

**GEMEINDE
WENGEN**
(Provinz Bozen)

**COMUNE DI
LA VALLE**
(Provincia di Bolzano)



**GEMEINDEVERORDNUNG
FÜR DIE ZUWEISUNG
VON GRUND
IN GEWERBEGEBIETEN**

**REGOLAMENTO COMUNALE
PER L'ASSEGNAZIONE DI
TERRENO NELLE ZONE PER
INSEDIAMENTI PRODUTTI**

Genehmigt mit Ratsbeschluss
Nr. 38/C vom 23.02.2004

Approvato con delibera consiliare
n. 38/C del 23.02.2004

Abgeändert mit Ratsbeschluss
Nr. 50/C vom 26.11.2010

Modificato con delibera consiliare
n. 50/C del 26.11.2010

Art. 1
Graduatoria

- 1) Con il presente regolamento l'amministrazione comunale di La Valle stabilisce i criteri e le direttive per l'assegnazione di terreni agli aventi diritto nelle zone per insediamenti produttivi.
- 2) Le assegnazioni dei terreni in zone per insediamenti produttivi avvengono in base ad una graduatoria da formulare da parte della Giunta Comunale nel rispetto dei criteri di cui ai successivi articoli 2 e 3.

La graduatoria ha validità di tre anni a decorrere dalla data della sua approvazione definitiva.

2 bis) Norma di transizione: la graduatoria approvata con delibera della Giunta comunale n. 244/G del 25.10.2005 decade con il 31.12.2010.

- 3) I criteri si distinguono in criteri di priorità e criteri di preferenza. I richiedenti che adempiono ad uno o a più criteri di priorità hanno precedenza su quelli che presentano solamente, quand'anche più di uno, criteri di preferenza.
- 4) Nella redazione della graduatoria viene attribuito a ciascun richiedente un punteggio considerando sia i criteri di priorità che i criteri di preferenza. Rimane sempre comunque salvo quanto disposto dal precedente comma 3.
- 5) In caso di uguale priorità o di parità di punteggio, prevale l'anzianità di presentazione della domanda di assegnazione.

Art. 2
Criteri di priorità

I criteri di priorità ai sensi del presente regolamento sono i seguenti:

- a) nel caso in cui il richiedente deve essere trasferito da zone residenziali, in quanto l'attività produttiva, in base alle disposizioni di legge in materia della tutela dell'ambiente contro l'inquinamento del suolo, dell'acqua e dell'aria nonché da rumore, non può essere esercitata in zone residenziali; punti : 25
- b) nel caso in cui il richiedente deve essere trasferito dalla sua sede aziendale, in quanto l'attuazione del piano urbanistico comunale destina la superficie occupata dall'azienda alla realizzazione di impianti di urbanizzazione primaria e secondaria; punti: 25
- c) nel caso in cui il richiedente deve essere trasferito da zone residenziali, in quanto, in base ad un provvedimento previsto in un piano di attuazione o in un piano di recupero, l'edificio dell'impresa deve essere demolito o trasformato nella sua destinazione d'uso; punti: 25;
- d) nel caso in cui un'azienda già esistente ed operante è costretta a cessare la propria attività, in

Art. 1
Rangordnung

- 1) Mit dieser Verordnung setzt die Gemeindeverwaltung von Wengen die Kriterien und die Richtlinien für die Zuweisung von Grundstücken in Gewerbegebieten an die Zuweisungsberechtigten fest.
- 2) Die Zuweisungen der Grundstücke in Gewerbegebieten erfolgen unter Berücksichtigung einer aufgrund nachfolgender Kriterien vom Gemeindeausschuss zu erstellenden Rangordnung und in anbetracht der Kriterien gemäß der folgenden Art. 2 und 3.

Die Rangordnung hat eine Gültigkeit von drei Jahren ab dem Datum ihrer endgültigen Genehmigung.

2 bis) Durchgangsbestimmung: die mit Beschluss des Gemeindeausschusses Nr. 244/G vom 25.10.2005 genehmigte Rangordnung verfällt mit dem 31.12.2010.

- 3) Die Kriterien unterscheiden sich in Vorrangs- und Vorzugskriterien. Die Gesuchsteller, die eines oder mehrere der Vorrangskriterien erfüllen, haben vor jenen Vorrang, die nur, wenn auch mehrere, Vorzugskriterien aufzuweisen haben.
- 4) Bei der Erstellung der Rangordnung wird jedem Gesuchsteller eine Punkteanzahl zugewiesen, in Erachtung sei es der Vorrangs- als auch der Vorzugskriterien. Die Bestimmungen laut vorhergehenden Absatz 3 bleiben auf jeden Fall aufrecht.
- 5) Im Falle von gleichem Vorrecht bzw. Punktegleichheit, überwiegt das zuerst eingereichte Ansuchen um Zuweisung.

Art. 2
Vorrangskriterien

Die Vorrangskriterien laut dieser Verordnung sind folgende:

- a) wenn der Gesuchsteller aus Wohnbaugebieten ausgesiedelt werden muß, weil die Produktionstätigkeit, aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen auf dem Gebiet des Umweltschutzes gegen die Verunreinigung des Bodens, des Wassers und der Luft, sowie über den Lärmschutz, nicht in Wohngebieten durchgeführt werden kann; Punkte: 25
- b) wenn der Gesuchsteller aus seinem Betriebssitz ausgesiedelt werden muß, weil die Durchführung des Bauleitplanes der Gemeinde die vom Betrieb besetzte Fläche für die primäre und sekundäre Erschließungsanlagen vorsieht; Punkte: 25
- c) wenn der Gesuchsteller aus Wohnbaugebieten ausgesiedelt werden muß, weil aufgrund einer in einem Durchführungs- oder Wiedergewinnungsplan vorgesehenen Maßnahme das Betriebsgebäude abgebrochen oder einer anderen Zweckbestimmung zugeführt werden muß; Punkte: 25;
- d) wenn ein bereits bestehender und tätiger Betrieb gezwungen ist, die Tätigkeit einzustellen, weil die

quanto soggetta ad un trasferimento forzato (decreto di esproprio, decreto di occupazione, provvedimenti della pubblica amministrazione) o ad uno sfratto esecutivo, in base ad un procedimento giudiziario, in quanto il termine di sgombero è stato già fissato in via giudiziaria ovvero lo sgombero è stato già eseguito in base ad un atto giudiziario, ad eccezione dell'avvenuto scioglimento del rapporto di locazione dovuto al ritardo del richiedente; punti: 25;

- e) nel caso in cui il richiedente, per motivi tecnici non sia più in grado di adempiere ovvero sarebbe in grado di adempiere solamente con un impegno sproporzionato alle prescrizioni imposte nei suoi locali aziendali da provvedimenti legali di diversa natura, ove queste siano entrate in vigore solamente dopo l'inizio dell'attività dell'azienda nei locali non più idonei; punti: 25;
- f) nel caso in cui il richiedente o nel caso di cooperative o società di persone il rappresentante legale della stessa abbia la sede dell'azienda da più di cinque anni, o la sua residenza personale da più di dieci anni nel Comune; per ogni anno di residenza aziendale ovvero di residenza personale nel Comune viene conteggiato 1 punto, fino ad un massimo di 25 punti. Il periodo superiore a 6 mesi vale un anno.

Art. 3 Criteri di preferenza

Ai fini della formazione della graduatoria per l'assegnazione di aree produttive vengono valutati i seguenti criteri di preferenza:

- a) nel caso in cui il richiedente con la sua produzione e le sue prestazioni assolvano ad un fabbisogno del comune ovvero quando si tratti di nuove iniziative economiche di particolare interesse per nuove imprese o per l'innovazione tecnologica riferita alla qualificazione della mano d'opera; punti: 5 -10;
- b) nel caso in cui, trattandosi di società di capitali, le quote di maggioranza assoluta del capitale societario sia detenuta da una o più persone residenti nel comune; per ogni anno di residenza aziendale nel Comune viene conteggiato 1 punto, fino ad un massimo di 10 punti. Il periodo superiore a 6 mesi vale un anno.
- c) nel caso in cui più aziende presentano una richiesta comune e propongono l'istituzione della sede aziendale in forma di condominio o di un edificio annesso ovvero si dichiarano disposti ad una soluzione di questo tipo; per la concessione di questi punti di preferenza deve essere presentato un documento grafico, in modo che l'Amministrazione sia in grado di valutare se la soluzione prospettata consente un utilizzo più ragionevole della superficie da assegnare oppure un risparmio di superficie: punti 1 - 5. Questi punti vengono concessi solamente quando i rispettivi richiedenti, in base al punteggio così raggiunto, entrano effettivamente nel godimento di un'assegnazione. La concessione dei punti previsti da questa lettera presuppone per i richiedenti l'obbligo di realizzare la loro sede aziendale nel

ser einer Zwangsumsiedlung (Enteignungsdekret, Besetzungsdekret, Verfügungen der öffentlichen Verwaltung) oder Zwangsräumung aufgrund eines gerichtlichen Verfahrens unterworfen ist, sofern der Räumungstermin bereits gerichtlich festgelegt wurde bzw. die Räumung bereits aufgrund eines richterlichen Beschlusses mit Ausnahme der aufgrund der Säumigkeiten des Gesuchstellers erfolgten Auflösung eines Miet- oder Pachtverhältnisses angeordnet wurde; Punkte: 25;

- e) wenn der Gesuchsteller in den bestehenden Betriebsräumen gesetzlichen Auflagen verschiedener Natur aus technischen Gründen nicht bzw. nur mit unverhältnismäßig großem Aufwand nachkommen kann, wobei diese Auflagen erst nach Aufnahme der Betriebstätigkeit in den ungeeigneten Betriebsräumlichkeiten in Kraft getreten sein müssen; Punkte: 25;
- f) wenn der Gesuchsteller, bzw. bei Genossenschaften oder Personengesellschaften der gesetzliche Vertreter derselben, den Betriebssitz seit mehr als 5 Jahren, oder seinen persönlichen Wohnsitz seit mehr als 10 Jahren in der Gemeinde hat; für jedes Jahr Sitz des Betriebes oder persönlicher Wohnsitz in der Gemeinde wird 1 Punkt angerechnet, bis höchstens 25 Punkten. Der Zeitraum über 6 Monate, gilt als ein Jahr.

Art. 3 Vorzugskriterien

Bei der Erstellung der Rangordnung für die Zuweisung von Gewerbeland werden folgende Vorzugskriterien berücksichtigt:

- a) wenn der Gesuchsteller einen in der Gemeinde vorhandenen Bedarf mit seinen Produkten oder Dienstleistungen befriedigt, bzw. wenn es sich bei der geplanten Tätigkeit um neue wirtschaftliche Initiativen von besonderem Interesse für neue Unternehmen oder für die technologische Innovation bei der Qualifizierung der Arbeitskräfte handelt; Punkte: 5 - 10;
- b) Bei Kapitalgesellschaften, dessen absoluten Mehrheitsquoten des Gesellschaftskapitals von einer oder mehreren Personen die in der Gemeinde ihren Wohnsitz haben, gehalten werden; für jedes Jahr Betriebssitz in der Gemeinde wird ein Punkt angerechnet, bis höchstens 10 Punkte. Der Zeitraum über 6 Monate gilt als ein Jahr.
- c) wenn Betriebe ein gemeinsames Ansuchen vorlegen und die Errichtung der Betriebsstätte in Form eines Kondominiums oder eines Anbaues vorschlagen oder sich dazu bereit erklären; für die Gewährung dieser Vorzugspunkte muss ein Plan-skizze vorgelegt werden, damit die Verwaltung in der Lage ist zu beurteilen, ob durch die angestrebte Lösung eine rationellere Verwendung der zuzuweisenden Flächen oder eine beträchtliche Flächensparnis möglich ist; Punkte 1 -5. Diese Punkte werden nur zuerkannt, wenn die jeweiligen Gesuchsteller aufgrund der so erreichten Punktzahl tatsächlich in den Genuss einer Zuweisung kommen. Die Zuerkennung der unter vorliegendem Buchstaben vorgesehene Punkte bedingt, dass die Gesuchsteller ihren Betriebssitz in der vorgeschlagenen Form errichten müssen.

modo proposto.

- d) secondo l'attività:
per aziende produttive artigianali: 5 punti;
per aziende produttive industriali: 2 punti;
per il commercio all'ingrosso: 1 punto
- e) la situazione di occupazione dell'attuale sede aziendale al giorno della presentazione della domanda, compresi i membri familiari che collaborano e l'imprenditore; ½ punto per ogni dipendente a tempo illimitato; ¼ punto per ogni dipendente a tempo determinato, fino ad un massimo di 4 punti.
- f) nel caso in cui un'azienda già esistente in una zona produttiva abbia la necessità di un ampliamento e annesso alla sede stessa vi sia un lotto libero o sia stata individuata una nuova zona (ovvero venga ampliata l'esistente); è condizione la comprovata necessità dell'ampliamento nonché del completo utilizzo dell'area aziendale esistente (l'area deve essere utilizzata interamente dal richiedente e non può essere affittata a terzi) punto :1.
- g) nel caso in cui un'azienda esistente intenda trasferirsi da una zona residenziale, nonostante la sua attività corrisponda alle disposizioni di legge, ma a causa di rumore, gas di scarico o altri disturbi nuoccia alla qualità abitativa; punti 1- 5;
- h) nel caso in cui un'azienda esistente debba essere ampliata per motivi funzionali e nell'attuale localizzazione ciò non sia possibile: punti 1 – 5; trattandosi di una azienda esistente in una zona produttiva, questi punti vengono concessi solamente, se il richiedente si impegna in una convenzione con il comune, ad alienare o affittare la sede aziendale esistente ad aventi diritto all'assegnazione in base alla graduatoria del Comune e al prezzo stimato dall'ufficio estimo provinciale.
- i) adesione dell'impresa ad un consorzio, il quale esegue l'edificazione di tutta la zona: 15 punti.
- d) je nach geplanter Tätigkeit:
für handwerkliche Produktionsbetriebe: 5 Punkte;
für industrielle Produktionsbetriebe: 3 Punkte;
für Großhandel: 1 Punkt
- e) der Beschäftigungsstand am Tag der Einreichung des Gesuches, einschließlich der mitarbeitenden Familienmitglieder und des Unternehmers in der bisherigen Betriebsstätte; ½ Punkt je Beschäftigten auf unbestimmte Zeit; ¼ Punkt je Beschäftigten auf Zeit, bis zu maximal 4 Punkten.
- f) wenn ein bereits in der Gewerbezone angesiedelter Betrieb einer Erweiterungsmöglichkeit bedarf und angrenzend ein freies Baulos ist oder eine neue Zone ausgewiesen (bzw. die bestehende erweitert) wird; Voraussetzung ist die objektive Notwendigkeit zur Erweiterung sowie die restlose Nutzung des bestehenden Betriebsgeländes (das zur Gänze vom Gesuchsteller benutzt werden muss und nicht an Dritte vermietet sein darf). Punkte: 1.
- g) wenn ein bestehender Betrieb beabsichtigt, aus einer Wohnbauzone auszusiedeln, da seine Tätigkeit zwar den gesetzlichen Bestimmungen entspricht, jedoch durch Lärm, Abgase oder andere Belästigungen die Wohnqualität beeinträchtigt; Punkte 1 -5;
- h) wenn ein bestehender Betrieb aus funktionellen Gründen erweitert werden muss und dies am bisherigen Standort nicht möglich ist; Punkte 1- 5; handelt es sich um einen im Gewerbegebiet bestehenden Betrieb, werden diese Punkte nur zuerkannt, wenn sich der Gesuchsteller in einer Vereinbarung mit der Gemeinde verpflichtet, den bestehenden Betriebssitz laut Schätzpreis des Landesschätzamtes an Zuweisungsberechtigte laut Rangordnung der Gemeinde zu veräußern oder zu vermieten.
- i) Beitritt des Unternehmens zu einem Konsortium, das die Verbauung der gesamten Zone vornimmt: 15 Punkte.

Art. 4

Esclusione dai criteri di preferenza

Ai richiedenti non viene concesso alcun punteggio per criteri di priorità o di preferenza nei seguenti casi:

- a) per i richiedenti, che sono già proprietari di edifici o aree edificabili, idonei per l'attività aziendale, anche se questi fanno parte del patrimonio privato del proprietario dell'azienda o della società, della quale il richiedente sia detentore o di più del 50%; ciò non vale per tutti i richiedenti, ai quali sono stati concessi punti di preferenza secondo la lettera g) e h) dell'art. 3);
- b) per i richiedenti che cercano di ottenere criteri di priorità o di preferenza in base da informazioni false.
- c) per i richiedenti che negli ultimi 5 anni non hanno accettato l'assegnazione di aree in zone produttive di interesse comunale oppure non hanno, parzialmente o integralmente, rispettato le condizioni accettate per l'insediamento in zone produttive.

Art.4

Ausschluß von den Vorzugskriterien

Für folgende Gesuchsteller werden in keinem Fall Punkte für Vorrangs- oder Vorzugskriterien anerkannt:

- a) jene Gesuchsteller, die schon Eigentümer von Baulichkeiten oder Bauland sind, die für die Betriebstätigkeit geeignet sind, auch wenn diese zum Privatvermögen des Betriebsinhabers oder Gesellschaften gehören, woran der Gesuchsteller mit mehr als 50% beteiligt ist, mit Ausnahme all jener Gesuchsteller, denen laut Buchstabe g) und h) des Art.3 Vorzugspunkte zuerkannt werden;
- b) jene Gesuchsteller, die durch nachweislich falsche Angaben versuchen, Vorrangs- oder Vorzugskriterien für sich zu beanspruchen.
- c) jene Gesuchsteller, die in den letzten 5 Jahren kein zugewiesenes Bauland in Gewerbegebieten im Gemeindefinteresse angenommen haben oder die Bedingungen für die Ansiedlung in Gewerbezone, teilweise oder zur Gänze nicht befolgt ha-

ben.

Art. 5 Presentazione delle domande

Le domande di assegnazione di terreno nelle zone produttive devono essere presentate entro il termine stabilito dalla Giunta comunale, al quale verrà data adeguata pubblicità.

La domanda deve essere redatta secondo il prestampato predisposto dall'amministrazione comunale e deve essere completa di tutte le indicazioni richieste a meno che non vengano indicati i motivi per cui tali indicazioni non vengono fornite.

Alla domanda devono essere allegati tutti i documenti che il richiedente ritenga necessari ed opportuni per l'ottenimento dei criteri di priorità ovvero di preferenza, nonché in ogni caso una relazione tecnica con indicazione della superficie necessaria, dell'attività progettata, del numero dei dipendenti, del tempo utile per la costruzione dell'azienda nonché dell'investimento complessivo.

Tutte le indicazioni devono essere documentate quanto più possibile, ad eccezione dei fatti che sono direttamente a conoscenza dell'amministrazione comunale. I richiedenti devono dichiarare sotto la propria responsabilità che le indicazioni che saranno oggetto di valutazione quali criteri di priorità, preferenza o di esclusione, corrispondono alla realtà.

Art. 6 Esame delle domande

Le domande sono esaminate dalla Giunta comunale, la quale può a tale scopo farsi assistere da una commissione per l'assegnazione di aree produttive, composta da rappresentanti delle associazioni di categoria, la quale elabora una proposta della graduatoria che deve comunque essere approvata dalla Giunta comunale.

Le circostanze che vengono valutate quali criteri di priorità o di preferenza devono esistere al momento della presentazione della domanda e dell'assegnazione del terreno.

Art. 7 Revisione dei criteri

I presenti criteri saranno, di norma, aggiornati e rivisti dopo un periodo di 5 anni.

A tale principio potrà essere derogato per motivate circostanze ovvero quando norme di legge impongano una revisione dei criteri stessi.

Art. 8 Entrata in vigore

Il presente regolamento entra in vigore decorsi i termini di pubblicazione.

Art. 5 Vorlegung der Gesuche

Die Gesuche um Zuweisung von Gewerbebauland sind innerhalb der vom Gemeindeausschuss festgesetzten Frist, welche entsprechend veröffentlicht wird, vorzulegen.

Das Gesuch muss gemäß dem Vordruck abgefasst werden, den die Gemeindeverwaltung vorbereitet und muss mit allen erforderlichen Angaben versehen sein, außer dass die Gründe für die Nichtangabe dieser Informationen angegeben werden.

Dem Gesuch sind alle jene Dokumente beizulegen, die der Gesuchsteller für die Beanspruchung der Vorrangs- oder Vorzugskriterien für notwendig oder sinnvoll erachtet, sowie jedenfalls ein technischer Bericht mit Angabe der benötigten Fläche, der geplanten Tätigkeit, der Zahl der Beschäftigten, der Bauzeit für die Errichtung des Betriebes sowie der Gesamtinvestition.

Alle Angaben sind, soweit möglich, zu belegen, mit Ausnahme jener Umstände, von denen die Gemeindeverwaltung direkt in Kenntnis ist. Die Gesuchsteller müssen unter ihrer eigenen Verantwortung erklären, dass die von ihnen gemachten Angaben, besonders hinsichtlich der Umstände, die als Vorrangs-, Vorzugs- oder Ausschlusskriterien gewertet werden, der Wirklichkeit entsprechen.

Art. 6 Überprüfung der Gesuche

Die Gesuche werden vom Gemeindeausschuss überprüft, welcher sich zu diesem Zweck von einer Kommission für die Zuweisung von Gewerbebauland, bestehend aus Vertretern der Wirtschaftsverbänden, unterstützen lassen kann, die einen Rangordnungsvorschlag ausarbeitet, der jedenfalls vom Gemeindeausschuss genehmigt werden muss.

Die Umstände, die als Vorrangs- oder Vorzugskriterien gewertet werden, müssen zum Zeitpunkt der Gesuchsvorlage und der Zuweisung des Baulandes bestehen.

Art. 7 Überarbeitung der Kriterien

Die gegenständlichen Kriterien werden normalerweise nach einem Zeitraum von 5 Jahren überarbeitet und neu angepasst.

Von diesem Prinzip kann aus begründeten Umständen abgewichen werden und zwar, wenn die Gesetzesbestimmungen eine Überarbeitung derselben Kriterien erfordern.

Art. 8 In Kraft Treten

Die gegenständliche Verordnung tritt nach Ablauf der Veröffentlichungsfrist in Kraft.