

REGOLAMENTO PER CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE E PER CESSIONE DI PROPRIETA' DI AREE COMPRESSE NEL PIANO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.) DI SAN QUIRICO.

Art.1

Il presente regolamento disciplina le modalità, i prezzi e le condizioni per la concessione del diritto di superficie e per la cessione in proprietà delle aree comprese nel piano per insediamenti produttivi di tipo artigianale, industriale e commerciale nel Comune di Volterra.

Art.2

L'Amministrazione comunale, con riferimento al 6° comma dell'art.27 della Legge 22.10.1971, n.865, dopo aver espropriato o comunque acquisito le aree comprese nel piano di cui all'articolo 1, utilizza tali aree mediante concessione di diritto di superficie o in proprietà, nei limiti della sopracitata legge e cioè rispettivamente nella misura del 50%.

Possono essere destinatari delle aree edificabili del piano gli artigiani, gli industriali ed i commercianti singoli od associati.

La concessione delle aree non è comunque consentita per quelle attività commerciali che, per motivi igienico-sanitari, risultino incompatibili con il carattere produttivo degli insediamenti presenti e con le lavorazioni ed i processi produttivi ivi in atto o previsti. In particolare non sono consentiti insediamenti commerciali del comparto alimentare e dei pubblici esercizi.

La compatibilità con le attività artigianali ed industriali presenti nella zona di altre tipologie di attività commerciali diversi da quelle di cui al comma che precede dovrà in ogni caso essere verificata ed attestata dal competente servizio dell'Usl 15.

Art.3

Il diritto di superficie avrà in ogni caso, con le uniche esclusioni previste dall'art.27 della Legge 22.1.1971, n.865, la durata di anni 99.

In caso di decadenza o allo scadere del termine, il diritto di superficie si estingue e l'Amministrazione comunale diviene proprietaria della costruzione soprastante previo corrispettivo di un importo pari al costo di costruzione aggiornato e depurato di una quota per vetustà commisurato agli anni trascorsi dalla data di agibilità o servibilità ed allo stato effettivo dell'immobile.

La stima effettuata da una terna peritale così composta:

- n.1 tecnico nominato dall'Amministrazione comunale;
- n.1 tecnico nominato dal superficiario;
- n.1 tecnico nominato d'intesa dai primi due o dal Presidente del Tribunale di Pisa in caso di mancata intesa.

Il giudizio di stima di tale terna è inappellabile dalle parti.

Allo scadere dei 99 anni la concessione può essere rinnovata per uno stesso periodo.

Art.4

La cessione in proprietà e la concessione in diritto di superficie delle aree comprese nel piano d'intervento di cui all'art.1, avverrà con le modalità di cui ai commi seguenti.

Il prezzo di cessione delle aree interessate è stabilito dal Consiglio Comunale con apposito provvedimento.

Le opere di urbanizzazione primaria previste verranno realizzate dall'Amministrazione comunale ed a carico dell'assegnatario verranno posti gli oneri previsti dalla Legge n.10/1977 e della L.R.n.41/1984, previa deduzione delle percentuali in riduzione fissate con deliberazione del Consiglio Comunale n.372 del 11.11.1977, nelle varie ipotesi, e successive modificazioni ed integrazioni.

I contributi di cui alla L.R.43 del 1.8.1973:

"Agevolazioni a favore di nuovi insediamenti artigianali: erogazione di un contributo una tantum nella misura del 50% delle spese per l'urbanizzazione primaria" saranno detratti integralmente dai costi delle opere di urbanizzazione primaria.

Per le aree comprese nel piano, l'importo complessivo degli oneri di cui sopra dovrà essere versato nel modo seguente:

- a) prezzo del terreno: in un'unica soluzione all'atto della concessione;
- b) oneri di urbanizzazione primaria e secondaria: in un'unica soluzione all'atto della concessione oppure rateizzati in non più di quattro rate semestrali.

Art.5

Per l'assegnazione in proprietà e per la concessione del diritto di superficie, verrà formata una graduatoria compilata, aggiornata e revisionata, quando necessita, dalla commissione per l'assegnazione delle aree all'interno del P.I.P. di San Quirico così composta:

- Segretario Generale	PRESIDENTE
- Dirigente del Settore Gestione del Territorio	MEMBRO
- Funzionario Ufficio Urbanistica	MEMBRO

Il Funzionario dell'Ufficio Urbanistica svolgerà anche le funzioni di segretario verbalizzante.

La commissione può operare solamente con la presenza contemporanea di tutti i suoi membri.

Art.6

La Commissione di cui all'articolo precedente propone al Consiglio Comunale le assegnazioni dei lotti indicandone il numero, la localizzazione ed i destinatari sulla base della graduatoria di cui al successivo art.7, precisando altresì il tipo di cessione.

Art.7

Ad ogni domanda sarà attribuito dalla Commissione di cui all'articolo 5 un punteggio ai fini dell'inserimento nella graduatoria sulla base dei seguenti criteri rinvenibili in un programma di sviluppo aziendale di breve e medio termine che il richiedente è tenuto a presentare:

- a) occupazione di mano d'opera;
- b) attitudine e programma espansionale dell'impresa;
- c) sicurezza dell'ambiente di lavoro e misure di prevenzione per gli inquinamenti esterni, che comunque deve essere garantito da tutti;
- d) necessità di trasferimento di aziende operanti in particolari settori del centro abitato, ove le attività contrastino con lo stato di fatto dell'urbanizzazione e/o siano incompatibili con la residenza. La Commissione si riserva la facoltà di richiedere elementi integrativi che ritenesse utili ai fini della formazione della graduatoria;
- e) acquisizione di lotto contiguo per espansioni di attività aziendali o per necessità di adeguamenti a normative di sicurezza, prevenzione incendi, ecc.

Le domande per insediamenti di tipo artigianale ed industriale avranno comunque la priorità su quelle inerenti insediamenti di tipo commerciale.

Le graduatorie saranno rese pubbliche.

I proprietari dei locali ubicati nei centri abitati che risulteranno assegnatari di aree nel piano di zona, prima della firma della convenzione di concessione dell'area assegnata, dovranno sottoscrivere una dichiarazione d'impegno a mantenere la destinazione dei suddetti locali ed attività che non contrastino con leggi, norme, regolamenti che disciplinano l'attività di dette zone abitate ed eliminino gli inconvenienti segnalati alla commissione in ordine alla lettera d).

Art.8

Goderanno di precedenza assoluta le istanze presentate dagli Enti Pubblici.

Art.9

Entro 6 mesi dalla data di esecutività della deliberazione comunale di assegnazione, l'assegnatario è tenuto a presentare l'istanza per l'ottenimento della concessione edilizia. Il progetto dovrà essere complessivo e dovrà impegnare tutta la superficie copribile: nel caso di una suddivisione in lotti, il primo lotto dovrà comunque essere maggiore od uguale al 50% della superficie realizzabile.

La superficie coperta potrà anche essere inferiore al 50% purché sia dimostrato che ciò è necessario per esigenze aziendali.

In questo caso il progetto dovrà ottenere anche il parere personale della Commissione di cui all'articolo 5.

L'atto pubblico di cessione o concessione dell'area, a spese dell'assegnatario, dovrà avvenire nel termine di quattro mesi dalla data di esecutività della deliberazione comunale di assegnazione.

Il mancato rispetto di detti termini da parte dell'assegnatario fa venire meno l'assegnazione.

Art.10

Gli acquirenti delle aree dovranno iniziare la costruzione entro un anno dalla data dell'atto di concessione edilizia ed ultimarla entro 24 mesi dall'inizio di costruzione, salvo la concessione di periodi di proroga per cause debitamente comprovate o ritenute valide dall'Amministrazione comunale. In ogni caso il lotto assegnato dovrà essere costruito per intero nel termine massimo di anni 7 dalla data di rilascio della prima concessione parziale.

Art.11

Nelle aree di cui al presente regolamento, per ogni singolo intervento è ammessa la realizzazione di un solo alloggio di servizio ad uso del titolare dell'attività o del responsabile della gestione per una volumetria complessiva non superiore a 360 mc. e nel rispetto delle norme di zona.

Art.12

I locali indicati in progetto ad attività artigianali, industriali e commerciali rimangono vincolati a tale destinazione.

Gli stessi locali, nonché quelli di abitazione connessi con l'attività economica non potranno essere ceduti in locazione se non siano trascorsi 10 anni dalla data del certificato di abitabilità

e agibilità, salvo casi di forza maggiore e comunque su autorizzazione del Consiglio Comunale, sentito il parere della Commissione Comunale di cui all'articolo 5.

Per motivate esigenze di riconversione economica e produttiva o di ristrutturazione aziendale il Consiglio Comunale, sentita la Commissione di cui all'articolo 5, può autorizzare la modifica in tutto o in parte della destinazione dei locali già in uso purché la nuova destinazione proposta rientri tra quelle previste dal 2°, 3° e 4° comma dell'articolo 2.

L'ammontare del canone di locazione sarà stabilito ai sensi del successivo articolo 14.

Art.13

Non è ammessa la cessione del diritto di superficie o della proprietà, sia per quanto concerne l'area come per quanto concerne la costruzione soprastante, se non trascorsi dieci anni dalla data del rilascio della licenza d'uso dell'immobile, salvo casi di forza maggiore.

E' comunque vietata la cessione a terzi dell'area, o parte di essa, concessa in diritto di superficie, anche se trascorsi dieci anni dalla data del rilascio di servibilità dell'immobile, se non previa autorizzazione del Consiglio Comunale.

Il Consiglio Comunale deve rilasciare l'autorizzazione entro 120 giorni.

La vendita dell'area in proprietà e della soprastante costruzione potrà avvenire comunque solo con pagamento al Comune della differenza tra il valore di mercato dell'area al momento della vendita ed il prezzo di acquisizione dell'area urbanizzata a suo tempo pagato dall'assegnatario al Comune, rivalutato con i dati ISTAT.

L'Amministrazione comunale si riserva, comunque, in caso di alienazione, il diritto di prelazione.

Art.14

Le eventuali autorizzazioni del Consiglio Comunale previste dagli articoli precedenti verranno concesse solo in caso di eccezionale necessità e di provata motivazione, purché la locazione dei locali, l'affitto dell'azienda o il trasferimento della proprietà o della concessione siano disposti in favore dei soggetti di cui all'articolo 2.

L'autorizzazione è subordinata alle seguenti condizioni:

- a) che il canone di locazione o prezzo di vendita siano determinati in stretta relazione ai costi di acquisto o di concessione dell'area e della costruzione dell'immobile;
- b) che la stima sia effettuata da una terna peritale composta da:
 - n.1 tecnico nominato dal proprietario;
 - n.1 " " dall'acquirente;
 - n.1 " " dall'Amministrazione Comunale.

Il giudizio di stima della terna peritale è inappellabile dalle parti.

Art.15

La vendita sarà rescissa nei seguenti casi:

- a) qualora la costruzione non venga iniziata ed ultimata nei termini di cui all'articolo 10;
- b) in caso di trasferimento non autorizzato della proprietà o di locazione ugualmente non autorizzata ai sensi degli articoli 12 e 13;
- c) in caso di destinazione dei locali difforme dalle indicazioni progettuali in sede di concessione edilizia, non autorizzata ai sensi dell'articolo 12;

d) qualora vengano eseguiti lavori edilizi in difformità della concessione od in mancanza della stessa.

Art.16

La concessione del diritto di superficie decade, con le conseguenze di cui all'art.3:

- a) qualora la costruzione non venga iniziata ed ultimata nei termini di cui all'articolo 10;
- b) in caso di trasferimento non autorizzato del diritto di superficie o di locazione non autorizzata ai sensi degli articoli 12 e 13;
- c) in caso di destinazione dei locali difforme dalle indicazioni progettuali in sede di concessione edilizia, non autorizzata ai sensi dell'art.12;
- d) qualora vengano eseguiti lavori edilizi in difformità della concessione od in mancanza della stessa;
- e) in caso di mancato pagamento del corrispettivo previsto dall'art.4 – lett. b).

Art.17

L'Amministrazione Comunale si riserva, nell'ipotesi di risoluzione della compravendita o di decadenza della normativa prevista dagli articoli 3 e 19, di riconoscere l'eventuale ipoteca di 1° grado iscritta dall'Istituto mutuante, accollandosi il mutuo per la parte residua con diritto di rivalsa, nei confronti del proprietario o del superfiduciario decaduti, su quanto ad essi dovuto in virtù dei citati articoli 3 e 19.

Ove l'Amministrazione Comunale non intenda avvalersi della predetta facoltà, all'atto della risoluzione della vendita o della dichiarazione di decadenza della concessione in superficie, dovrà darne comunicazione all'Istituto mutuante che ha iscritto l'ipoteca di 1° grado sull'immobile, il quale potrà provvedere all'esecuzione forzata ai sensi della legge senza altra formalità.

Art.18

La violazione delle norme di cui agli articoli 12 e 13 potrà comportare, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale, la risoluzione del contratto di cessione in proprietà e la decadenza del diritto di superficie nei casi di cui al paragrafo b) degli articoli 15 e 16.

L'Amministrazione Comunale si riserva, in alternativa alla risoluzione del contratto ed alla decadenza del diritto di superficie, di comminare in via amministrativa una sanzione pecuniaria pari al doppio del canone massimo stabilito dall'Amministrazione Comunale (6% del valore del costo) per tutto il periodo di effettiva locazione abusiva e pari al valore accertato dall'Ufficio del Registro in caso di trasferimento del diritto di proprietà e del diritto di superficie.

In ogni caso il locatario, l'acquirente dell'immobile o di parte di esso o il nuovo superfidiario sono solidamente responsabili del pagamento della sanzione di cui al comma precedente.

Art.19

Nel caso di risoluzione del contratto di cessione in proprietà, per motivi di cui al paragrafo a) dell'articolo 15, il prezzo d'acquisto dell'area verrà restituito all'acquirente inadempiente con una riduzione del 15% a titolo di penale.

Le eventuali opere realizzate nell'area assegnata potranno passare in proprietà dell'Amministrazione Comunale, previo corrispettivo di un importo da concordarsi tra le parti, sulla base di una perizia di stima da effettuarsi quest'ultima dai tecnici di cui all'articolo 3, ferma restando tuttavia la facoltà per l'Amministrazione Comunale di imporre l'abbattimento delle opere stesse, senza indennità di sorta e a spese dell'acquirente o del concessionario inadempiente.

Art.20

Nei contratti di cessione della proprietà o di concessione in diritto di superficie delle aree, come nel caso di successivi atti di compravendita, sia delle aree che degli immobili, dovrà essere allegato, per consentirne la trascrizione, il presente regolamento in modo che tutte le norme in esso contenute siano opponibili ai terzi.

Gli atti stipulati in contrasto o comunque contenenti patti contrari alle predette norme sono nulli.