

---

## Comune di Rimini

---



**Sportello Unico per le Imprese**

**REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI DI PROPRIETA'  
COMUNALE INCLUSE NEI PIANI PARTICOLAREGGIATI A DESTINAZIONE  
ARTIGIANALE DI INIZIATIVA PUBBLICA  
(APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. n. 243 del 23.02.1987)**

**TESTO AGGIORNATO AL QUADRO NORMATIVO  
IN VIGORE AL 2004  
(APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. n.124 del 06/10/2005)**

Testo coordinato con le modifiche apportate dal Consiglio Comunale con proprie deliberazioni:  
n. 1144 del 23.09.1987  
n. 787 del 01.08.1989  
n. 1069 del 22.11.1990  
n. 165 del 16.09.1996

---

---

---

#### Art. 1 – ASSEGNAZIONE DELLE AREE

Il Comune di Rimini assegna in proprietà e in diritto di superficie le aree edificabili nelle zone artigianali comprese nei Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica, previsti dal vigente Piano Regolatore Generale o sue varianti e in conformità alle previsioni del P.P.A., qualora vigenti.

Le assegnazioni verranno effettuate dopo la pubblicazione di apposito Bando deliberato dalla Giunta Comunale. Tale Bando potrà riguardare diversi Piani Particolareggiati e stabilirà la quantità di aree da cedere all'interno di ciascun Piano.

#### Art. 2 – REQUISITI SOGGETTIVI

Possono richiedere l'assegnazione delle aree gli artigiani, in forma singola o associata, iscritti all'Albo delle Imprese Artigiane della Provincia di Rimini e aventi attività lavorativa nel territorio della medesima, con priorità alle imprese del Comune di Rimini al fine di riordinare e riqualificare il tessuto urbano.

#### Art. 3 – VALUTAZIONE DELLE DOMANDE

Le domande presentate per l'assegnazione delle aree nelle zone artigianali entreranno a far parte di un'apposita graduatoria redatta sulla base dei requisiti posseduti dei richiedenti, la quale verrà approvata mediante determina dirigenziale e costituirà la nuova graduatoria delle ditte artigiane aventi diritto alla relativa assegnazione.

#### Art. 4 – CRITERI DI ASSEGNAZIONE

Ai richiedenti verranno assegnate le seguenti priorità:

- a) richiedenti che debbano abbandonare il fabbricato ove svolgono la loro attività a seguito di provvedimenti emessi dalla Pubblica Amministrazione;
- b) richiedenti che debbano abbandonare il fabbricato ove svolgono la loro attività a seguito di ordinanza esecutiva di sfratto, ad esclusione di quella per morosità, emessa dall'autorità competente;
- c) richiedenti che svolgono la loro attività in locali presi in affitto;
- d) numero degli addetti dell'azienda;

Nella formazione della graduatoria i vincitori saranno quelli che avranno ottenuto il maggior punteggio: a parità di punteggio verrà data priorità alla ditta artigiana che occupa il maggior numero di addetti ed è insediata in immobili ubicati in ambiti territoriali in cui non è prevista dal P.R.G. la destinazione artigianale.

In caso di ulteriore parità si provvederà al sorteggio. Ogni tre anni si provvederà alla verifica dei requisiti che hanno dato luogo al punteggio richiedendo alle ditte artigiane, formanti l'ultima graduatoria, la documentazione del caso.

L'area assegnata potrà non corrispondere a quella scelta dal richiedente.

I soggetti non assegnatari resteranno in graduatoria e formeranno una lista d'attesa.

La graduatoria resterà efficace fino all'approvazione della successiva.

In caso di rinuncia di un artigiano all'assegnazione o all'acquisto dell'area, subentrerà automaticamente il primo nominativo dei soggetti in lista d'attesa e il rinunciante sarà automaticamente escluso dalla graduatoria.

Non saranno assegnati lotti per una quantità di superficie complessiva maggiore di 4.000 mq ad ogni Ditta Artigiana.

In caso di comprovate esigenze di produttività e funzionalità aziendale, attestate mediante Piano di Sviluppo Aziendale, sarà possibile assegnare alle aziende insediate lotti contigui in abbinamento, per una superficie totale non superiore alla massima consentita.

---

---

Costituirà titolo di precedenza per l'assegnazione di eventuali alloggi da edificare al di fuori del lotto artigianale, il possesso dei requisiti per l'assegnazione di alloggi di tipo economico e popolare secondo le disposizioni di legge vigenti al momento.

#### Art. 5 – DOCUMENTAZIONE

I richiedenti dovranno presentare domanda in bollo, indirizzata al Sindaco, entro i termini previsti dal Bando.

La domanda dovrà essere corredata da apposita dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi del D.Lgs 445/2000 attestante:

- 1) la residenza;
- 2) l'iscrizione all'Albo delle Imprese Artigiane della Provincia di Rimini.

La mancata presentazione di una delle dichiarazioni sopraelencate costituisce causa di nullità della domanda.

In caso di assegnazione sarà cura del soggetto assegnatario presentare nei tempi stabiliti dal Comune le certificazioni in bollo di residenza e di iscrizione all'Albo delle Imprese Artigiane, nonché originale o copia autenticata del libro Matricola dell'Azienda, aggiornato alla data della domanda e stralcio delle norme di attuazione e della cartografia del PRG, evidenziando in quest'ultima la collocazione dell'impresa.

Al fine dell'ottenimento dei punteggi stabiliti dal Bando, dovranno essere presentati i seguenti documenti:

- 1) documento dell'Autorità competente a dimostrazione della situazione di cui all'art. 4 punto a);
- 2) ordinanza di sfratto relativa al fabbricato ove viene svolta l'attività, in copia originale o autenticata;
- 3) copia originale o autenticata del contratto di locazione debitamente registrato, relativo al fabbricato ove viene svolta l'attività.

Nella domanda dovrà essere indicata la propria attività lavorativa e le necessità edificatorie dell'azienda.

#### Art.6 – MODALITA' DI ACQUISIZIONE DELLE AREE

Prima che vengano effettuate le assegnazioni delle aree il Dirigente inviterà, a mezzo notifica, le Ditte utilmente collocate nella graduatoria a versare una cauzione infruttifera a garanzia della stipulazione della futura Convenzione. Tale deposito cauzionale sarà effettuato entro e non oltre 10 gg. dalla data della notifica, pena la decadenza d'ufficio della proposta di assegnazione.

L'importo della cauzione viene commisurato pari al 30% del costo dell'area non urbanizzata.

Entro 30 gg. dalla notifica di assegnazione provvisoria dell'area, le Ditte interessate dovranno stipulare l'atto d'acquisto (Convenzione con il Comune). In caso contrario, l'assegnazione si riterrà decaduta e il Comune tratterà la cauzione versata senza che la Ditta inadempiente possa accampare titolo per il risarcimento.

La decadenza non avrà luogo nel caso in cui l'Amministrazione Comunale non abbia perfezionato gli atti necessari per la stipula della Convenzione nel termine prescritto.

In tal caso è facoltà della Ditta assegnataria ottenere la restituzione della cauzione versata, senza onere o penale alcuna a carico del Comune.

All'atto della firma della Convenzione la Ditta verserà il saldo del costo dell'area come previsto al successivo Art. 8.

#### Art. 7 – PRESENTAZIONE ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

L'istanza di permesso di costruire dovrà essere presentata allo Sportello Unico per le Imprese entro sei mesi dalla stipula della Convenzione.

---

---

#### Art. 8 – COSTO DELLE AREE

Il costo delle aree viene calcolato sulla base del costo deliberato dal Consiglio Comunale, relativo all'acquisizione delle aree interessate dai Piani Particolareggiati, nonché delle spese necessarie per reperire gli standards esterni.

Il costo delle opere di urbanizzazione primaria sarà calcolato in base ai preventivi, o consuntivi se già realizzate, e corrisposto all'atto del rilascio dei relativi permessi di costruire.

Entrambi i costi saranno aggiornati ogni anno sulla base degli indici nazionali ISTAT relativi al costo di costruzione dei fabbricati.

Tali spese verranno ripartite tra i diversi lotti edificabili secondo criteri millesimali, tenendo conto della tipologia, della superficie del lotto, della superficie utile edificabile e della presenza di eventuali attrezzature pubbliche, ed applicato per mq. di superficie utile massima prevista dal Piano.

Il costo degli oneri di urbanizzazione secondaria per gli alloggi e degli altri eventuali oneri sarà quello vigente al momento del rilascio dei relativi permessi di costruire.

Per le aree inedificate non ancora assegnate alla data del 01/01/2005, il costo delle stesse sarà determinato dal costo di esproprio stimato a tale data ed annualmente aggiornato fino alla data di assegnazione in conformità a quanto stabilito dal presente articolo.

#### Art. 9 – CONTENUTO DELLA CONVENZIONE

Il contratto di cessione in proprietà delle aree comprenderà per l'artigiano l'obbligo di utilizzare per sé, suoi successori o aventi causa, i fabbricati realizzati, comprese eventuali abitazioni, per un periodo di anni 10 dalla data di stipula della Convenzione e di non alienarli nello stesso periodo se non ad Impresa Artigiana designata dal Comune.

Il prezzo massimo iniziale di vendita, sia dell'opificio che dell'eventuale abitazione, formato da: costo delle aree – oneri di urbanizzazione primaria e secondaria – oneri finanziari nella misura del 10 % del costo di costruzione – costo di costruzione determinato mediante perizia giurata a cura di un tecnico abilitato sulla base di computo metrico estimativo e del Listino prezzi della Provincia, sarà riferito alla data di fine lavori.

Il costo delle aree e gli oneri di urbanizzazione saranno revisionati secondo gli indici ISTAT dalla data degli effettivi pagamenti alla data di fine lavori.

Per la determinazione dei prezzi massimi di vendita futuri nonché dei canoni di locazione, si utilizzerà detto prezzo massimo iniziale di vendita rivalutato secondo gli indici ISTAT.

Fino al 10° anno dalla fine dei lavori, la locazione potrà essere effettuata solo ad artigiani iscritti regolarmente all'Albo delle Imprese Artigiane e con un canone annuo pari al 5% del valore convenzionato dell'immobile.

La convenzione stabilirà le modalità di controllo da parte del Comune dei prezzi di vendita e locazione dei fabbricati.

La convenzione conterrà anche tutti gli obblighi relativi ai tempi e alle modalità di edificazione di cui all'art.7.

#### Art. 10 – SANZIONI

I seguenti casi comportano le sanzioni sancite dalla sottoscrizione della convenzione e precisamente:

- 1) Il ritardo nella presentazione dell'istanza di permesso di costruire comporta:
    - a. una penale di € 49,51 per ogni giorno e per un periodo massimo di 180 giorni decorrenti dal termine di cui al precedente articolo 7;
    - b. la risoluzione della convenzione e la decadenza dell'assegnazione per il ritardo oltre 180 giorni.
-

- 
- 2) il mancato rispetto dei termini di inizio lavori comporta la decadenza del Permesso di Costruire e una penale di € 1,98 per ogni giorno che intercorre fra la data di scadenza dell'inizio dei lavori stabiliti dal primo Permesso di Costruire e il primo giorno d'effettivo inizio dei lavori, computando comunque nel massimo di 90 gg. il tempo dell'iter istruttorio del Permesso di Costruire presso gli Uffici Comunali. Eventuali proroghe dei termini di inizio e fine lavori potranno essere accordate ai sensi dell'art. 14 della L.R. 31/02 ovvero dell'art. 14 del D.P.R. 380/01
- 3) La vendita o la locazione degli immobili non conforme alle clausole contenute nella convenzione comporta la risoluzione del contratto.  
Nel caso in cui una Ditta Artigiana intendesse vendere gli immobili prima dei termini contrattuali per motivi aziendali, la vendita può essere effettuata solo ai componenti la graduatoria dei richiedenti lotti o fabbricati in zone artigianali d'iniziativa comunale con il prezzo massimo calcolato come da convenzione.  
Nel caso in fattispecie potrà essere usata una procedura accelerata notificando contemporaneamente a tutte le ditte facenti parte la graduatoria già menzionata la proposta di vendita. Entro 10 giorni la ditta interessata dovrà dare risposta a questo Comune: sarà data la possibilità all'acquisto a chi occupi la miglior posizione nella graduatoria.  
Nel caso nessuno dei componenti la graduatoria menzionata sia interessato all'acquisto dell'immobile propostogli, il Comune potrà autorizzare la vendita ad altra persona nel rispetto del prezzo massimo e a condizione che l'acquirente sia iscritto all'Albo delle Imprese Artigiane.

#### Art. 11 – BANDO PERMANENTE

Per le zone artigianali d'iniziativa Comunale nelle quali siano stati già venduti più dell'80% dei lotti disponibili, l'Amministrazione Comunale redigerà ogni due anni un "Bando Speciale Integrativo Permanente" dandone pubblico avviso.

Attraverso detto bando, con i requisiti stabiliti dagli articoli precedenti, gli artigiani potranno presentare domanda per l'assegnazione di aree o fabbricati disponibili nelle zone artigianali menzionate in qualsiasi momento.

Ogni sei mesi la graduatoria verrà integrata con l'inserimento delle nuove Ditte aventi diritto.

#### Art. 12 – MODIFICA DELLO STATO GIURIDICO DELLA DITTA ARTIGIANA – DIVISIONE DEGLI IMMOBILI

E' consentita e non costituisce causa di risoluzione del contratto:

- a) la trasformazione da Ditta individuale in S.n.c. e viceversa;
  - b) la trasformazione da Impresa familiare in Società;
  - c) aggiunta o recesso di uno o più soci nelle Società assegnatarie costituite;
  - d) il frazionamento o la divisione dell'immobile allorché tutti i componenti della Ditta ne facciano richiesta, esprimendo la volontà di sciogliere l'attività alle seguenti condizioni:
    - che non sia modificata la superficie e la configurazione del lotto;
    - che sia mantenuta la destinazione artigianale dell'immobile;
    - che le nuove Ditte che si insedieranno dopo la divisione dell'immobile siano iscritte all'Albo Artigiani della Camera di Commercio;
    - che sia stato evaso ogni onere finanziario col Comune di Rimini;
    - che siano stati rispettati tutti i disposti stabiliti in Convenzione tranne quello che sancisce i termini entro i quali possono avvenire atti di compravendita;
    - che il prezzo massimo degli immobili oggetto della divisione sia stabilito da una perizia giurata di stima redatta da tecnico abilitato;
  - e) la trasformazione da Ditta individuale S.n.c. in S.r.l. con un socio;
-

- 
- f) la trasformazione della Ditta Artigiana in S.r.l. a più soci; il verificarsi della trasformazione impedisce l'assegnazione di nuovi lotti ma consente l'esecuzione degli interventi edilizi previsti sul lotto assegnato in precedenza.

#### Art. 13 – ATTUAZIONE DELLE ATTREZZATURE COLLETTIVE

Il Centro Civico - Commerciale, le attrezzature sociali e ricreative ed ogni altra attrezzatura di interesse collettivo, saranno attuati mediante appalto concorso da definirsi mediante bando pubblico, secondo le procedure stabilite dalla Legge.

In esso saranno contenute le condizioni di partecipazione, le normative tecniche e di progetto, i costi e i tempi di attuazione, le condizioni di vendita e di gestione.

#### ART. 14 – NORME TRANSITORIE E FINALI

Ai soggetti convenzionati che, al 31.12.2004, risultano inadempienti ad alcune clausole contrattuali, secondo le fattispecie di seguito esposte – e purché non siano già stati adottati provvedimenti sanzionatori definitivi dell'Amministrazione Comunale si applicano, in deroga alle norme regolamentari le seguenti sanzioni:

A – per chi

- non ha presentato nei termini la domanda di permesso di costruire;
- ha rinunciato o non ha provveduto al ritiro del permesso di costruire;
- non ha iniziato effettivamente i lavori:

l'Amministrazione Comunale rinuncia alla risoluzione contrattuale qualora entro 12 mesi dalla data di esecutività della delibera di approvazione del presente articolo vengano presentate le nuove domande di permesso di costruire, purché i medesimi vengano ritirati nei termini prescritti dall'Ufficio sulla base delle disposizioni vigenti ed i lavori vengano iniziati entro 1 anno dal rilascio degli stessi.

B - per chi non ha terminato i lavori entro i termini previsti: l'Amministrazione Comunale rinuncia alla risoluzione contrattuale purché, entro 12 mesi dalla data di esecutività della delibera di approvazione del presente articolo, l'interessato richieda il permesso di costruire per la parte ancora da eseguire, ovvero presenti la richiesta di agibilità/abitabilità per lo stato di fatto dell'immobile.

Si precisa che, nei confronti dei soggetti convenzionati i quali, pur versando in situazioni di inadempimento contemplate nei precedenti punti A) e B) del presente articolo, non provvedano a sanare, nei termini perentori ivi stabiliti, la propria posizione, il Comune di Rimini farà valere la risoluzione contrattuale, in conformità a quanto previsto nelle rispettive convenzioni, nel presente Nuovo Regolamento, nonché ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge. A tal riguardo ciascun soggetto assegnatario ricadente nei casi previsti al punto A) dovrà sottoscrivere, prima della presentazione della domanda di permesso di costruire, una convenzione integrativa con la quale si impegni conferire una procura irrevocabile a persona di fiducia sua e del Comune affinché sia consentita la più sollecita sottoscrizione dell'atto di risoluzione ad avvenuta constatazione di un eventuale ulteriore inadempimento.

---