

COMUNE DI GAVORRANO
Provincia di Grosseto

**REGOLAMENTO COMUNALE PER LA CONCESSIONE DELLE AREE COMPRESSE
NEI PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P)**

ARTICOLO N. 1

Il presente Regolamento disciplina le modalità, i prezzi e le condizioni di cessioni in proprietà o concessione in diritto di superficie delle aree comprese nei piani per insediamenti produttivi (P.I.P) approvati a termini di legge.

ARTICOLO N. 2

L'Amministrazione Comunale, con riferimento all'art. 27 della legge 22/10/'71 n. 865, con deliberazione della G.M., delimita, nell'ambito dei territori, le aree da cedere in proprietà a quelle da concedere in diritto di superficie.

ARTICOLO N. 3

Possono essere assegnatari delle aree comunali comprese nei piani per insediamenti produttivi:

- a) gli artigiani;
- b) le imprese industriali;
- c) le imprese a carattere commerciale;
- d) i singoli o i gruppi di nuove aziende industriali o artigianali;
- e) le imprese a carattere turistico

Tutti i soggetti sopraelencati, qualora intendono edificare il lotto assegnato con operazioni finanziarie di leasing immobiliare, possono chiedere (con le modalità di cui al successivo art. 14 ultimo comma) che l'atto di compravendita sia stipulato con un istituto di leasing immobiliare che dovrà impegnarsi a rendere l'assegnatario esclusivo conduttore dell'immobile da realizzare per almeno 8 anni, riservando allo stesso la facoltà di acquistare la proprietà dell'immobile alla scadenza del contratto di leasing.

ARTICOLO N. 4

Il prezzo di cessione delle aree sarà stabilito con la possibilità di successivi adeguamenti con deliberazione della G.M., sulla base del costo di acquisizione delle aree stesse maggiorato della quota d'incidenza per le opere di urbanizzazione primaria e della quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria. Tale prezzo, riferito al metro quadro di superficie, è da applicarsi per i casi di cessione in proprietà e e in

diritto di superficie il relativo importo complessivo dovrà essere versato prima della stipulazione del contratto.

ARTICOLO N.5

Il diritto di superficie avrà in ogni caso, con le uniche esclusioni, previste dall'art. 27 della legge 22/10/1971 n. 865, la durata di novantanove (99) anni. Essa potrà essere rinnovata per ugual periodo su richiesta del superficiario. In caso di decadenza, di mancato rinnovo 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 cinquanta per cento del valore di costo, intendendosi tale valore pari al costo di costruzione aggiornato e depurato di una quota per vetustà commisurata agli anni trascorsi, alla data della licenza di abitabilità.

Quest'ultima stima sarà effettuata da una terna peritale così composta: un tecnico nominato dal superficiario ed il terzo nominato di intesa dai primi due, o dal presidente del Tribunale di Grosseto in caso di mancata intesa.

ARTICOLO N.6

L'assegnazione delle aree sarà effettuata dal competente organo, su proposta di una apposita Commissione, nominata dalla Giunta Comunale e presieduta dal responsabile del Settore Uso e Assetto del Territorio, così composta: il responsabile dell'Ufficio Commercio, il responsabile dell'Ufficio Tecnico, l'ufficiale sanitario, un rappresentante per le associazioni di categoria degli industriali, ed associazioni di categoria degli artigiani, un rappresentante dell'Associazione dei Commercianti e del Turismo della provincia di Grosseto, un rappresentante delle Organizzazioni Sindacali Lavoratori, il Segretario Comunale, o suo delegato con funzioni anche di Segretario della Commissione. La commissione dura in carica per lo stesso periodo della Giunta Comunale che l'ha nominata.

ARTICOLO N. 7

Per l'assegnazione dei lotti l'Amministrazione emana un bando di concorso permanente.

Dalla data di pubblicazione del bando, le richieste potranno essere presentate in ogni tempo fino al completo esaurimento dei lotti.

La commissione di cui all'art. 6 esaminerà periodicamente le domande presentate.

Nella deliberazione di assegnazione devono essere indicati la localizzazione (sulla base della disponibilità delle aree secondo l'approntamento delle opere di urbanizzazione), i destinatari dei lotti ed il tipo di cessione: proprietà o diritto di superficie.

Alle domande dovrà essere allegata, oltre ai documenti richiesti dal bando, la ricevuta dell'avvenuto versamento nelle Casse comunali della somma di € 258,23, che sarà incamerata dall'Ente qualora intervenga una rinuncia da parte degli interessati alla cessione dei lotti, senza giustificati motivi, dopo che la richiesta medesima avrà riportato tutte le approvazioni previste. In caso, invece, di conclusione positiva della pratica di assegnazione dei lotti, la medesima sarà conteggiata nelle spese contrattuali. Il bando potrà prevedere la possibilità per più soggetti di presentare una richiesta congiunta per un unico lotto a condizione che si impegnino a realizzare su lotto stesso un'unica costruzione

Sarà sempre possibile per l'Amministrazione Comunale emanare un bando di assegnazione delle aree, prima dell'esproprio o dell'acquisto delle aree stesse. Al momento dell'assegnazione provvisoria, pena la decadenza della stessa, gli assegnatari dovranno versare una percentuale del costo totale dell'area da stabilirsi in sede di elaborazione del bando stesso.

ARTICOLO N. 8

Le domande pervenute saranno valutate dalla Commissione sulla base dei seguenti criteri, rinvenibili in un programma economico di breve e medio termine che il richiedente è tenuto a presentare:

- a) occupazione di mano d'opere (tenendo conto di tutti gli addetti che operino nell'attività da almeno tre mesi antecedenti la data di pubblicazione del bando);
- b) attitudine espansionale dell'impresa in relazione alle caratteristiche dell'economia locale ed al grado tecnologico attuale;
- c) sicurezza dell'ambiente di lavoro e misure di prevenzione per gli inquinamenti esterni;
- d) altri motivi preferenziali contenuti nel programma e sufficientemente dimostrati.

ARTICOLO N.9

Godranno di precedenza assoluta le istanze presentate da Enti pubblici e aziende a partecipazioni statale nell'ambito di programmi già approvati dal CIPE e dalla Regione.

Godranno altresì di precedenza nella graduatoria gli imprenditori di cui all'art.3 lettera a), b), c), che alla data del decreto regionale di approvazione dei piani per insediamenti produttivi risultano proprietari delle aree compresi nei piani stessi e successivamente espropriate dall'Amministrazione Comunale, nonché tutti gli enti pubblici, società cooperative e loro consorzi, che operano con finanziamenti pubblici (FEOGA ecc.) purché realizzino impianti conformi alle finalità di cui al presente regolamento.

ARTICOLO N. 10

L'atto pubblico di cessione o concessione delle aree deve essere stipulato entro e non oltre sessanta giorni dalla data di ricevimento della comunicazione al soggetto beneficiario dell'assegnazione definitiva dell'area e a spese dello stesso.

Gli acquirenti e i concessionari delle aree dovranno presentare richiesta di concessione edilizia per la costruzione degli immobili entro 120 giorni dalla data dell'atto di compravendita o di cessione in diritto di superficie, ritirare la stessa entro i termini previsti dal Regolamento Edilizio Comunale ed ultimare i lavori entro i tempi previsti dalle normative vigenti, salvo la concessione di periodi di proroga per cause debitamente comprovate e ritenute valide dall'Amministrazione Comunale.

L'attivazione dovrà essere iniziata entro un anno dall'ultimazione dei lavori.

L'inosservanza dei termini di cui al presente articolo, 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 con le conseguenze previste dal successivo art. 18.

ARTICOLO N. 11

Entro il termine di cinque anni, l'assegnatario del lotto deve realizzare la costruzione prevista nel lotto utilizzando per intero la superficie coperta prevista dalle norme urbanistiche vigenti nel P.I.P. di riferimento o cedere agli aventi titolo la porzione di lotto non utilizzata. A tal fine, nel caso la richiesta di concessione edilizia non preveda lo sfruttamento di tutta la superficie coperta potenziale del lotto di riferimento, la stessa dovrà contenere indicazioni progettuali che garantiscano il suo completo sfruttamento, anche in fasi successive e comunque non oltre il termine di cui al primo paragrafo. Il progetto suddetto dovrà, inoltre garantire la possibilità di frazionamento del lotto nel caso si verifichi la necessità di cessione del lotto residuo ad aventi titolo o di restituzione all'Amministrazione Comunale.

Si potrà derogare a quanto sopra previsto in caso di non realizzazione di una percentuale irrilevante della superficie coperta o nel caso che si dimostri la necessità del mantenimento degli spazi ineditati a causa del particolare tipo di attività svolta.

ARTICOLO N.12

Nelle aree a destinazione artigianale è ammessa la realizzazione di un solo alloggio di servizio ad uso dell'artigiano, del custode, quale corredo necessario dell'attività ammessa; per una superficie lorda non superiore ai 120 mq. Per le aree a destinazione industriale valgono le norme tecniche urbanistiche.

ARTICOLO N. 13

I locali che nel progetto approvato risultino destinati a determinate attività artigianali, industriali e commerciali, rimangono vincolati a tale destinazione salvo diversa autorizzazione della Giunta Comunale su richiesta motivata degli interessati o salvo entrata in vigore di una diversa sopravvenuta disciplina urbanistica. Gli stessi locali nonché quelli di abitazione connessi con l'attività economica non potranno essere ceduti in locazione se non per casi di forza maggiore e comunque su autorizzazione della Giunta Comunale. L'ammontare del canone di locazione non potrà superare il 6%

del valore del costo dell'immobile di cui al precedente art. 5 con adeguamento di esso in relazione dell'indice statistico del costo della vita.

ARTICOLO N. 14

È consentita la cessione della proprietà del suolo, del diritto di superficie e della costruzione soprastante a favore dei destinatari delle aree comunali di cui al precedente art.3 agli stessi patti e condizioni di cui all'originario contratto di vendita o concessione a prezzi da convenire anche con l'Amministrazione Comunale, sulla base di idonee perizie tecniche e sentita la commissione di cui all'art.6.

La vendita di cui al paragrafo precedente non potrà avvenire prima dello scadere di cinque anni dalla data di stipula del contratto, eccettuati i casi di morte, di procedura concorsuale o esecutiva o altre particolari e motivate eccezionalità. In tali ipotesi, fatta eccezione per i casi di procedura concorsuale o esecutiva, la Giunta Comunale autorizza, con proprio atto, la deroga al suddetto termine temporale.

L'autorizzazione viene concessa con deliberazione della Giunta Comunale.

Il Comune si riserva il diritto di prelazione ai prezzi sopra indicati.

I subentri di cui al presente articolo, con la modalità e alle condizioni suddette, sono ammessi anche a favore degli eredi dell'acquirente o del concessionario o delle curatele familiari, a condizioni che gli stessi, i loro aventi causa o gli acquirenti dalle curatele fallimentari abbiano i requisiti richiesti per l'acquisto o la concessione dei suoli e sugli stessi realizzino o continuino a gestire impianti conformi al P.I.P..

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

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 dall'art.3 del presente regolamento.

ARTICOLO N. 15

La vendita sarà revocata nei casi seguenti:

- a) qualora la costruzione non venga iniziata ed ultimata nei termini di cui all'art.10;
- b) in caso di trasferimento non autorizzato della proprietà o di locazione ugualmente non autorizzato;
- c) in caso di destinazione dei locali difforme dalle indicazioni della autorizzazione edilizia, non autorizzata ai sensi dell'art.13.

ARTICOLO N. 16

La concessione in superficie decade con le conseguenze di cui all'art.5:

- a) qualora la costruzione non venga iniziata ed ultimata di cui all'art.10;
- b) in caso di trasferimento non autorizzato del diritto di superficie o di locazione ugualmente non autorizzata;
- c) in caso di destinazione dei locali difforme dalle indicazioni progetti in sede di licenza edilizia, non autorizzata ai sensi dell'art. 13;

ARTICOLO N. 17

L'Amministrazione Comunale si riserva, nell'ipotesi di revoca della compravendita o di decadenza della concessione in superficie con l'applicazione della normativa prevista dagli art. 5 e 19, di riconoscere l'eventuale ipoteche di 1° grado iscritte dall'Istituto mutuante accollandosi il mutuo per la parte residua con diritto di rivalsa nei confronti del proprietario o del superficiario decaduti su quanto ad essi dovuto in virtù dei citati art. 5 e 19. Ove l'Amministrazione Comunale non intenda avvalersi della predetta facoltà dovrà dare comunicazione della conseguente rinuncia alla concessione in superficie dell'Istituto mutuante che ha iscritto l'ipoteca di 1° grado sull'immobile, il quale potrà procedere all'esecuzione forzata ai sensi della legge senza nessuna altra formalità.

ARTICOLO N. 18

La violazione delle norme di cui agli art. 13 e 14 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 par. b) degli art. 15 e 16. L'Amministrazione Comunale si riserva, in alternativa alla risoluzione del contratto e alla decadenza del diritto di superficie, di comminare, in via amministrativa una sanzione pecuniaria pari al doppio del canone 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 abusivo del diritto di proprietà e del diritto di superficie.

In ogni caso il locatario, l'acquirente dell'immobile o di parte di esso ed il nuovo superficiario sono solidamente responsabili del pagamento della sanzione.

ARTICOLO N. 19

Nel caso di risoluzione del contratto di cessione in proprietà per i motivi di cui al par. a) dell'art.15, il prezzo di acquisto dell'area verrà restituito all'acquirente inadempiente con una riduzione del 25% a titolo penale.

Le eventuali opere iniziali nell'area potranno passare in proprietà dell'Amministrazione previo corrispettivo di un importo tra le parti, ferma restando tuttavia la facoltà dell'Amministrazione Comunale di imporre l'abbattimento delle opere stesse, senza indennità di sorta o a spese dell'acquirente inadempiente.

ARTICOLO N. 21

Copia del presente regolamento dovrà essere allegato ai contratti di cessione concessione dei suoli e a quelli ad essi connessi.

**REGOLAMENTO SPECIALE PER LA CONCESSIONE DELLE AREE COMPRESSE
NEL PIANO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 29/11/2002