

Regolamento per l'assegnazione delle aree P.I.P. (Piano Insediamenti Produttivi) di Saline di Volterra

REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ASSEGNAZIONE E LA GESTIONE DELLE AREE COMPRESSE NEL
P.I.P DI SALINE DI VOLTERRA

(approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 40 del 22.06.2012)

- 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 formazione della graduatoria
- art. 7 - Precedenze
- art. 8 - Stipula della convenzione - Esecuzione dell'opera
- art. 9 - Durata della concessione
- art.10 - Alloggio di servizio
- art.11 - Vincolo di destinazione degli immobili
- art.12 - Vendita e locazione di aree e immobile
- art.13 - Risoluzione del contratto di cessione in proprietà e decadenza del diritto di superficie.
- art. 14 - Esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria
- art. 15 - Trascrizione degli atti di cessione o concessione delle aree
- art. 16 - Sanzioni pecuniarie
- art. 17 - Norme di rinvio e finali

Art. 1 - Finalità

1. Il presente Regolamento disciplina i procedimenti e le condizioni per la cessione in proprietà e per la concessione in diritto di superficie delle aree comprese nel Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) ubicato in Frazione Saline di Volterra, approvato ai sensi dell' art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n° 865 e successive modificazioni e delle leggi regionali d'attuazione; disciplina altresì le successive cessioni, in proprietà e in locazione, tra soggetti privati degli immobili ivi realizzati.

Art. 2 - Utilizzazione delle aree

1. Le aree di cui all' art.1, una volta acquisite al patrimonio del Comune, sono cedute in proprietà o concesse in diritto di superficie ai soggetti di cui all' art. 3 per la realizzazione di impianti produttivi di carattere artigianale, industriale, commerciale e di servizi, secondo le modalità di cui al presente Regolamento; i soggetti beneficiari potranno svolgere esclusivamente attività compatibili con le norme tecniche di attuazione previste dal relativo piano urbanistico approvato con deliberazione del C.C. n. 38 del 29/09/2009.

Art. 3 - Beneficiari

1. Alla cessione in proprietà ed alla concessione in diritto di superficie delle aree comprese nei Piani nonché alle successive compravendite o locazioni tra privati degli immobili ivi realizzati, sono ammessi, in forma singola o associata, i seguenti soggetti pubblici e privati:
 - a. le imprese artigiane di cui alla legge 443/85 e successive modificazioni;
 - b. le imprese industriali;
 - c. le imprese di commercio all'ingrosso;
 - d. le imprese di commercio al dettaglio nei limiti previsti dagli strumenti urbanistici;
 - e. le imprese di servizi comprese quelle svolgenti attività libero professionale ;
 - f. le imprese di pubblico esercizio nei limiti previsti dagli strumenti urbanistici e di programmazione commerciale ;
 - g. le associazioni e enti per attività di formazione professionale che necessitano di organizzazione equiparabile ad attività produttiva;
 - h. le associazioni e enti per attività di assistenza alle imprese e di rappresentanza di categoria;
 - i. le attività di carattere libero professionale, non riconducibili a imprese di servizi, limitatamente ai Centri di Servizio previsti nel piano di lottizzazione.

Sono esclusi dalla assegnazione i soggetti che esercitano attività ritenute a rischio di incidente rilevante (D.Lgs. n° 344/99 art. 14 comma 4)

Art. 4 - Assegnazione delle aree

1. 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 all' art. 6, e approvata dal Dirigente o Responsabile del Settore tecnico su proposta dell'apposita Commissione, prevista dallo stesso articolo, tenuto conto delle disposizioni di cui all'ultimo comma dell' art. 27 della Legge 22 Ottobre 1971, n° 865 e fatto salvo quanto disposto dal comma successivo.
2. Il Consiglio Comunale può disporre, in deroga alle disposizioni del presente regolamento, l'assegnazione diretta di aree non ancora messe a bando, in favore di soggetti pubblici o privati, nei seguenti casi:
 - o per motivi di pubblica utilità, senza limiti di superficie o numero, a enti pubblici o società partecipate dal Comune ;
3. I soggetti beneficiari di cui all'art.3), qualora intendano acquistare il lotto assegnato ed edificare l'immobile con operazioni finanziarie di leasing immobiliare, possono chiedere che l'atto di compravendita sia stipulato con un Istituto di leasing immobiliare indicato dall'assegnatario assumendo la veste di utilizzatori, con facoltà di acquisire la proprietà dell'immobile alla scadenza del contratto.
4. Lo schema di convenzione da stipulare, con l'individuazione puntuale del lotto assegnato, del prezzo di cessione, del beneficiario ed del regime di assegnazione (diritto di superficie, proprietà) nonché di tutti i vincoli previsti dal presente Regolamento è approvato con atto del responsabile del procedimento amministrativo.

Art. 5 - Corrispettivi

1. Salvo quanto disposto dall' art. 14, il prezzo di cessione in proprietà o concessione in diritto di superficie delle aree è determinato annualmente con deliberazione dell'organo competente, da adottare preliminarmente all' approvazione del Bilancio preventivo, a norma dell' art.172 lett. c) del D. Lgs. 267/2000, ed è comprensivo del costo effettivo di acquisizione delle stesse, nonché degli oneri di urbanizzazione primaria e della quota parte di quelli di urbanizzazione secondaria da calcolare nel rispetto della normativa vigente.
2. Nel caso in cui, alla data della deliberazione di cui all' art. 4, non sia stato ancora definito il prezzo di acquisizione delle aree, nella delibera di assegnazione e nella convenzione di cui all'ultimo comma dell' art. 27 della Legge 22 Ottobre 1971, n° 865 sarà indicato il prezzo di cessione stabilito con la delibera precedente.
3. È prevista la possibilità per l'assegnatario del lotto attribuito in diritto di superficie di chiederne la trasformazione in proprietà, secondo i criteri e le modalità che saranno individuati dal Comune ai sensi dell'art.3 comma 64 della L.662/1996 come modificato dall'art.11 della L. 273/2002.

Art. 6 - Bando pubblico per l'assegnazione delle aree e formazione della graduatoria

1. Per l'assegnazione delle aree disponibili, il Comune emette apposito Bando pubblico; possono partecipare i soggetti di cui all'art.3.
2. 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), il costo complessivo, le modalità di pagamento, i tempi ed i criteri di utilizzazione, i vincoli, i modi e termini di presentazione delle domande e la tipologia delle attività ammesse, nonché i requisiti per l'attribuzione dei punteggi.
3. Alle domande deve essere allegato, oltre alla documentazione comprovante i requisiti posseduti, un programma di sviluppo aziendale, e quanto ritenuto utile ai fini dell'assegnazione del punteggio di cui al comma successivo.
4. Le domande pervenute in tempo utile vengono esaminate e valutate da una Commissione, costituita dal Dirigente o Responsabile del Settore Tecnico (Presidente), dal Responsabile dei Servizi Finanziari e dal Responsabile del Servizio Edilizia e Urbanistica con funzioni anche di segretario verbalizzante.
5. La Commissione è validamente costituita con la presenza di tutti i suoi componenti e decide a maggioranza dei presenti; attribuisce i punteggi tenendo conto dei seguenti parametri e valutando la congruità dei medesimi:
 - a. occupazione e mano d' opera, tenendo conto di tutti gli addetti che operino nell'attività ammessa da almeno un anno antecedente la data di pubblicazione del bando;
 - b. ammontare dell'investimento con valutazione, in rapporto al valore presunto dell'investimento dichiarato desumibile da specifica relazione tecnica descrittiva, del ciclo produttivo, del mercato di riferimento e 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 dallo strumento urbanistico;

- c2- incompatibilità e 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 parametri indicati dal bando.
- e. altri requisiti posseduti dal soggetto richiedente, purché indicati dal bando.
6. La Commissione potrà richiedere agli interessati tutti i documenti integrativi che ritenga utili ai fini della formazione della graduatoria; formulerà la proposta di graduatoria che viene approvata dal Dirigente o Responsabile del Settore Tecnico con apposita determina.
7. La graduatoria ha validità limitatamente ai lotti indicati nel Bando, fatto salvo quanto previsto al terzo comma dell'art. 12.

Art. 7 - Precedenze

Tra i soggetti che parteciperanno al Bando pubblico, godranno di precedenza nella graduatoria finale, secondo il seguente ordine:

1. attività con problemi riconducibili ai punti c.2 e c.4 dell'art. 6;
2. Gli Enti Pubblici e le aziende a partecipazione statale per motivi di pubblica utilità.

Art. 8 - Stipula della convenzione - Esecuzione dell'opera

1. L'atto pubblico di cessione o concessione delle aree deve essere stipulato entro e non oltre novanta giorni dalla data di ricevimento della comunicazione al soggetto beneficiario dell'assegnazione dell'area; l'inosservanza ingiustificata di tale termine da parte dell'assegnatario comporta la revoca dell'assegnazione.
2. Entro centoventi 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 acquisirla entro il successivo termine di un anno.
3. I lavori oggetto del Permesso di Costruire dovranno essere realizzati nei termini e secondo le disposizioni di cui alla vigente legge regionale urbanistica.
4. L'inosservanza dei termini di cui ai precedenti 2° e 3° comma, imputabile alla volontà dell'assegnatario, comporta la revoca dell'assegnazione con la conseguente estinzione del diritto di superficie e la risoluzione del contratto di cessione della proprietà con le conseguenze previste al successivo art. 13.
5. In entrambi i casi si applica la procedura prevista dall'art. 1454 del Codice Civile.

Art. 9 - Durata della concessione

1. 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.

2. 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 dall'art. 13 del presente regolamento;
3. 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.
4. Con la deliberazione di cui al 3° comma, saranno determinate le condizioni per il rinnovo della concessione.

Art. 10 - Alloggio di servizio

1. In ogni lotto, ove sia previsto dalle norme tecniche di piano, è consentita, assieme a quella dell'opificio, la costruzione ad uso esclusivo di alloggio di servizio, custodia e guardiania. L'alloggio di servizio, custodia, guardiania, quale corredo necessario della attività ammessa, non potrà subire destinazione diversa da quella per cui è stato autorizzato, fatta salva la possibilità di trasformazione in uffici funzionali all'azienda che dovrà essere debitamente autorizzata. Potrà essere alienato o locato, nei casi consentiti dal presente regolamento, unicamente insieme all'opificio o a una porzione di esso; in deroga è consentita la locazione del solo opificio separatamente dall'alloggio di servizio qualora quest'ultimo costituisca unica abitazione di proprietà dell'imprenditore che ha cessato l'attività o dei suoi eredi conviventi al momento del decesso, nel territorio comunale.
2. Ove si verificano mutamenti non autorizzati nella destinazione d'uso dell'alloggio, verrà irrogata una sanzione pecuniaria, corrispondente a un terzo del valore venale dell'appartamento come determinato dalla Giunta Comunale su parere della Commissione paritetica di cui all'art. 13.
3. La superficie lorda massima ammissibile da destinare all'alloggio di cui al primo comma è complessivamente di mq. Centoventi (90), anche nel caso di eventuale frazionamento successivo del lotto, fatte salve altre disposizioni di carattere urbanistico-edilizio.

Art. 11 - Vincolo di destinazione degli immobili

1. Gli immobili costruiti sulle aree cedute in proprietà o concesse in diritto di superficie, sono vincolati alla destinazione loro propria quale risulta dagli atti di cessione o concessione delle stesse e dai correlati Permessi di Costruire rilasciati a norma della vigente legislazione urbanistica per almeno cinque anni.
2. Nel caso in cui gli immobili vengano adibiti, anche parzialmente, ad attività non compatibili con la previsione del P.I.P., e salvo quanto disposto dal precedente art. 10, l'Amministrazione Comunale, con provvedimento della Giunta Comunale e previa diffida ex art. 1454 del Codice Civile, dispone la revoca degli atti di cessione e/o concessione delle aree e conseguentemente dichiara la decadenza del diritto di superficie e/o la risoluzione del contratto di cessione per inadempimento con le conseguenze di cui al successivo art. 13.
3. In alternativa la Giunta Comunale potrà applicare una sanzione corrispondente al settanta per cento del valore come determinato al secondo comma dall'art. 14, calcolato con riferimento alla parte dell'immobile destinata all'attività non compatibile, prescindendo da eventuali condoni in materia edilizia previsti dalla normativa vigente.

4. Eventuali modifiche alla originaria destinazione d'uso, sempre se compatibili con le finalità del P.I.P. e delle norme contenute nel presente Regolamento, dovranno essere autorizzate dai competenti Uffici comunali.
5. Qualora le infrazioni commesse attengano al cambio di destinazione d'uso non autorizzato ma compatibile con le previsioni P.I.P., l'Amministrazione Comunale potrà applicare, in alternativa a quanto disposto dal precedente 2° comma, una sanzione da € 2.000,00 a € 3.000,00.

Art. 12 - Vendita e locazione di aree e immobili

1. E' vietata la vendita di aree PIP assegnate e non edificate salvo quanto previsto dal comma seguente; tali aree, trascorsi infruttuosamente i termini previsti per l'edificazione, vengono retrocesse al Comune che riconoscerà all'assegnatario un corrispettivo pari all'ottanta per cento (80%) dell'originario prezzo di acquisto.
2. Al fine di consentire anche ai soggetti che abbiano già concluso il contratto di cessione o concessione di cui all'articolo 8 di potersi avvalere di operazioni finanziarie di leasing immobiliare, il Comune può autorizzare la cessione di tali immobili in favore di istituti di leasing; in questo caso l'istituto di leasing dovrà assumere gli obblighi di cui al presente regolamento, impegnandosi a rispettarli e farli rispettare dagli utilizzatori e dai successivi aventi causa, nonché a concedere in locazione finanziaria l'immobile allo stesso assegnatario originario riservandogli la facoltà di acquistare la proprietà dell'immobile alla scadenza del contratto di leasing.
3. Una volta terminato il contratto di locazione finanziaria, concluso ai sensi dell'art. 4 o ai sensi del comma precedente, ove l'assegnatario non riscatti la proprietà dell'immobile, l'Istituto di leasing potrà stipulare altro contratto di locazione finanziaria o procedere alla vendita dell'immobile alle condizioni di cui ai seguenti commi a seconda che siano trascorsi o meno 5 anni dalla data del conseguimento dell'agibilità.
4. La vendita degli immobili realizzati sulle aree in proprietà o in diritto di superficie è vietata entro i primi cinque anni dalla data di conseguimento dell'agibilità dell'immobile, 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 Comunale autorizza, con proprio atto, la deroga al suddetto termine temporale, determina il prezzo di cessione, previa stima degli Uffici Comunali competenti ed individua l'acquirente o conduttore tra gli aventi diritto secondo la graduatoria di cui all'art. 6 ed in mancanza, tra le attività aventi i requisiti di cui all'art. 3 del presente Regolamento.
5. Nel caso di vendita di cui al precedente comma, 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 e detraendo gli eventuali contributi a fondo perduto erogati da Enti, il tutto rivalutato secondo l'indice statistico del costo della vita; nel caso di locazione, il relativo canone annuo è pari al sei per cento del prezzo di cessione come sopra determinato, rivalutabile secondo l'indice statistico del costo della vita.
6. La sola locazione degli immobili realizzati nei PIP è consentita, alle stesse condizioni sopra riportate, anche in favore di associazioni di promozione sociale iscritte nell'apposito registro nazionale ai sensi dell'articolo 32 della legge 383/2000.
7. L'Amministrazione Comunale si riserva, comunque, di esercitare il diritto di prelazione nelle ipotesi di vendita degli immobili contemplate al comma 4 del presente articolo. In tal caso, la stima dell'immobile posto in vendita sarà effettuata dalla terna peritale di cui all'art. 13; nella fattispecie, il costo della stima è a carico della parte venditrice.

8. Trascorsi i primi cinque anni dalla data di conseguimento dell'agibilità dell'immobile, la vendita o locazione è consentita, previa comunicazione al Sindaco, a condizione che l'acquirente o conduttore vi svolga una attività compatibile con le norme vigenti e con il presente Regolamento. Entro 30 giorni il Comune dovrà rilasciare apposito nulla - osta.
9. 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 € 3.000,00.

Art. 13 - Risoluzione del contratto di cessione in proprietà e decadenza del diritto di superficie.

1. Nel caso di risoluzione del contratto di cessione o di decadenza del diritto di superficie, previsto dall' art. 8 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 Piano degli insediamenti produttivi.
2. 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 all'ottanta per cento (80%) del valore venale dell'immobile comprensivo del costo del terreno, determinato dalla Giunta Comunale, su proposta di una Commissione paritetica composta da tre tecnici nominati, rispettivamente, dal Comune, dall'assegnatario ed uno nominato di comune accordo.
3. 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.

Art. 14 - Esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria.

1. In deroga a quanto stabilito al precedente art. 5, il Consiglio Comunale, con propria deliberazione, potrà disporre che le opere di urbanizzazione primaria, definite in apposito progetto esecutivo, 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.
2. 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.
3. L'Amministrazione Comunale richiederà agli stessi adeguate forme di garanzia finanziaria (bancaria o assicurativa).

Art. 15 - Trascrizione degli atti di cessione o concessione delle aree.

1. 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 degli immobili tra soggetti privati che dovranno essere preventivamente autorizzati, dovrà essere allegata copia del presente regolamento in modo che tutte le norme in esso contenute siano opponibili a terzi.
2. Gli atti stipulati in contrasto con le predette norme sono nulli.

Art. 16 - Sanzioni pecuniarie

1. 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.

Art. 17 - Norme di rinvio e finali

1. 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 urbanistici generali ed attuativi.
2. 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.