

AREA INDUSTRIALE “I 1” – SUBAREA “I 1/3” PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

variante ai sensi art. 40 L.R. 56/77 s.m.i.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 - DELIMITAZIONE DELL'AREA DISCIPLINATA DAL P.I.P

L'area oggetto del presente piano si localizza **nell'ambito** delle aree produttive del polo nord ovest individuate nelle tavole 6 del P.R.G., quale area produttiva di nuovo impianto da disciplinare con strumento urbanistico esecutivo (**individuata come “I 4” prima della variante strutturale di PRG approvata il 18.07.05) ed è individuata come subarea I 1/3 nel Programma di Intervento dell'area I 1 approvato con deliberazione consiliare n. 72/05.**

La superficie complessiva disciplinata P.I.P. è pari a mq. **252.307**, di cui:

- superficie fondiaria	mq. 197.050
- viabilità	mq. 13.362
- aree per attrezzature pubbliche	mq. 50.462 di cui : mq. 41.895 in area I 1/3 mq. 8.567 in area I 1/V

L'individuazione esatta della superficie delle singole aree come sopra elencate **deve** essere puntualmente definita dai tipi di frazionamento catastale dei terreni; le indicazioni di superficie e la delimitazione delle aree derivanti dal frazionamento catastale avranno prevalenza sulle indicazioni degli elaborati costituenti il P.I.P., fermi restando invece tutti i parametri urbanistici ed edilizi.

Art. 2 - CONTENUTO DEL PIANO

Ai sensi dell'art. 38 e dell'art. 42 della L.R. 5.12.1977 n.56 e s. m. i., il Piano per gli Insediamenti Produttivi **della subarea I 1/3** contiene:

- a) la delimitazione del perimetro del territorio interessato;
- b) l'individuazione degli immobili da acquisire al fine di realizzare gli interventi pubblici;
- c) l'individuazione delle destinazioni d'uso delle singole aree e degli eventuali lotti di intervento, con l'indicazione delle opere di urbanizzazione;
- d) la definizione dei tipi di intervento ammessi sulle singole aree e la disciplina delle modalità di edificazione;
- e) i termini di attuazione del piano ed i tempi di attuazione degli interventi previsti.

Art. 3 - ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE AL P.I.P.

Come disposto dall'art. 39 della L.R. 5.12.1977, n. 56 e s.m.i., il Piano per Insediamenti Produttivi è costituito dai seguenti elaborati:

a) elaborati a carattere documentario:

- relazione illustrativa
- elenco catastale delle proprietà incluse nel Piano per gli Insediamenti Produttivi

b) elaborati a carattere prescrittivo :

- Tav.01 **Estratto di P.R.G.** sc.1:2000
- Tav.02 **Planimetria catastale aggiornata** sc.1:2000
- Tav.03 **Viabilità, parcheggi, spazi pubblici - sezioni stradali e fasce di rispetto** sc.1:2000
- Tav.04 **Destinazione d'uso delle aree** sc.1:2000
- Tav.05 **Inserimento nel PRG. -** sc.1:2000,

- Norme Tecniche di Attuazione -**variante**

Art. 4 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

I parametri edilizi ed urbanistici che disciplinano l'utilizzazione **della subarea I 1/3** sono definiti dagli artt. 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25 del Regolamento Edilizio, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 in data 11/4/2001, modificato con deliberazione C.C. n.20 in data 11/4/2001, come segue:

A) *Altezza dei fronti della costruzione (Hf)*

1. Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.
- 2.. Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccatto; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.
3. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici, come definiti al comma 9 del presente articolo.
4. Il sottotetto si intende "agibile" quando possiede uno o più dei requisiti tecnico – funzionali di seguito elencati:
 - a) pendenza della falda maggiore del 40% con origine dal punto di imposta sul muro di banchina avente un'altezza superiore a m. 0,30 ed un'altezza media maggiore o uguale a m. 2,40; quest'ultima viene convenzionalmente ricavata dividendo il volume del sottotetto (al netto degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile netta, come definita all'articolo 19 del R.E.;
 - b) superficie per aeroilluminazione data da eventuali lucernai, abbaini e tamponamenti in vetro-cemento, superiore a 1/30 della superficie di calpestio;
 - c) altezza netta degli eventuali abbaini, misurata dall'estradosso del solaio di calpestio al punto più alto dell'abbaino maggiore/uguale a mt. 2,40;
 - d) presenza di tramezzature, siano esse fisse o mobili, atte alla suddivisione interna in più locali.

5. Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.
6. La linea di spiccatto è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
7. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. art. 18 R.E.), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccatto è l'altezza di ciascun fronte.
8. Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.
9. Si considerano volumi tecnici quelli impegnati da impianti tecnici necessari al funzionamento del fabbricato, sia sistemati entro il corpo del medesimo, sia al di fuori, ed elencati puntualmente al precedente comma 8, nonché i sottotetti non "agibili".

B) Altezza della costruzione (H)

1. L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi dell' art. 13 del R.E..

C) Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)

1. Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.
2. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.
3. La distanza tra:
 - a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D);
 - b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc);
 - c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada, è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.

D) Superficie coperta della costruzione (Sc)

1. La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [mq], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.
2. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.

E) Superficie utile lorda della costruzione (Sul)

1. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [mq], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

2. *Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:*

- a) *ai "bow window" ed alle verande;*
- b) *ai piani di calpestio dei soppalchi;*

sono escluse le superfici relative:

- c) *ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, sottotetti non "agibili", come definiti al comma 9 dell'art. 13 del R.E., ai vani scala ed ai vani degli ascensori;*
- d) *ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;*
- e) *agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali; si intendono tali i locali per ricovero autoveicoli aventi superficie netta non superiore a mq. 20 per unità immobiliare dell'edificio principale, eventualmente maggiorata dello spazio strettamente necessario alla manovra, nei casi di autorimesse collettive con unico accesso dall'esterno;*
- f) *ai locali cantina, intendendosi per tali i locali interrati o seminterrati non aventi caratteristiche per essere considerati abitabili e i locali al piano terra degli edifici, purché gli stessi abbiano una superficie netta inferiore a mq. 9, eventualmente maggiorata dello spazio strettamente necessario a renderli disimpegnati, e un'altezza inferiore a m. 2,40 per unità immobiliare dell'edificio principale e compresi nella sagoma del fabbricato;*
- g) *ai cavedi.*

F) *Superficie fondiaria (Sf)*

- 1. *E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [mq], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.*

G) *Superficie territoriale (St)*

- 1. *E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [mq], comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.*

H) *Rapporto di copertura (Rc)*

- 1. *Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ($Rc = Sc/Sf$): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.*

I) *Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)*

- 1. *L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ($Uf = Su/Sf$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [mq]/[mq].*

con le seguenti precisazioni :

- **dal computo della superficie utile lorda degli edifici sono esclusi tutti i vani tecnici, sia esterni, sia inclusi nella sagoma dei fabbricati**
- **l'altezza dei fronti dei fabbricati è misurata come indicato all'art. 13 del R.E. , al netto di eventuali parapetti, vele, cornicioni, elementi decorativi, ecc.**

Art. 5 - PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Con riferimento alle definizioni riportate al precedente art. 4, i parametri relativi all'area disciplinata dal presente piano sono i seguenti:

- rapporto di copertura massimo – RC –: 50%

- indice di utilizzazione fondiaria massimo – U_f — : 1 mq./mq.
- altezza massima dei fabbricati – H —: **15 m., misurati secondo le disposizioni riportate al precedente art. 4 , con eccezione degli impianti tecnologici e delle attrezzature tecnologiche a sviluppo verticale.**
- distanza dalle strade – D_s —: le fasce di rispetto delle strade sono espressamente indicate e quotate nella Tav. **3 - variante** , in relazione alla tipologia della viabilità prevista, secondo le prescrizioni del P.R.G. e le disposizioni del Codice della Strada e del suo regolamento di attuazione
- distanza dai confini dei lotti – D_c — : pari alla metà dell'altezza degli edifici con un minimo di 5 m. E' consentita la costruzione a confine su lotti contigui, senza l'assenso del confinante, nel rispetto della disciplina prevista dal Codice Civile.
- distanza tra fabbricati confrontanti – D —: pari alla semisomma delle rispettive altezze , con un minimo di 10 ml.
- superficie minima per verde privato : 10% della superficie fondiaria; **l'area dovrà essere riservata a verde privato permeabile, dovrà essere individuata in uno spazio unitario ed accorpato e dovrà essere adeguatamente piantumata con alberature di alto fusto di essenze locali; la sua sistemazione dovrà avvenire contestualmente all'esecuzione degli interventi edilizi.**
- superficie minima per parcheggio privato : nella misura minima definita dall'art. 63.B) delle N.d.A. del P.R.G., **pari ad 1 mq./ 3,33 mq. di s.u.l. produttiva**, nel rispetto delle disposizioni della L. 122/89 . **Le aree destinate al parcheggio privato dovranno essere realizzate nel rispetto delle prescrizioni contenute all'art. 63, commi 7 e 8, delle N.d.A. del P.R.G.**
- **vasche di prima pioggia : ogni lotto dovrà essere dotato di apposita vasca di prima pioggia per la raccolta delle acque meteoriche, dimensionata in relazione alle superfici non permeabili; è ammessa la realizzazione di un unico manufatto comune a più lotti, dimensionato con riferimento alla somma delle rispettive superfici non permeabili.**
- recinzioni dei lotti fronteggianti sedi viarie o spazi pubblici: dovranno essere costituite da elementi a giorno di altezza **pari a 3 ml.**, compreso uno zoccolo in muratura di altezza **pari a 1 ml.**, oppure con siepe viva di altezza **pari a 3 ml.** e retrostanti zoccolo e rete di protezione; **le recinzioni dei lotti prospicienti un unico fronte stradale dovranno avere caratteristiche simili per tipologia, materiali, forme. Le recinzioni sui confini, qualora siano diverse da quanto indicato in precedenza dovranno comunque rispettare la disciplina prevista dal Codice Civile in materia.**
- accessi carrai : secondo la disciplina dell'art. 47 del Regolamento Edilizio
- aree libere all'interno dei lotti: fatte salve le parti destinate a verde e parcheggio privati, sono ammesse esposizioni di beni prodotti o commercializzati dall'azienda e depositi

di materiale all'aperto, a condizione che non siano in contrasto con le norme generali di decoro e igiene ambientale; non sono pertanto ammessi depositi di rifiuti, materiali polverosi o rottami, depositi che presentino caratteristiche di indecorosità o di sordine.

Art. 6 - DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse **nella subarea I 1/3** sono quelle indicate all'art. 27.1. delle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente ed in particolare:

- a) produzione, immagazzinaggio, commercializzazione all'ingrosso con esclusione tassativa di vendita al consumatore finale. La commercializzazione all'ingrosso non può saturare più del 10% della S.U.L. disciplinata dal presente piano.
- b) amministrazione aziendale in misura necessaria al tipo di attività svolta, previa documentata giustificazione delle esigenze aziendali.
- c) abitazione destinata ad alloggio del custode e/o proprietario o membro direttivo dell'azienda, per le attività di cui alle lettere a), b) ed f), con un massimo di una unità alloggio di 150 mq. di S.U.L. per unità locali fino a 1500 mq. di S.U.L. e di due unità alloggio non superiori a 300 mq. di S.U.L. per unità locali con S.U.L. superiore a 1500 mq.
- d) servizi sociali, locali di ristoro e attrezzature varie per gli addetti alla produzione e /o funzionali agli impianti.
- e) pubblici esercizi per la ristorazione anche quali unità a sé stanti, nel rispetto dei parametri edilizi del P.I.P., con S.U.L. non superiore a 250 mq. e nei limiti previsti dal piano dei parametri numerici dei pubblici esercizi del Comune ex l. 287/91; attrezzature ricettive al servizio dell'area industriale con S.U.L. non superiore all'1% della S.U.L. complessiva disciplinata dal presente piano.
- f) attività commerciali connesse al commercio ingombrante (marmi, legnami, arredamenti, autoveicoli, ecc). In tal caso la dotazione minima di attrezzature al servizio degli insediamenti dovrà essere aumentata fino al raggiungimento della superficie stabilita dall'art. 21, comma 1, punto 3) della l.r. 56/77 e s.m., avendo cura di localizzare i parcheggi pubblici dovuti all'esterno della recinzione del lotto interessato. Dette attività non potranno saturare più del 15% della S.U.L. complessiva disciplinata dal presente piano.

Sono escluse le industrie insalubri di prima classe definite ai sensi dell'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie.

Saranno ammesse eventuali altre destinazioni d'uso previste per l'area da future varianti al P.R.G. che entrassero in vigore successivamente all'adozione del presente piano.

Nelle aree fondiari ricadenti nelle fasce di rispetto stradali è consentita la realizzazione di viabilità interna, aree verdi e parcheggi privati, esposizione con i limiti indicati all'art. 5, ultimo comma; è altresì ammessa la realizzazione di impianti tecnologici di interesse pubblico o da destinare all'erogazione di pubblici servizi, quali impianti di distribuzione carburanti e relativi accessori, sottostazioni o cabine di distribuzione dell'energia elettrica, gas, telefoniche, ecc. .

Art. 7 - AREE EDIFICABILI

Il P.I.P. individua alla tav. **4 variante, tre lotti** fondiari, posti rispettivamente a sud e a nord dell'asse viario di accesso all'area; dette aree potranno essere frazionate in lotti di

superficie adeguata alle richieste degli utilizzatori ed al loro interno potranno essere individuati, in fase di frazionamento, gli occorrenti sedimi per la viabilità di distribuzione, in detrazione all'area fondiaria indicata dal piano.

In quest'ultimo caso, i costi aggiuntivi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria saranno posti a carico degli utilizzatori, ad integrazione del contributo di **costruzione** e saranno definiti in base ai costi stimati con appositi progetti esecutivi.

Art. 7-bis – AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE

Le aree per attrezzature, spazi pubblici e parcheggi, ai sensi dell'art. 21.1 della L.R. 56/77 s.m.i. e dell'art. 19 delle N.d.A. del P.R.G. sono individuate alle Tavole 3 e 4 della variante al P.I.P.

Le destinazioni d'uso ammesse in dette aree sono le seguenti:

P - parcheggi pubblici

Va - aree per verde pubblico, in parte localizzate nella subarea I 1/3 ed in parte nella subarea I 1/V

La quota di dette aree inclusa nella subarea I 1/V deve essere conservata a verde permeabile, con interventi di pulizia, conservazione dell'eventuale verde esistente, piantumazioni con alberature di alto fusto; le altre aree destinate a verde dallo SUE potranno essere attrezzate per i seguenti usi:

Va - attrezzature all'aperto per il gioco, il riposo e servizi complementari (servizi igienici di area, chioschi temporanei per il ristoro e per la diffusione dell'informazione)

v - verde di arredo del tessuto edilizio e della viabilità

L'attuazione degli interventi ammessi sulle aree pubbliche può avvenire per iniziativa pubblica e/o privata nei casi ammessi dall'art. 15 delle Norme di Attuazione del P.R.G.

Art.8 - MODIFICHE DELLE PRESCRIZIONI DI PIANO

Le modifiche alle previsioni del presente piano che non incidano sul suo dimensionamento globale, non comportino modifiche di perimetro, di indici e parametri edificatori, di dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico, sono approvate con deliberazione del Consiglio Comunale, soggetta al solo controllo di legittimità, a norma dell'art.8 della legge 167/62 come modificato dall'art. 34 della legge 22.10.1971, n. 865.

Per la disciplina delle aree pubbliche si applicano le disposizioni del capo 2 delle Norme di attuazione del P.R.G.

Art. 9 –PERMESSO DI COSTRUIRE : TITOLARITA' E CONDIZIONI

Hanno titolo **al rilascio del permesso di costruire** gli esercenti le attività produttive ammesse **nella subarea I 1/3**, come definite al precedente art. 6, ai quali il Comune abbia

assegnato i lotti fondiari in applicazione delle disposizioni della l. 865/71 e s.m.i. , **ovvero che risultino già proprietari delle aree stesse.**

Il rilascio **del permesso di costruire** è subordinato alla sottoscrizione, da parte degli aventi titolo, di una convenzione che contenga il regime e le modalità di cessione dell'area da parte del Comune, l'impegno del titolare al rispetto delle prescrizioni del P.I.P., il vincolo di destinazione d'uso del fabbricato, le modalità per l'eventuale successiva cessione del lotto e per la determinazione del prezzo di cessione, le sanzioni per le inadempienze.

Art. 10 - ATTUAZIONE DEL P.I.P.

10.1 – *Acquisizione e cessione delle aree*

L'area oggetto di piano **già totalmente** acquisita dal Comune, **costituente** i lotti fondiari sarà **concessa** in diritto di superficie agli esercenti le attività produttive ammesse nell'area, come definite al precedente art. 6, secondo **quanto stabilito** dall'art. 27 della legge 22.10.1971, n. 865 e successive modifiche.

10.2 – *Criteri preferenziali*

Avranno preferenza le richieste di insediamento in grado di offrire le migliori garanzie occupazionali, quelle relative ad interventi che fruiscono di contributi statali, regionali, comunitari e le richieste di rilocalizzazione di aziende in contrasto di zona o in aree proprie che non permettano ampliamenti della superficie produttiva; in questi ultimi casi dovrà essere sottoscritta una convenzione con il Comune che disciplini l'utilizzo delle aree dismesse, con i contenuti indicati dall'art. 53 della L.R. 56/77.

10.3 – *Corrispettivo della concessione in diritto di superficie*

Il corrispettivo per la **concessione del** diritto di superficie sarà stabilito **in relazione al valore, all'incidenza dei costi delle opere di urbanizzazione e dei costi delle aree a destinazione pubblica, sulla base delle** disposizioni vigenti al momento della concessione,

Il corrispettivo dovrà essere versato dagli assegnatari al Comune in ragione del 30% al momento della richiesta dell'area e per il restante 70% alla stipulazione dell'atto pubblico di concessione del diritto di superficie.

10.4 – *Utilizzazione delle aree*

L'atto di concessione del diritto di superficie dei lotti assegnati dovrà essere sottoscritto entro **il termine perentorio di 6** (sei) mesi dalla data del provvedimento comunale di assegnazione , unitamente alla convenzione di cui all'art. 9.

Gli assegnatari dovranno richiedere al Comune il permesso di costruire relativo al lotto assegnato entro **il termine perentorio di 6** (sei) mesi dalla data dell'atto di concessione del diritto di superficie.

L'istanza sarà istruita dai competenti uffici comunali nei termini prescritti dal D.P.R. 380/01; qualora l'istanza risulti incompleta verranno richieste le necessarie integrazioni di documentazione, che dovranno essere presentate entro il termine perentorio di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della richiesta . Il permesso di costruire sarà rilasciato nei termini indicati dal citato D.P.R. 380/01.

10.5 – *Mancata utilizzazione delle aree*

Nel caso di mancata sottoscrizione dell'atto di concessione del diritto di superficie nel termine prescritto al primo comma del precedente punto 10.4, ovvero nel caso di espressa

rinuncia dell'assegnatario, l'area ritornerà nella piena disponibilità del Comune; in questo caso sarà restituita all'assegnatario una somma pari al 90% del corrispettivo **riguardante il valore dell'area** già versato, rimanendo il residuo 10% a compenso forfetario di danni e spese generali a favore del Comune.

Nel caso di rinuncia successiva alla stipula dell'atto, o di mancata richiesta del permesso di costruire nel termine di cui al secondo comma del precedente punto 10.4 o di mancato inizio od ultimazione dei lavori entro il termine prescritto **dal p.c.**, la concessione dell'area **potrà essere risolta ad iniziativa del Comune** e l'area stessa ritornerà nella piena proprietà del Comune; in questo caso all'assegnatario sarà restituita una somma pari all'80% del corrispettivo **riguardante il valore dell'area** già versato, rimanendo il residuo 20% a compenso forfetario di danni e spese generali a favore del Comune.

I termini per l'**inizio e** l'ultimazione dei lavori **potranno** essere prorogati in applicazione di quanto disposto dal **D.P.R. 380/01**.

10.6 – *Retrocessione delle aree*

Nel caso di retrocessione dell'area, **per espressa rinuncia o nel caso di risoluzione della convenzione ad iniziativa del Comune, il corrispettivo** già versato, **con le tratte tenute indicate al punto precedente**, sarà restituito al titolare **retrocedente** senza interessi; le spese per la retrocessione dell'area, ivi comprese le spese per la demolizione di eventuali opere incompiute, saranno a carico del **titolare** retrocedente.

10.7 – *Cessione del diritto di superficie*

Il diritto di superficie e le eventuali costruzioni realizzate potranno essere **trasferiti** dall'assegnatario in qualsiasi momento, unitamente al trasferimento dell'azienda in essi insediata.

Potrà altresì essere **trasferito** disgiuntamente dal trasferimento dell'azienda **non prima che siano decorsi 5 anni dalla data di agibilità dell'impianto produttivo realizzato, a condizione** che il subentrante sia in possesso dei requisiti previsti dalle presenti norme per l'assegnazione delle aree ed il rilascio **dei p.c.**

E' ammessa **in ogni momento** la costituzione di diritti reali di garanzia sui lotti, ovvero la cessione **del diritto di superficie** a società di leasing immobiliare e la sottoscrizione di contratti di locazione finanziaria in capo **all'assegnatario**, senza preventiva autorizzazione comunale.

10.8 – *Rinnovo della concessione del diritto di superficie*

La concessione del diritto di superficie potrà essere rinnovata, per analogo periodo di tempo, dietro espressa richiesta dell'assegnatario prima del termine di scadenza; per il rinnovo il concessionario dovrà corrispondere al comune un corrispettivo **quantificato secondo le disposizioni vigenti al momento, al netto della quota relativa all'incidenza dei costi delle opere di urbanizzazione e dei costi delle aree a destinazione pubblica.**

Art. 11 - ASPETTO DEI FABBRICATI

La Commissione Igienico Edilizia e gli uffici comunali avranno il compito di valutare il tipo di finitura e l'aspetto esteriore dei fabbricati in progetto e la facoltà di prescrivere specifiche soluzioni tecniche, allo scopo di consentire la realizzazione sui distinti lotti di interventi omogenei ed organicamente integrati tra loro.

Art.12 - VALIDITA' DEL PIANO

Ferme restando le disposizioni della presente variante, per il Piano per gli Insediamenti Produttivi della subarea I 1/3 (ex I 4) , si conferma la validità di dieci anni dalla data di pubblicazione della deliberazione di Giunta Regionale n. 48-4342 del 5.11.2001 di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte in data 14.11.2001; entro tale scadenza dovranno essere realizzate le opere previste.

Art. 13 - RINVIO A NORME DI LEGGE

Per quanto non previsto o disciplinato dal presente piano, si rinvia alle leggi vigenti ed alle norme e regolamenti comunali.