione delle aree

1. L'assegnazione in proprietà delle aree sono disposte nel rispetto della graduatoria scaturita dal Bando pubblico di cui all' art. 8 e approvata su proposta dell'apposita Commissione.
2. A seguito delle richieste pervenute, seguendo l'ordine risultato dalla graduatoria, l'Ufficio provvederà ad elaborare una proposta plano-volumetrica prevedendo la divisione in lotti nell'ambito dei comparti edificabili , così come definiti dal piano attuativo delle aree PIP, e tenendo conto delle indicazioni di superficie coperta e delle preferenze di ubicazione segnalate dall'azienda nella richiesta, nel rispetto degli indici e parametri edilizi stabiliti dalle norme tecniche di attuazione stesso piano attuativo.
3. La Giunta Municipale approva la proposta plano-volumetrica per comparto edificabile che potrà essere assegnato per intero o in parte, suddiviso in lotti ; qualora le richieste superano le dimensioni del comparto edificabile, così come definiti dal piano attuativo delle aree PIP, decide il Consiglio Comunale .
4. La Giunta Comunale approva le modalità di attuazione e definisce i tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione delle aree PIP che potranno essere anche parziali ma comunque funzionale ai lotti da assegnare , e si riserva di non procedere all'assegnazione delle aree qualora, a seguito dell'espletamento del bando, non sia raggiunto un numero adeguato di richieste utili a finanziare le stesse opere o per altre cause sopravvenute di pubblico interesse .
5. Il Consiglio Comunale , dopo aver verificato la mancata richiesta di aree a seguito del bando pubblico, può assegnare aree, senza limiti di superficie o numero, a enti pubblici o società partecipate dal Comune per motivi di pubblica utilità e al fine di completare l'assegnazione delle aree e consentire la realizzazione di un intero comparto.

6. L'edificazione all'interno dell'area assegnata dovrà essere realizzata in un'unica soluzione, nei termini previsti dall'art. 9.
7. La convenzione da stipulare, con l'individuazione puntuale del lotto assegnato e di tutti i vincoli previsti dal presente Regolamento è approvata con atto Dirigenziale sulla base dello schema tipo approvato dal C.C. con delibera n. 6 del 28/02/2013 e le modifiche appartate dal presente Regolamento.

Art. 5 – Prenotazione delle aree

1. L'assegnatario entro **90 gg.** dalla ricezione della comunicazione del Comune dovrà stipulare l'atto con cui accetta il lotto assegnato e si impegna a tutti gli obblighi derivanti.
2. Al momento della sottoscrizione dell'atto di prenotazione dovrà essere corrisposto al Comune un anticipo del corrispettivo quale caparra e acconto pari al **30 %** dell'importo determinato come da successivo articolo 6 nei modi e nei termini che saranno stabiliti. Sarà altresì presentata polizza fidejussoria a garanzia del rimanente **70%** maggiorato di una percentuale pari al **10%** per eventuali ulteriori costi rispetto ai costi provvisori definiti nel presente Regolamento.
3. In caso di mancata accettazione nei termini assegnati, previa diffida di adempiere nei successivi **30 giorni**, si procederà ad avviare le procedure di assegnazione al primo utile in graduatoria. In tal caso il Comune non restituirà la cauzione versata per la partecipazione al bando.

Art. 6 – Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e modalità di rimborso dei costi di realizzazione delle opere - Corrispettivi per l'assegnazione dell'area

1. Le opere di urbanizzazione primaria dell'area sono realizzate dall'Amministrazione comunale, a seguito dell'approvazione di progetto esecutivo e con affidamento delle opere tramite appalto pubblico ad impresa selezionata attraverso le procedure previste dalla L. 163/2006 “ codice dei contratti”.
2. Il finanziamento delle opere è a totale carico delle aziende aggiudicatrici delle aree all'interno del P.I.P.
3. Sono a carico dell'impresa assegnataria delle aree i costi relativi a :
 - prezzo effettivo dell'area edificabile, che sarà ceduta in proprietà, come risulterà al termine della procedura espropriativa comprensiva di tutte le spese necessarie per quest'ultima,
 - costo effettivo per i lavori per opere di urbanizzazione comprensivo del prezzo, ripartito in quota parte rispetto alle aree edificabili, delle aree per opere di urbanizzazione come risulterà al termine della procedura espropriativa comprensiva di tutte le spese necessarie per quest'ultima
4. Il corrispettivo di assegnazione delle aree assegnate, definito secondo i criteri della deliberazione del Consiglio Comunale n° 12 del 26/03/2013 “*Verifica quantità, qualità e fissazione dl prezzo di cessione aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie ex legge 167/62 n. 865/71 e n. 457/78 che potranno essere cedute in proprietà o in diritto di superficie*”, è stabilito in via **provvisoria in €.** **135,85/mq** di area ceduta, comprendenti dei seguenti importi:
 - €. 50,00/mq. per l'acquisto della superficie fondiaria ceduta,
 - €. 85,85/mq. per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e l'acquisizione dei relativi terreni ¹;
 - A tale importo dovranno essere aggiunti gli ulteriori oneri necessari per la **definizione della procedura espropriativa e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, che saranno a carico dell'assegnatario.**
5. Qualora l'assegnazione avvenga a favore di aziende, che alla data di approvazione del P.I.P. erano già proprietarie delle aree oggetto di assegnazione, l'importo della assegnazione e quello

¹ **Costo Opere di urbanizzazione €.** **6.142.100** così composto: **costo provvisorio delle aree : €.** **3.142.100,00** (aree da espropriare per opere di urbanizzazione 62.842 mq. x il costo unitario provvisorio dell'esproprio delle aree : €. 50,00/mq);**costo provvisorio opere di urbanizzazione** al netto dell'acquisto delle aree : **€.** **3.000.000,00** Costo provvisorio incidenza delle OO.UU. al mq. di area da assegnare € 6.142.100 / 71.550mq. (superficie aree edificabili) = **€.** **85,85/mq**

della prenotazione sarà limitato al contributo per gli oneri di urbanizzazione dell'area, come sopra determinati.

6. Il corrispettivo sopra indicato è stabilito **fatto salvo l'obbligo da parte dell'assegnatario finale di conguagliare gli importi di cui al comma precedente, con le seguenti somme dovute** per:
 - a. la definizione della procedura espropriativa relativa all'area nuda ceduta, in conseguenza del maggior indennizzo dovuto dall'Amministrazione comunale ai proprietari delle aree, determinato in via definitiva o giurisdizionale; in questo caso l'assegnatario si obbliga alla corresponsione dell'eventuale costo a carico dell'A.C. per la definizione del prezzo di esproprio, versando il relativo conguaglio su espressa richiesta degli Uffici competenti,
 - b. il maggiore costo delle opere di urbanizzazione da realizzare e della sua progettazione ed esecuzione, qualora sia superiore a quello di progetto; in questo caso l'assegnatario si obbliga alla corresponsione dell'eventuale costo a carico dell'A.C. versando il relativo conguaglio su espressa richiesta degli Uffici competenti
7. L'importo come determinato verrà corrisposto con la seguente modalità:
 - la prima rata corrispondente al 30 % del costo di assegnazione, a titolo di caparra e di acconto alla firma dell'atto con cui l'impresa prenota il lotto e si impegna a tutti gli obblighi derivanti . Il rimanente 70% sarà coperto da una polizza fidejussoria maggiorata di una percentuale del 10% per eventuali maggiori costi,
 - una seconda rata, al momento della stipula della convenzione e trasferimento del lotto urbanizzato, dovrà coprire il costo di tutte le spese per la progettazione delle opere di urbanizzazione e per l'acquisto delle aree al fine di poter consentire la conclusione della procedura e il trasferimento della proprietà in capo al Comune del lotto da assegnare, nei tempi indicati da quest'ultimo;
 - una terza rata corrispondente al 60% del costo di assegnazione, da corrispondere entro 30 gg dalla comunicazione di assegnazione dei lavori all'impresa aggiudicatrice (qualora la consegna dei lavori avvenga in lotti frazionati, dal primo verbale di consegna).
 - una quarta rata corrispondente al saldo , oltre il maggior costo relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, sarà versata al momento del rilascio del Permesso di Costruire relativo alla costruzione del fabbricato,
 - rimane a carico dell'assegnatario il versamento di una eventuale ulteriore somma, che sarà comunicata a seguito della definizione della procedura espropriativa, relativa all'area nuda ceduta, in conseguenza del maggior indennizzo dovuto dall'Amministrazione comunale ai proprietari delle aree, determinato in via definitiva o giurisdizionale; in questo caso l'assegnatario si obbliga alla corresponsione dell'eventuale costo a carico dell'A.C. per la definizione del prezzo di esproprio, versando il relativo conguaglio su espressa richiesta degli Uffici competenti.

Art. 7 - Bando pubblico per l'assegnazione delle aree e formazione della graduatoria

1. Per l'assegnazione delle aree disponibili, il Comune emette apposito Bando pubblico al quale possono partecipare i soggetti di cui all'art.3.
2. Il Bando secondo lo schema approvato con determinazione dirigenziale, indica la localizzazione e l'elenco dei comparti disponibili, la relativa superficie, i parametri edilizi, il tipo di cessione, il costo complessivo, le modalità di pagamento, i tempi ed i criteri di utilizzazione, i vincoli, i modi e termini di presentazione delle domande, la documentazione da allegare e la tipologia delle attività ammesse, nonché i requisiti di ammissibilità ed i criteri per l'attribuzione dei punteggi.
3. Il bando stabilisce altresì l'importo della cauzione da versare per la partecipazione al bando pari a €. 1,00 per mq di superficie coperta richiesta.
4. Le domande pervenute in tempo utile vengono esaminate e valutate da una Commissione interdisciplinare composta dal Servizio Lavori Pubblici e Governo del territorio, nominata dal Segretario Generale .

5. La Commissione potrà richiedere agli interessati tutti i documenti integrativi che ritenga utili ai fini della formazione della graduatoria; formulerà la proposta di graduatoria che viene approvata dal Dirigente con apposita determina.
6. Il Bando di assegnazione delle aree potrà prevedere l'attuazione di singoli comparti edificatori o parte di essi, in relazione all'attuazione programmata delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture ad essi collegate.
7. Qualora a seguito dell'espletamento delle procedure di assegnazione con bando, non si procedesse all'assegnazione, in tutto o in parte dei lotti, è facoltà dell'amministrazione prorogare i termini di pubblicazione dello stesso.
8. La graduatoria ha validità limitatamente ai comparti indicati nel Bando per un periodo di 5 anni a decorrere dalla data di approvazione della stessa.
9. A seguito dell'approvazione della graduatoria, verrà comunicato all'interessato, seguendo la classifica di merito, l'assegnazione provvisoria con le modalità ed i termini relativi all'accettazione e alla prenotazione dell'area richiesta.

Art. 8 – criteri per l'assegnazione delle aree

1. Il Piano Insediamenti produttivi approvato prevede due differenti tipologie di assegnazione delle aree:
 - a) rilocalizzazioni di attività esistenti **ubicate nel territorio comunale di Capannori e ricadenti** in zone incongrue con la residenza, per inadeguatezza degli spazi, per difficoltà di accessibilità e per contrasto ambientale che avranno una quota di superficie non inferiore al 50% delle aree produttive,
 - b) nuove localizzazioni di attività o di reparti produttivi/magazzini di attività esistenti non riconducibili al punto 1.
2. La necessità di rilocalizzazione di cui al punto a) del precedente comma 1 deve essere valutata in base alla situazione in cui opera l'azienda e dimostrata dai seguenti requisiti:
 - incompatibilità con le realizzazioni previste dallo strumento urbanistico,
 - incompatibilità e impossibilità di adeguarsi alla normativa vigente in materia ambientale, di sicurezza e di igiene comprovata da atti, pareri e valutazioni di pubbliche autorità o da perizie giurate di tecnici abilitati iscritti in albi professionali,
 - inadeguatezza degli spazi, in rapporto alla superficie occupata da attrezzature e macchinari all'interno dei locali e la disponibilità di spazi esterni liberi
 - difficoltà di accessibilità e problematicità della viabilità.
 - altre situazioni adeguatamente dimostrate.
3. Per le aziende che si trovano nelle situazioni di cui al comma 2 la graduatoria di merito sarà redatta in base ai macro-criteri sotto elencati. Per ogni macro-criterio il bando per l'assegnazione delle aree definisce, ove necessario, con maggiore dettaglio i criteri ed i punteggi ad essi attribuiti non superando comunque il punteggio massimo di seguito definiti:

punti max

- | | |
|---|----|
| 1. ubicazione in zona omogenea, come da classificazione prevista dall'art. 2 del D.M. 1444/68, nel Regolamento Urbanistico del comune in cui ha la sede l'azienda, dando priorità alle zone A e a quelle non compatibili con attività industriali e artigianali | 10 |
| 2. maggiore problematicità in termini di impatto ambientale quali per esempio la presenza di emissioni in atmosfera o emissioni di rumore | 10 |
| 3. inadeguatezza degli spazi o presenza di vincoli ambientali che impediscono la possibilità di realizzare ampliamenti e/o adeguamenti delle strutture esistenti (pericolosità idraulica, geomorfologia ecc...) | 10 |

- | | |
|---|----|
| 4. inadeguatezza degli spazi , in rapporto alla superficie occupata da attrezzature e macchinari all'interno dei locali e limitata disponibilità di spazi esterni liberi | 5 |
| 5. difficoltà di accessibilità dovute al transito su viabilità private e/o con attraversamenti di aree residenziali, viabilità senza accesso diretto ad aree pubbliche, strade con dimensioni insufficienti | 10 |
| 6. occupazione dell'azienda riferita alla presenza di addetti a sei mesi antecedenti la pubblicazione del bando | 5 |
| 7. prospettive di sviluppo dell'azienda e ammontare dell'investimento che si intende realizzare, da valutare sulla base della superficie richiesta e dalla razionalizzazione del ciclo produttivo attraverso l'accorpamento delle unità operative presenti sul territorio | 5 |
| 8. Riutilizzo dell'attuale sede, in caso di proprietà dell'immobile (da perfezionare tramite convenzione sottoscritta con il Dirigente del competente Servizio all'atto di assegnazione dell'area): | 5 |
| – per la riconversione dell'immobile attraverso la realizzazione di alloggi residenziali da cedere tramite contratto di affitto a prezzo calmierato di almeno il 20% in meno rispetto ai prezzi medi del mercato immobiliare | |
| – per la realizzazione di alloggi sociali (come definiti dal Decreto del Ministero delle infrastrutture 22 aprile 2008) da assicurare mediante cessione gratuita di aree, di unità immobiliari a destinazione vincolata: | |
| – cessione gratuita dal 10 al 20% della superficie utile lorda esistente, da destinare ad alloggi residenziali sociali | |
| – impegno alla demolizione dell'attuale immobile con ripristino dell'area libera compatibilmente alle previsioni urbanistiche e al contesto urbano esistente | |

Totale punteggio 60

4. Alle imprese che rientrano nella tipologia di nuove localizzazioni di attività o di reparti produttivi/magazzini di attività esistenti di cui al punto b) del comma 1 le aree saranno assegnate il rimanente 50% delle aree a seguito dell'assegnazione delle superfici riservate alle attività incongrue di cui al punto a) comma 1.
5. Qualora vi siano richieste insufficienti a coprire le due differenti tipologie di assegnate, come descritte all'art 8 comma 1, sarà possibile assegnare le aree indipendentemente dalla riserva del 50% .
6. La graduatoria di merito per le attività di cui al punto b) del comma 1 sarà formulata secondo i ai macro-criteri sotto elencati. Per ogni macro-criterio il bando per l'assegnazione delle aree definisce , ove necessario, con maggiore dettaglio i criteri ed i punteggi ad essi attribuiti non superando comunque il punteggio massimo di seguito definito:

punti max

- | | |
|---|----|
| 1. aziende con minor impatto ambientale in termini minor impatto sulle risorse ambientali come minor utilizzo di acqua ed minor emissioni in atmosfera di fumi e rumori, minor consumo di energia | 10 |
|---|----|

2. attività a più alto contenuto di innovazione tecnologica	5
3. attività che operano nell'attività di valorizzazione e produzione di componenti e prodotti ad alta efficienza energetica, riutilizzo di materie rinnovabili e nel settore della green economy	5
4. occupazione dell'azienda riferita alla presenza di addetti a sei mesi antecedenti la pubblicazione del bando	5
5. prospettive di sviluppo dell'azienda e ammontare dell'investimento che si intende realizzare, da valutare sulla base della superficie richiesta	5
6. consolidare la presenza delle attività confinanti con l'area P.I.P. tramite ampliamenti contigui all'attuale sede	25
7. ampliamento nella nuova area industriale delle attività già presenti nell'ex zona P.I.P., con spazi inadeguati	15
Totale punteggio	70

7. Ai sensi dell'art 27 della legge 22 ottobre 1971 n.865 gli enti e le aziende pubbliche partecipati dal Comune e che si trovino nelle condizioni di cui al precedente comma 1 lett. a) e b) hanno una preferenza , a parità di punteggio, per l'assegnazione delle aree.

Art. 9 - Tempi ed esecuzione degli interventi

1. La procedura di acquisizione delle aree, verrà avviata dall'Ufficio competente del Comune di Capannori, a seguito del raggiungimento della quota utile di assegnazioni necessarie al completamento dei comparti edificabili o parte di essi e delle opere di urbanizzazione ad esso funzionali.
2. Altrettanto avverrà per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, per le quali il comune procederà all' approvazione del progetto esecutivo e successivamente all'appalto con procedure di evidenza pubblica, per lotti funzionali e relativi ai comparti da assegnare, come stabilito dalla Giunta Municipale.
3. Successivamente alla disponibilità delle aree il soggetto beneficiario verrà invitato alla stipula della convenzione e dell'atto pubblico di trasferimento della proprietà del lotto che dovrà avvenire entro e non oltre novanta giorni dalla data di ricevimento della comunicazione. L'inosservanza ingiustificata di tale termine da parte dell'assegnatario, previa diffida ad adempiere nei successivi 30 giorni, comporta la revoca del diritto all'assegnazione , e l'incameramento da parte del comune della caparra versata del 30% nonché il recupero di eventuali maggiori spese sostenute.
4. Entro centoventi (120) giorni dall'invito del Comune l'assegnatario deve presentare istanza di Permesso di Costruire in conformità delle norme tecniche di attuazione del P.I.P. approvato con deliberazione del C.C. n. 6 del 28/02/2013.
5. Il rilascio del Permesso di Costruire avverrà subordinatamente alla dichiarazione di accessibilità del responsabile del procedimento dell'opera pubblica realizzata .
6. L'inizio dei lavori oggetto del Permesso di Costruire dovrà essere avviata entro il limite massimo di 90 gg. dal rilascio del titolo edilizio e l'ultimazione dei lavori dovrà avvenire entro i successivi 24 mesi. L'inizio dell'attività produttiva entro sei mesi dalla fine dei lavori.
7. Eventuali ritardi saranno consentiti solamente per causa di forza maggiore debitamente motivati.

8. Contestualmente alla certificazione di fine lavori dovrà essere consegnata la dichiarazione di agibilità dell'immobile.
9. L'esecuzione delle opere dovrà essere conforme alle norme tecniche di attuazione del P.I.P. con riferimento all'art. 11 relativo alle prescrizioni norme APEA di cui al D.P.G.R. 02/12/2009 n. 74/R e della delibera di G.R. n. 1245 del 28/12/2009.

Art. 10 Gestione coordinata e congiunta dell'area produttiva

1. L'assegnatario congiuntamente alla dichiarazione di agibilità dell'immobile dovrà nominare assieme agli altri assegnatari un soggetto gestore per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area produttiva, del pagamento delle utenze della pubblica illuminazione e di tutte le altre utenze necessarie per le opere pubbliche, compresa la zona attrezzata per la sosta degli autotrasportatori, alla pulizia dell'area.
2. Il gestore dovrà concordare con l'Amministrazione comunale il regolamento di condominio da sottoporre agli assegnatari.
3. In caso di inadempienza l'Amministrazione comunale provvederà d'ufficio con la nomina, a suo insindacabile giudizio e per il periodo che riterrà sufficiente, del gestore con addebito delle spese relative a carico degli assegnatari.
4. L'assegnatario dovrà inoltre, ottemperare a tutti gli adempimenti necessari qualora l'amministrazione comunale decida di chiedere il riconoscimento dell'area produttiva come APEA ai sensi delle specifiche norme regionali.
5. Le modalità e i tempi per adempiere a quanto sopra verranno stabiliti dall'Amministrazione Comunale.

Art. 11 – Condizioni dell'assegnazione prescrizioni e divieti

1. L'assegnazione delle aree è sottoposta alle condizioni, prescrizioni e divieti, di seguito elencate:
 - a. divieto di porre in essere atti che, in modo diretto o indiretto, compromettano, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, le finalità sociali dell'insediamento produttivo convenzionato;
 - b. divieto di cedere a terzi o costituire diritti reali sull'area, sia inedita che parzialmente edificata, ovvero sull'immobile realizzato salvo cause di forza maggiore indipendenti dalla volontà dell'assegnatario previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale;
 - c. divieto di dare in locazione a terzi l'immobile o parte dello stesso;
 - d. divieto di cessione o affitto di ramo di azienda;
 - e. inizio dell'attività produttiva entro sei mesi dalla data di agibilità del fabbricato
2. L'acquirente sarà obbligato al rispetto delle condizioni di cui al presente articolo fino alla scadenza di validità del Piano degli Insediamenti Produttivi, e comunque fino a cinque anni dalla data di utilizzo dell'immobile da parte dell'azienda.
3. Decorso tale termine il titolare sarà anche libero di alienare l'immobile senza preventiva autorizzazione comunale.
4. Le cause di forza maggiore per le quali l'amministrazione comunale potrà autorizzare ai sensi del comma 1 lettera a) dovranno essere ricondotte ai seguenti casi: fallimento, decesso o invalidità del titolare, vendita coattiva da parte dell'istituto di credito mutuante in favore del quale è stata accesa ipoteca sugli stessi.

Art. 12 - Locazione finanziaria (leasing)

1. Sulle aree cedute in proprietà nonché gli immobili realizzati non potrà costituirsi diritto reale ad eccezione dell'iscrizione ipotecaria a garanzia del finanziamento necessario per l'acquisto dell'immobile.
2. I soggetti beneficiari qualora intendano acquistare il lotto assegnato ed edificare l'immobile con operazioni finanziarie di leasing immobiliare, devono ottenere l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale affinché l'atto di compravendita sia stipulato con un Istituto di leasing immobiliare indicato dall'assegnatario assumendo la veste di utilizzatore, con obbligo di

acquisire la proprietà dell'immobile alla scadenza del contratto. La società finanziaria prima della stipula del contratto di locazione finanziaria dovrà ottenere l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale di Capannori al fine di consentire a quest'ultima la possibilità di verificare che l'assegnazione sia fatta a favore del locatore di questa locazione finanziaria stipulata con il conduttore costituito dall'azienda individuata dal Comune a seguito dell'espletamento del Bando e della graduatoria .

3. La parte acquirente si impegna a concedere in locazione finanziaria alla ditta l'area di cui sopra con l'obbligo da parte di questa di utilizzare l'area oggetto della assegnazione per costruzioni aventi destinazione produttiva, artigianale - industriale, secondo la indicazione plano-volumetrica e nel rispetto delle destinazioni d'uso indicate negli elaborati costituenti il Piano degli Insediamenti Produttivi – P.I.P., relativo alla zona di cui trattasi, nonché di osservare tutte le condizioni imposte nella convenzione e delle quali sarà fatta menzione nei successivi eventuali trasferimenti di possesso.
4. Nel caso di mancato riscatto per qualsiasi motivo, la Società Finanziaria potrà liberamente vendere o dare in locazione finanziaria l'immobile non riscattato a Ditte che siano entrate nella graduatoria di cui al presente Regolamento.
5. Nel caso non fosse possibile individuare un acquirente o locatario nell'ambito sopra indicato, la Società Finanziaria darà comunicazione del mancato riscatto al Comune di Capannori, per concordare, in relazione ai requisiti previsti dal presente regolamento, il nome della Ditta alla quale potrà essere venduto o dato in locazione finanziaria l'immobile.
6. Decorsi 5 (cinque) anni dalla data di acquisto da parte della società Finanziaria questa sarà libera di disporre dell'immobile con utilizzo compatibile con le finalità del Piano degli Insediamenti Produttivi – P.I.P. “

Art. 13 - Vincolo di destinazione degli immobili

1. Gli immobili costruiti sulle aree cedute in proprietà sono vincolati alla destinazione loro propria quale risulta dagli atti di cessione delle stesse e dai correlati Permessi di Costruire rilasciati a norma della vigente legislazione urbanistica per almeno 5 (cinque) anni dalla data di utilizzo dell'immobile da parte dell'azienda.
2. Nel caso in cui gli immobili vengano adibiti, anche parzialmente, ad attività non compatibili con la previsione del P.I.P., l'Amministrazione Comunale , previa diffida, dispone la revoca degli atti di cessione e conseguentemente dichiara la risoluzione del contratto di assegnazione per inadempimento.
3. Eventuali modifiche alla originaria destinazione d'uso, anche in assenza di opere edilizie, sempre se compatibili con le finalità del P.I.P. e delle norme contenute nel presente Regolamento, dovranno essere autorizzate dall'Amministrazione Comunale.

Art. 14 - Trascrizione degli atti di assegnazione delle aree.

1. I soggetti titolari di assegnazione delle aree P.I.P. dovranno inserire nell'atto di trasferimento a qualsiasi titolo, tutte le clausole contenute nel presente Regolamento e di quelle contenute nella convenzione e in particolare la seguente che dovrà essere riportata nella nota di trascrizione inviando all'Amministrazione Comunale a mezzo raccomandata copia autentica della nota stessa e del contratto di compravendita:

" Gli acquirenti dichiarano di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nel Regolamento approvato con delibera di C.C. n° del e nella convenzione stipulata con il Comune di Capannori in data e trascritta il accettandone i relativi effetti formali e sostanziali.

Gli acquirenti si impegnano pertanto ad osservare in proprio le norme circa la edificazione ed utilizzazione delle opere, nonché ad inserire le clausole di cui al presente comma ed ai precedenti nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto, nonché ad inviare al Comune di Capannori, a mezzo lettera raccomandata, copia autentica della relativa nota di trascrizione".

2. Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dagli acquirenti ai sensi dell'art. 1341 del C.C.

Art. 15 - Sanzioni

1. L'inosservanza degli obblighi previsti nel presente regolamento, ad eccezione di quanto stabilito all'art.13, comporta l'applicazione di una penale pari al 20% del corrispettivo fissato per l'assegnazione dell'area, come definito nell'atto di assegnazione, fatto salvo il recupero di eventuali maggiori danni e le eventuali sanzioni urbanistico edilizie, penale che sarà irrogata a giudizio dell'Amministrazione Comunale previa diffida ad ottemperare.
2. L'inosservanza dei termini e obblighi di cui al presente regolamento, che possono causare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione o la mancata realizzazione delle opere sul lotto assegnato, comporta la revoca dell'assegnazione con la conseguente risoluzione del contratto dell'area, con perdita totale delle somme versate ai sensi del presente regolamento.

Art. 16 - Norme di rinvio e finali

1. Per quanto non previsto nel presente regolamento si applicano le disposizioni contenute nel Codice Civile e nella legislazione vigente nonché nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed attuativi.
2. Le sanzioni previste a carico degli assegnatari per l'inosservanza alle norme contenute nel presente regolamento, non assorbono i provvedimenti repressivi derivanti dall'applicazione delle sanzioni amministrative e penali disciplinate dal Testo Unico per l'Edilizia n. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni e dalla vigente Legge Regionale per il "Governo del Territorio" n. 01/2005.
3. Fatti salvi gli indirizzi della convenzione già definita dal Consiglio Comunale, saranno apportate alla stessa le modifiche conseguenti all'approvazione del presente Regolamento e agli atti necessari per la realizzazione delle aree PIP.

Capannori, 29.10.2013