

Allegato “B”

REGOLAMENTO COMUNALE PER L’ASSEGNAZIONE E LA GESTIONE DELLE AREE COMPRESSE NEI

PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P. I. P.)

(Approvato con deliberazione C.C. n.66/29.11.2000 - Testo coordinato con le modifiche apportate con deliberazione C.C. n.20/21.05.2005, con deliberazione C.C. n.10/15.03.2007 e con deliberazione C.C. n.14/08.03.2010)

- Art. 1 – Finalità
- Art. 2 – Utilizzazione delle aree
- Art. 3 – Beneficiari
- Art. 4 – Assegnazione delle aree
- Art. 5 – Corrispettivi
- Art. 6 – Bando pubblico per l’assegnazione delle aree e la formazione della graduatoria
- Art. 7 – Commissione
- Art. 8 – Graduatoria
- Art. 9 – Precedenze
- Art.10 – Stipula della convenzione – Esecuzione dell’opera
- Art.11 – Durata della concessione
- Art.12 – Alloggio di servizio
- Art.13 – Vincolo di destinazione degli immobili
- Art.14 – Vendita e locazione di aree e immobili
- Art.15 – Risoluzione del contratto di cessione in proprietà e decadenza del diritto di Superficie
- Art.15 bis - Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà
- Art.16 – Esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria
- Art.17 – Trascrizione degli atti di cessione o concessione delle aree
- Art.18 – Sanzioni pecuniarie
- Art.19 – Norme transitorie
- Art.20 – Norme di rinvio e finali
- Art.21 – Norme abrogate
- Art.22 - Deroghe

Articolo 1
(Finalità)

Il presente Regolamento disciplina i procedimenti e le condizioni per la cessione in proprietà, per la concessione in diritto di superficie e per la successiva gestione delle aree comprese nei Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) approvati ai sensi dell' art.27 della legge 22 ottobre 1971, n° 865 e successive modificazioni e delle leggi regionali d'attuazione.

Articolo 2
(Utilizzazione delle aree)

Le aree di cui all'art.1, dopo essere state acquisite al patrimonio del Comune, sono cedute in proprietà o concesse in diritto di superficie ai soggetti di cui al successivo art. 3 per la realizzazione di impianti relativi ad attività di carattere artigianale, industriale, commerciale e di servizi, secondo le modalità di cui al presente Regolamento.

Sugli edifici e/o complessi edilizi sono altresì consentite le utilizzazioni ammesse dagli strumenti della pianificazione urbanistica, di volta in volta vigenti.

Articolo 3
(Beneficiari)

Alla cessione in proprietà ed alla concessione in diritto di superficie delle aree comprese nei P.I.P. sono ammesse, in forma singola e associata, le seguenti attività gestite da soggetti pubblici o privati:

- A. le attività artigiane di cui alla legge 443/85 e successive modificazioni;
- B. le attività industriali;
- C. le attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio nei limiti delle previsioni degli eventuali appositi strumenti di programmazione;
- D. le attività di pubblico esercizio nei limiti delle previsioni degli eventuali appositi strumenti di programmazione;
- E. le attività di servizi;
- F. le attività di formazione professionale che necessitano di organizzazione equiparabile ad attività produttiva;
- G. le attività di assistenza e di rappresentanza di categoria.

Alle attività di cui alle lettere da C) a G) possono essere assegnate complessivamente aree per una superficie massima fino al 33% del totale delle aree comprese nel P.I.P. globalmente considerato.

Articolo 4
(Assegnazione delle aree)

La cessione in proprietà e la concessione in diritto di superficie delle aree sono disposte dalla Giunta Comunale, nel rispetto della graduatoria scaturita dal Bando pubblico di cui al successivo art. 6, e approvata dal competente organo istituzionale su proposta dell'apposita Commissione prevista dal successivo art. 7, tenuto conto delle disposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 27 della Legge 22 Ottobre 1971, n. 865.

Con il provvedimento di assegnazione, viene altresì approvato lo schema di convenzione da stipulare, l'individuazione puntuale del lotto assegnato, il destinatario ed il regime di assegnazione (diritto di proprietà o di superficie).

La Giunta Municipale può disporre sulla base di atto deliberativo del Consiglio Comunale, in deroga alle disposizioni del presente Regolamento, l'assegnazione di aree in favore di soggetti pubblici o privati, in ogni caso riconducibili all'art.3, per motivi di pubblica utilità. Tale facoltà potrà interessare una superficie complessiva non superiore al 20% delle aree.

Articolo 5
(Corrispettivi)

Salvo quanto disposto dal successivo art. 16, il prezzo di cessione delle aree è determinato annualmente con deliberazione del Consiglio Comunale, da adottare in sede di approvazione del Bilancio preventivo, a norma dell' art. 14 del D.L. 28 Febbraio 1983, n.55 convertito con Legge 26 Aprile 1983, n.131, ed è comprensivo del costo effettivo di acquisizione dei terreni, nonché degli oneri di urbanizzazione primaria, della quota parte di quelli di urbanizzazione secondaria da calcolare nel rispetto delle norme al momento vigenti e di ogni altro onere diretto ed indiretto che il Comune è tenuto a sostenere dal momento dell'acquisizione dei terreni oggetto dei Piani per Insediamenti Produttivi fino alla cessione delle aree ai soggetti di cui al precedente art. 3.

Nel caso in cui, alla data della deliberazione prevista al precedente art. 4, non sia stato ancora definito il prezzo di acquisizione delle aree, nella delibera stessa e nella convenzione di cui all'ultimo comma dell'art. 27 della Legge 22 Ottobre 1971, n. 865 sarà indicato un prezzo presunto, riservando a carico dell'acquirente concessionario e suoi aventi causa, l'imputazione del successivo conguaglio.

Con la deliberazione di cui al precedente comma, può essere consentito, previa istanza di parte, motivata ed analiticamente documentata, il pagamento dilazionato del prezzo di cessione delle aree e determinati i conseguenti interessi corrispondenti all'interesse legale; la dilazione di pagamento non può superare i dodici mesi.

Nel caso di concessione delle aree in diritto di superficie, il prezzo di cessione, qualora non sia stato quantificato con la deliberazione di cui al 1° comma, verrà determinato dalla Giunta Municipale in relazione al costo del terreno; con lo stesso atto saranno altresì fissate le condizioni della concessione e la sua durata, secondo quanto previsto dal successivo art. 11.

Nei casi di dilazioni o rateizzazioni dei pagamenti, sia per le aree cedute in proprietà che per quelle concesse in diritto di superficie, dovrà essere prestata dai richiedenti idonea garanzia finanziaria mediante la stipula di fideiussione bancaria o assicurativa contenente la clausola che il Comune potrà escutere il fideiussore direttamente in caso di non pagamento alla scadenza della somma dovuta senza interpellare il debitore principale, con esclusione quindi del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 del Codice Civile.

Articolo 6

(Bando pubblico per l'assegnazione delle aree e la formazione della graduatoria)

Per l'assegnazione delle aree disponibili, il Comune emette apposito Bando pubblico, approvato dalla G.M. su proposta della Commissione di cui al successivo art. 7.

Il Bando indica la localizzazione e l'elenco dei lotti disponibili, la relativa superficie, i parametri edilizi, il tipo di cessione (proprietà o diritto di superficie), i contenuti della convenzione da stipulare, il costo complessivo, le modalità di pagamento, i vincoli, i modi e i termini di presentazione delle domande nonché i parametri per la valutazione delle stesse.

Alle domande deve essere allegato, oltre alla documentazione comprovante i requisiti posseduti ai sensi del precedente art. 3, un programma di sviluppo dell'attività e quanto ritenuto utile ai fini dell'assegnazione del punteggio di cui al successivo art. 8, nonché il versamento del 10% del valore del lotto richiesto a garanzia degli esatti adempimenti previsti nel presente Regolamento e nel Bando. Tale importo verrà detratto dal costo del terreno al momento della compravendita o sarà definitivamente introitato dal Comune nel caso in cui la compravendita non si concretizzi per cause imputabili al richiedente. In caso di mancata assegnazione sarà restituita.

Articolo 7
(Commissione)

Le domande pervenute entro i termini vengono esaminate e valutate da una commissione, costituita dal Funzionario Responsabile dell'Unità Operativa cui è assegnata la competenza per le aree PIP, che la presiede, da un dipendente dell'Amministrazione Comunale inquadrato almeno in categoria giuridica D/1, che funge anche da segretario della Commissione, e da tre rappresentanti, uno per ciascuno dei settori dell'artigianato, del commercio e dell'industria.

Tali rappresentanti sono designati congiuntamente, per settore di appartenenza, dalle rispettive Associazioni di categoria, nel termine di 30 giorni dalla data della richiesta; decorso infruttuosamente tale termine la G.M. provvede direttamente alle nomine.

A fronte di particolari situazioni che presentino particolari complessità e/o difficoltà di carattere tecnico e/o giuridico-amministrativo, la Commissione potrà essere integrata da altri componenti in possesso di specifiche ed adeguate professionalità.

La Commissione è nominata dalla Giunta Municipale e dura in carica tre anni.

La Commissione è validamente costituita con la presenza di oltre la metà dei suoi componenti e decide a maggioranza dei presenti.

Articolo 8 *(Graduatoria)*

La Commissione attribuisce i punteggi tenendo conto dei seguenti parametri e valutando la congruità dei medesimi:

- A. Occupazione e manodopera, tenendo conto di tutti gli addetti che operino stabilmente nell'attività ammessa da almeno tre mesi antecedenti la data di pubblicazione del bando;
- B. Ammontare dell'investimento con valutazione in rapporto al valore presunto dichiarato, desumibile da specifica relazione tecnica descrittiva del ciclo produttivo, del mercato di riferimento, delle prospettive di sviluppo;
- C. Stato attuale degli ambienti con valutazione della situazione in cui l'azienda opera al momento della domanda:
 - c1- incompatibilità con le realizzazioni previste dal P.R.G.;
 - c2- incompatibilità ed impossibilità di adeguarsi alla legislazione vigente in materia ambientale, di igiene e di sicurezza, dimostrata da atti amministrativi di pubbliche autorità o da perizie giurate di tecnici abilitati iscritti agli albi, ordini o collegi professionali;
 - c3- difficoltà per il traffico, adeguatamente motivate dal Comando di Polizia Municipale;
 - c4- sentenza esecutiva di sfratto non derivante da morosità;
- D. Altri eventuali parametri indicati dal bando.

La Commissione potrà richiedere agli interessati tutti i documenti integrativi che ritenga utili ai fini della formazione della graduatoria.

La Commissione formula la graduatoria che viene approvata dalla Giunta Municipale.

La graduatoria ha validità limitatamente ai lotti indicati nel Bando, fatto salvo quanto previsto al terzo e al quarto comma del successivo art. 14.

Articolo 9
(Precedenze)

Tra i soggetti che parteciperanno al Bando pubblico, saranno assegnate precedenze nella graduatoria finale, secondo il seguente ordine:

- 1- gli Enti Pubblici e le Aziende a partecipazione pubblica per motivi di pubblica utilità;
- 2- attività con problemi riconducibili ai punti c.2 e c.4 del precedente art. 8;
- 3- gli imprenditori titolari di una delle attività previste dal precedente art. 3 che alla data dell'approvazione del P.I.P., risultino proprietari da almeno cinque anni delle aree comprese nei piani stessi, limitatamente alle esigenze della propria azienda;
- 4- Consorzi o altre forme legali di associazionismo tra le attività di cui al precedente art. 3.

Articolo 10
(Stipula della convenzione - Esecuzione dell'opera)

L'atto pubblico di cessione o concessione delle aree deve essere stipulato entro e non oltre novanta giorni dalla data di ricevimento della comunicazione da parte del soggetto beneficiario dell'assegnazione dell'area.

L'inosservanza ingiustificata di tale termine da parte dell'assegnatario comporta la revoca dell'assegnazione.

Entro centottanta giorni dalla data di stipula dell'atto di cui al primo comma, l'assegnatario è tenuto a presentare istanza di Permesso di Costruire in conformità delle norme edilizio-urbanistiche vigenti per la zona e ad acquisirlo entro il successivo termine di un anno.

I lavori oggetto del Permesso di Costruire dovranno essere realizzati nei termini e secondo le disposizioni previste dalle specifiche norme di settore vigenti.

L'inosservanza dei termini di cui ai precedenti 3° e 4° comma, che l'assegnatario non dimostri non imputabile alla sua volontà, comporta la revoca dell'assegnazione con la conseguente estinzione del diritto di superficie e la risoluzione del contratto di cessione con le conseguenze previste al successivo art. 15.

In entrambi i casi si applica la procedura prevista dall'art. 1454 del Codice Civile.

Articolo 11
(Durata della concessione)

La concessione in diritto di superficie ad Enti Pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici, occorrenti nella zona delimitata dal Piano degli insediamenti produttivi, è fatta a tempo indeterminato; in tutti gli altri casi ha la durata di novantanove anni.

Alla scadenza di cui al precedente comma, il diritto di superficie si estingue ed il Comune diventa proprietario della costruzione a norma dell'art. 953 del Codice Civile; si applicano a tal fine le disposizioni contenute nei successivi artt. 954, 955 e 956, nonché quanto previsto dal successivo art.15 del presente regolamento;

L'Amministrazione Comunale, permanendo le condizioni oggettive e soggettive definite dal presente Regolamento, potrà disporre il rinnovo della concessione per ulteriori novantanove anni; in tal caso il rinnovo dovrà essere deliberato dal Comune almeno cinque anni prima della scadenza di cui al 1° comma.

Con la deliberazione di cui al 3° comma, saranno determinate le condizioni per il rinnovo della concessione.

Articolo 12
(Alloggio di servizio)

In ogni lotto è consentita, assieme a quella dell'opificio, la costruzione di un alloggio.

L'alloggio di servizio, custodia, guardiania, quale corredo necessario della attività ammessa, può essere trasformato in uffici funzionali all'azienda.

E'altresì consentito il cambio di destinazione d'uso verso le categorie funzionali ammesse dagli strumenti della pianificazione urbanistica, di volta in volta vigenti.

Potrà essere alienato o locato anche separatamente dall'opificio.

La superficie massima ammissibile da destinare all'alloggio di cui al primo comma è complessivamente di mq. 120 (centoventi) di S.n.p.

Articolo 13
(Vincolo di destinazione degli immobili)

Gli immobili costruiti sulle aree cedute in proprietà o concesse in diritto di superficie, sono vincolati alle destinazioni d'uso risultanti dagli atti di cessione o concessione ed a quelle ammesse dagli strumenti della pianificazione urbanistica, di volta in volta vigenti.

La superficie destinata alle attività commerciali non influisce ai fini del calcolo del parametro di cui all'ultimo comma del precedente art. 3.

Articolo 14
(Vendita e locazione di aree e immobili)

È vietata la vendita di aree PIP assegnate e non edificate; tali aree, trascorsi infruttuosamente i termini previsti per l'edificazione, vengono retrocesse al Comune che riconoscerà all'assegnatario un corrispettivo pari al novanta per cento dell'originario prezzo di acquisto.

Al fine di consentire agli assegnatari di potersi avvalere, per la costruzione degli immobili, di operazioni finanziarie di leasing immobiliare, la Giunta Municipale può autorizzare, se richiesta, la cessione di aree non ancora edificate in favore di istituti di leasing; in questo caso l'istituto dovrà impegnarsi nell'atto di cessione a rendere l'assegnatario, salvo sue inadempienze, esclusivo conduttore dell'immobile di futura realizzazione per almeno otto anni, riservando al medesimo la facoltà di acquistare la proprietà dell'immobile alla scadenza del contratto.

Una volta terminato il contratto con l'assegnatario, ove quest'ultimo non riscatti la proprietà dell'immobile, l'istituto di leasing potrà stipulare altro contratto, con nuovo soggetto da attingere nell'ordine della graduatoria formata a seguito della pubblicazione del Bando pubblico, previa comunicazione al Comune. Esaurita tale graduatoria l'assegnazione potrà essere disposta a favore di altra attività comunque prevista dal precedente art. 3.

La vendita o locazione degli immobili realizzati sulle aree in proprietà o in diritto di superficie è vietata in mancanza di attestato di agibilità e comunque entro i primi cinque anni dalla data di conseguimento dello stesso, eccettuati i casi di morte, di procedura concorsuale o esecutiva o di altre particolari e motivate eccezionalità. In tali ipotesi, fatto eccezione per i casi di procedura concorsuale o esecutiva, la Giunta Municipale, su parere della Commissione, autorizza la deroga al suddetto termine temporale, determina il prezzo di cessione o il canone di locazione, previa stima degli Uffici Comunali competenti ed individua l'acquirente o conduttore tra gli aventi diritto secondo la graduatoria di cui al precedente art. 8 ed in mancanza, tra le attività aventi i requisiti di cui all'art. 3 del presente regolamento.

Il prezzo di cessione viene determinato tenendo conto dei costi di costruzione documentati, degli oneri di urbanizzazione sostenuti, del costo di acquisizione del terreno e di eventuali opere realizzate in economia, il tutto rivalutato secondo l'indice statistico del costo della vita.

Il canone di locazione è pari al sei per cento del prezzo di cessione così determinato, rivalutabile secondo l'indice statistico del costo della vita.

L'Amministrazione Comunale si riserva, comunque, di esercitare il diritto di prelazione sugli immobili; in tal caso, la stima dell'immobile posto in vendita sarà effettuata dalla terna peritale di cui al

successivo art.15; nella fattispecie, il costo della stima è a carico della parte acquirente.

Trascorsi i primi cinque anni dalla data di conseguimento dell'attestato di agibilità dell'immobile, la vendita o locazione è consentita, previa comunicazione al Sindaco, a condizione che l'acquirente o conduttore ne faccia un uso compatibile con il presente Regolamento, con le norme generali sovraordinate e con quelle degli strumenti della pianificazione urbanistica, di volta in volta vigenti. La comunicazione si intenderà accolta qualora il Comune non si pronunci diversamente entro trenta giorni dal ricevimento della stessa.

I contratti stipulati in difformità o senza il rispetto delle procedure di cui sopra sono considerati nulli di diritto e ogni eventuale inadempienza in ordine a quanto prescritto nel presente articolo, oltre ai casi di nullità come sopra specificati, comporterà l'applicazione di una sanzione pecuniaria fino ad un massimo di euro 5.000,00 (cinquemila/00).

Articolo 15

(Risoluzione del contratto di cessione in proprietà e decadenza del diritto di superficie)

Nel caso di risoluzione del contratto di cessione o di decadenza del diritto di superficie, previsti dagli artt. 10/11/14 del presente Regolamento, per inadempimento dell'assegnatario, l'area oggetto della originaria cessione e/o concessione e le opere su di essa realizzate sono acquisite al patrimonio del Comune che le utilizza ai fini pubblici compresi quelli di attuazione delle finalità del P.I.P.

Nel caso che gli immobili acquisiti risultino liberi da ipoteche, vincoli e gravami di ogni natura il Comune riconosce a favore dell'assegnatario il pagamento di una somma pari al novanta per cento del valore venale dell'immobile comprensivo del costo del terreno, determinato dalla Giunta Municipale, su proposta di una Commissione paritetica composta da tre tecnici nominati, rispettivamente, dal Comune, dall'assegnatario e dal Presidente del Tribunale di Grosseto; nella fattispecie, il costo della stima è a carico dell'assegnatario.

Il tecnico nominato dal tribunale svolge le funzioni di Presidente; ove l'assegnatario non proceda a nominare il proprio tecnico, questo verrà nominato su conforme proposta degli altri due.

Negli altri casi è riconosciuto all'assegnatario inadempiente l'indennizzo di cui al comma precedente, decurtato di tutti i costi che dovranno essere sostenuti per acquisire l'incondizionata disponibilità degli immobili.

Articolo 15 bis
(Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà)

Le convenzioni stipulate precedentemente all'entrata in vigore del presente regolamento potranno essere modificate e/o integrate ai sensi dell'art.3, commi da 75 a81, della legge 28 dicembre 1995, n.549, così come modificata dall'art.3, commi da 60 a 62, della legge 23 dicembre 1996, n.662 e dall'art.11 della legge n.273 del 2002 onde consentire la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

Le modalità ed i criteri per consentire tale trasformazione saranno stabiliti con atto del Consiglio Comunale, sulla base delle disposizioni indicate nella legge 549/95 suddetta e sue successive modificazioni.

Articolo 16
(Esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria)

In deroga a quanto stabilito al precedente art. 5, la Giunta Municipale, con propria deliberazione, potrà disporre che le opere di urbanizzazione primaria vengano eseguite a cura e spese degli assegnatari delle aree; nello stesso atto saranno stabilite le condizioni, i tempi e le modalità necessarie alla completa attuazione degli interventi.

In tal caso sarà stipulata apposita convenzione che disciplinerà i rapporti tra Comune e assegnatari nonché le modalità e i tempi di esecuzione dei lavori previsti in progetto anche per stralci funzionali, favorendo idonee forme di associazionismo fra i soggetti interessati.

L'Amministrazione Comunale richiederà agli stessi adeguate forme di garanzia finanziaria (bancaria o assicurativa).

Articolo 17
(Trascrizione degli atti di cessione o concessione delle aree)

Ai fini della trascrizione ex art. 2643 e seguenti del Codice Civile, ai contratti originari di cessione della proprietà o di concessione del diritto di superficie delle aree, come ai successivi atti di trasferimento autorizzati, dovrà essere allegata copia del presente regolamento in modo che tutte le norme in esso contenute siano opponibili a terzi.

Gli atti stipulati in contrasto con le predette norme sono nulli.

Articolo 18
(Sanzioni pecuniarie)

Le sanzioni pecuniarie previste a carico dei trasgressori del presente regolamento saranno recuperate dall'Amministrazione Comunale con la procedura prevista dal R.D. 14 Aprile 1910, n.639.

Articolo 19
(Norme transitorie)

Le graduatorie in essere approvate ai sensi del precedente regolamento in materia, decadono al momento dell'entrata in vigore del presente.

Articolo 20
(Norme di rinvio e finali)

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 della pianificazione urbanistica generali ed attuativi.

Analogamente, eventuali richieste riferite a casistiche non contemplate nel presente Regolamento, potranno essere accettate, valutate ed eventualmente accolte di volta in volta dalla Giunta Municipale su parere della Commissione di cui al precedente art. 7.

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 dalla Legge urbanistica 17 Agosto 1942, n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni e dalle vigenti Leggi Regionali in materia.

Articolo 21
(Norme abrogate)

Il regolamento per la cessione delle aree comprese nei piani per insediamenti produttivi, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.91 del 19.07.71 e successivamente modificato con deliberazioni C.C. n.91 del 11.04.79, n.59 del 16.02.80, n.263 del 08.11.80, n.72 del 20.03.90, n.110 del 31.09.90, n.17 del 31.03.99 e n.18 del 31.03.99, è abrogato.

Articolo 22
(Deroghe)

In deroga al comma 4 ed al comma 8 dell'art. 14 e fermo restando il resto del contenuto normativo degli stessi, per gli immobili realizzati sulle aree in proprietà o in diritto di superficie antecedentemente all'entrata in vigore del presente Regolamento, la vendita o locazione è consentita quando gli stessi siano dotati di certificazione di agibilità, anche se conseguita da un periodo di tempo inferiore ai cinque anni.