



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Provincia di Pisa

REGOLAMENTO PER LA CESSIONE DI AREE DESTINATE AD INSEDIAMENTI DI ATTIVITA' PRODUTTIVE IN LOCALITA' LA FONTINA

P.I. P.

PIANO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

INDICE

ART. 1 – Finalità

ART. 2 – modalità di cessione delle aree

ART. 3 - criteri di priorità per l'assegnazione delle aree

ART. 3 BIS – industrie insalubri compatibili

ART. 4 – modalità di assegnazione delle aree

ART. 5 - cessione in proprietà – diritto di superficie. Criteri essenziali per le convenzioni

ART. 5 BIS – Costo di cessione

ART. 6 – Modalità di pagamento – aree

ART. 6 BIS – Opere di urbanizzazione – modalità di realizzazione e pagamento

ART. 7 – Opere di urbanizzazione secondaria

ART. 7 BIS – Centro servizi

ART. 7 TER -

ART. 8 – Risoluzione dei contratti

ART. 9 – Penali

ART. 10 – Cessione di immobile

ART. 11 – Opere non ultimate

ART. 12 – Spese contrattuali

ART. 13 – Trascrizione del regolamento

ART. 14 – Riscatto delle aree

ART. 15 – Facoltà di deroga (abrogato)

ART. 16 – Norme finali

ART. 1

FINALITA'

Il Comune di San Giuliano Terme allo scopo di favorire lo sviluppo delle attività produttive dispone il Piano degli insediamenti nella zona de "La Fontina" a tal fine individuata nel P.R.G..

In attuazione del predetto piano di insediamento, il Comune di San Giuliano Terme procede all'acquisizione delle aree necessarie per cederle successivamente per la realizzazione di edifici destinati ad attività produttive.

ART. 2

MODALITA' DI CESSIONE DELLE AREE

Il bando di concorso per la cessione delle aree P.I.P. è deliberato dalla Giunta Comunale.

Il bando deve indicare tutti i dati necessari per una corretta comprensione, ed in particolare:

- l'elenco dei lotti disponibili;
- la superficie di ogni lotto;
- Indici e parametri edilizi, di parcheggio, di aree a verde, etc.;
- Il costo di ogni lotto;
- Termini e modalità di pagamento;
- Tempi e criteri di utilizzazione, prescrizioni e vincoli (attuazione dell'intervento, ammissibilità della vendita, termini e modalità di controllo della cessione in uso e/o della vendita, casi di rescissione del contratto di cessione e decadenza dal diritto di superficie);
- Modalità di presentazione delle domande;
- Scadenza del bando.

Il bando deve essere conforme alla normativa urbanistica generale ed esecutiva vigente, oltre a disciplinare le eventuali destinazioni ammissibili.

Il bando contiene la convenzione tipo, il cui testo viene approvato in allegato al presente regolamento.

La domanda deve comunque essere corredata da una relazione che illustri le attività oggetto di insediamento, il relativo piano di sviluppo pluriennale, nonché la dimostrazione della piena rispondenza dei requisiti di cui all'art. 3 .

ART. 3

CRITERI DI PRIORITA' PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE

Il bando di assegnazione contiene priorità e punteggi,, da attribuire alle domande presentate, ai fini della formazione della graduatoria.

CARATTERISTICHE SOGGETTIVE

- 1) Il 70% delle aree complessive sarà assegnata a consorzi senza scopo di lucro formati da piccole e medie imprese con almeno venti soci utilizzatori ed imprese artigiane che intendono realizzare, secondo quanto stabilito dal proprio regolamento, fabbricati per le esigenze degli associati; costituisce titolo preferenziale la presenza tra i consorziati di imprese artigiane o piccole e medie imprese già esistenti nel territorio comunale. Qualora all'interno del consorzio siano presenti imprese commerciali, a queste non potrà essere concesso più del 10 % dell'intera superficie assegnata al consorzio.

2) Il restante 30% sarà assegnato a singole piccole e medie imprese private e cooperative, imprese artigiane e del terziario avanzato. Nell'ipotesi che non vi siano domande da parte dei consorzi di cui al precedente punto 1. ad esse sarà assegnata l'intera area.

Nell'ambito 30% delle aree di cui al precedente punto 2) potranno essere utilmente collocate, senza alcuna priorità nell'assegnazione, attività commerciali all'ingrosso ed al dettaglio e attività di somministrazione nei limiti del 10% della superficie.

All'interno della quota del 30% viene incluso il CENTRO SERVIZI in cui saranno collocati:

- Sede distaccata dell'Amministrazione comunale;
- Punto di assistenza sanitaria;

Potranno inoltre essere collocati, con priorità rispetto ad altre destinazioni:

- Ufficio Postale o analogo servizio;
- Servizi bancari;
- Servizi assicurativi;
- Servizio ristoro.

2. il limite del 10% delle superfici da destinarsi ad attività commerciale indicato nei precedenti punti 1) e 2) non si applica alle attività di cui all'art. 11-bis del Regolamento Regionale n. 4 del 26/07/1999, e precisamente:

- a) macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
- b) materiale elettrico;
- c) colori e vernici, carte da parati;
- d) ferramenta ed utensileria;
- e) articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
- f) articoli per riscaldamento;
- g) strumenti scientifici e di misura;
- h) macchine per ufficio;
- i) auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambio;
- j) combustibili;
- k) materiali per edilizia;
- l) legnami.

Non concorrono al raggiungimento del predetto limite del 10%, secondo quanto previsto dall'art. 4, comma 2°, della legge regionale 23 maggio 1994, n. 39, le superfici destinate al commercio di beni diversi da quelli sopra elencati nei limiti del 35% della superficie utile del lotto fino ad un massimo di 30 mq".

Qualora il Consorzio o l'Amministrazione comunale non raggiungano la totale assegnazione dei lotti di propria competenza le aree rimaste libere potranno essere assegnate usufruendo della graduatoria, rispettivamente dell'Amministrazione o del Consorzio, ove in essa risultassero ancora richieste da soddisfare.

criteri di priorità delle singole attività:

- 1) trasferimento di attività esistente, ivi compresa l'attività commerciale, ubicata in zona in contrasto con la normativa urbanistica vigente e per la quale vi sia comunque un interesse pubblico, al trasferimento;
- 2) attività artigianali o di piccola e media impresa già esistenti nel territorio comunale che necessitano di ampliamento e che richiedono pertanto di trasferirsi;
- 3) trasferimento di attività esistente, frazionata in più sedi, allo scopo di perseguire l'unificazione e concentrazione dell'attività.

Le unità minime non potranno essere concesse ad unico soggetto a meno che non facciano parte di un edificio unitario.

All'assegnazione dei lotti, sulla base dei presenti criteri e sulla base dei punteggi previsti nel bando, provvederà apposita commissione individuata nel presente regolamento e nominata dal Sindaco, su designazione della Giunta Municipale.

Della Commissione faranno parte:

- Il responsabile del Settore Governo del Territorio;

- Un responsabile del servizio Attività Produttive;
- Il Responsabile del servizio Affari Generali e Legali.

La commissione di cui sopra è incaricata della predisposizione del bando per l'assegnazione delle aree. E' fatto divieto ai concorrenti di partecipare in qualità di imprese aderenti al consorzio e contemporaneamente in qualità di impresa singola.

ART. 3 BIS

INDUSTRIE INSALUBRI COMPATIBILI

Su tutto il P.I.P. saranno accettati gli insediamenti di industrie insalubri di prima classe solo in conseguenza di trasferimenti dal territorio comunale.

Le industrie insalubri di prima classe potranno essere assegnatarie di lotti distanti non meno di mt. 250 dalle civili abitazioni, con esclusione delle civili abitazioni situate all'interno del P.I.P.

ART. 4

MODALITA' DI ASSEGNAZIONE DELLE AREE

Le assegnazioni sono deliberate con atto della Giunta Comunale, sulla scorta della graduatoria predisposta dalla commissione prevista dall'art. 3.

La graduatoria approvata ha validità di anni cinque a decorrere dalla data di esecutività della deliberazione della Giunta Comunale.

Nel caso di assegnazione a consorzi secondo i criteri di priorità disciplinati dal precedente art. 3, dovrà comunque intervenire, fermo restando il rispetto del regolamento interno del consorzio, preventivo nulla osta da parte dell'Amministrazione Comunale in merito ai singoli beneficiari.

Nei casi in cui non si concretizzasse il definitivo trasferimento delle aree assegnate nei tempi e nei modi di cui al presente regolamento, ovvero in caso di formale rinuncia degli aventi diritto, l'Amministrazione Comunale è tenuta a richiedere alle ditte utilmente collocate in graduatoria, fino ad esaurimento, l'eventuale disponibilità all'acquisizione delle aree interessate, inviando nota raccomandata con avviso di ricezione, cui dovrà essere data risposta nel termine perentorio di giorni quindici dalla ricezione (fa fede il timbro postale di spedizione).

La graduatoria è affissa all'Albo Pretorio e viene data pubblica informazione con la pubblicazione su almeno due giornali locali.

Può essere opposto ricorso alla graduatoria entro quindici giorni dalla data di affissione all'Albo, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevuta.

Nei successivi quindici giorni, previa acquisizione obbligatoria del parere della commissione di cui al precedente comma primo, vengono decisi con deliberazione della Giunta Comunale i ricorsi ed eventualmente riformulata la graduatoria.

ART. 5

CESSIONE IN PROPRIETA' – DIRITTO DI SUPERFICIE – CRITERI ESSENZIALI PER LE CONVENZIONI

Elementi essenziali da inserire nelle convenzioni da stipulare:

1) cessione in proprietà

- divieto di nuova cessione dell'immobile prima che sia trascorso il tempo previsto all'art. 10;
- termini di inizio e fine lavori;

- modalità di realizzazione e pagamento delle opere di urbanizzazione;
- obblighi relativi alla destinazione d'uso;
- casi di risoluzione della convenzione;
- modalità per la vendita, la locazione, leasing dei fabbricati realizzati;
- sanzioni in caso di inosservanza degli obblighi;

2) Diritto di superficie

- durata del diritto di superficie;
- divieto di trasferire il diritto di superficie sull'area ineditata;
- casi di decadenza della convenzione;
- modalità per la vendita, la locazione, leasing dei fabbricati realizzati;
- sanzioni in caso di inosservanza degli obblighi;
- modalità per la definizione extragiudiziale di eventuali controversie;
- modalità per il rinnovo del diritto di superficie e per la definizione del corrispettivo.

ART. 5 BIS

COSTO DI CESSIONE

Il costo di cessione delle aree dei lotti ai singoli assegnatari deriva dalla somma del costo di acquisizione dell'intera superficie territoriale e dal costo di urbanizzazione dell'area.

Detti costi sono ripartiti proporzionalmente alle superfici convenzionali dei singoli lotti determinata secondo i criteri che verranno approvati dalla giunta in sede di approvazione del bando i quali tengano conto delle reali potenzialità di utilizzazione economica del lotto in assegnazione con riferimento alle superfici calpestabili, alle pertinenze varie e ad altri parametri di carattere urbanistico edilizio.

ART. 6

MODALITA' DI PAGAMENTO DELLE AREE

L'Amministrazione comunale comunica al beneficiario, non oltre novanta giorni dalla esecutività della determinazione dirigenziale di assegnazione, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevuta, gli esiti della predetta assegnazione, i dati tecnici relativi alla individuazione del lotto, il costo complessivo, le forme di pagamento e le garanzie fidejussorie necessarie, la bozza di convenzione e lo schema di accettazione. Entro novanta giorni dalla ricezione della nota di cui sopra il beneficiario formula il proprio assenso sulla base dello schema di accettazione predetto predisposto dall'Amministrazione comunale.

Entro centoventi giorni dalla ricezione della nota di cui sopra il beneficiario formula il proprio assenso sulla base dello schema di accettazione predetto, predisposto dalla Amministrazione comunale.

La ditta assegnataria deve provvedere contestualmente alla firma dell'accettazione del lotto al pagamento del costo di esproprio del terreno oltre I.V.A. se dovuta, spese tecniche e notarili relative all'esproprio e imposte di registro come previsto dalla legge.

Successivamente all'emanazione dei decreti di esproprio per la totalità delle aree interessate, avrà luogo la stipula delle convenzioni e dei contratti di compravendita dei singoli lotti con la clausola del conguaglio del prezzo.

I lavori potranno iniziare solo dopo l'emanazione del decreto di esproprio.

Per i ritardi nei pagamenti si adottano le norme sanzionatorie previste per gli oneri di urbanizzazione.

ART. 6 BIS

OPERE DI URBANIZZAZIONE: MODALITA' DI REALIZZAZIONE E DI PAGAMENTO

1) modalità di realizzazione

Il consorzio assegnatario è tenuto a presentare, entro sei mesi dalla firma di accettazione dell'assegnazione, e comunque entro e non oltre 3 mesi a decorrere dalla definizione delle procedure espropriative, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, il programma dei lavori ed il piano di esecuzione ai sensi dell'art. 18 e 19 delle Norme Tecniche di attuazione del P.I.P. approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 28 del 28/04/1999.

Il Consorzio assegnatario dovrà realizzare le opere di urbanizzazione "unitariamente", o per "lotti funzionali" (che dovranno essere preventivamente approvate dall'amministrazione comunale) entro tre anni a partire dalla comunicazione dell'avvenuta approvazione del relativo progetto esecutivo.

Nell'eventualità che si ricorra alla realizzazione delle opere per lotti funzionali, il termine ultimo dei lavori complessivi potrà essere di cinque anni.

Resta comunque inteso che :

- 1) le urbanizzazioni dei lotti funzionali contenenti le aree da assegnare da parte del comune dovranno essere ultimate entro due anni dall'approvazione del progetto esecutivo e comunque in via prioritaria rispetto agli altri lotti;
- 2) la concessione edilizia del fabbricato del Centro servizi dovrà essere rilasciata e ritirata entro sei mesi dalla comunicazione di approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione ed i relativi lavori dovranno essere ultimati entro i successivi tre anni.

2) modalità di pagamento

Al momento della stipula della convenzione tutti gli assegnatari presteranno idonea garanzia fidejussoria pari all'importo dei lavori risultante dall'allegato A del P.I.P. approvato, per quota parte, maggiorato del 30%.

Dato atto che il consorzio sarà il diretto attuatore delle opere e che regolerà in proprio i rapporti con i soci, i titolari dei lotti assegnati dal Comune verseranno le rispettive quote direttamente al Consorzio, sulla base di stati di avanzamento certificati dal Comune, con oneri a carico del soggetto attuatore.

3) Gestione

Ad opere collaudate si dovrà costituire un apposito condominio fra tutti i proprietari, per la gestione delle parti comuni dell'area.

ART. 7

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Nell'ipotesi di assegnazione delle aree a consorzi, secondo i criteri di priorità disciplinati dal precedente articolo 3, è obbligatoria l'assunzione da parte degli stessi consorzi dell'impegno alla realizzazione diretta e unitaria delle opere di urbanizzazione per l'intero comparto, con le modalità previste dal precedente art. 6 e 6 bis fermo restando il rimborso per la quota parte corrispondente alle aree assegnate dal Comune ai singoli artigiani o imprenditori.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle individuate nel piano particolareggiato del P.I.P., approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 28/04/1998.

In particolare le opere di urbanizzazione secondaria consistono nella quota parte di 1/3 del costo relativo alla realizzazione del comparto A2 denominato "Centro Servizi" come individuato nella tavola 6 del piano attuativo.

ART. 7 BIS

CENTRO SERVIZI

La realizzazione del Centro Servizi deve essere unitaria.

Il consorzio assegnatario del 70%, in quanto soggetto obbligato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione delle aree, dovrà realizzare anche il comparto A2 "Centro Servizi".

Gli assegnatari dei lotti compresi nel centro servizi dovranno versare direttamente al soggetto attuatore le rispettive quote parti del costo di realizzazione, secondo stati di avanzamento dei lavori.

Il consorzio dovrà presentare il progetto esecutivo del centro servizi contestualmente al progetto delle opere di urbanizzazione.

Il progetto si svilupperà sulla base delle indicazioni progettuali previste nel piano attuativo per un importo presunto pari a L. 1.665.000.000.

L'Amministrazione comunale procederà all'approvazione di detto progetto esecutivo e provvederà alla certificazione degli stati di avanzamento e al collaudo finale dei relativi lavori, con oneri a carico del soggetto attuatore.

ART. 7 TER

Nell'eventualità che non si individui un consorzio assegnatario del 70% delle aree, tutti gli assegnatari dovranno costituirsi in specifico consorzio per la realizzazione di quanto previsto negli artt. 6, 6 bis, 7 e 7 bis del presente regolamento.

ART. 8

RISOLUZIONE DEI CONTRATTI

Il contratto di cessione delle aree in proprietà o di concessione in diritto di superficie è risolto senza necessità per il Comune di preavviso, nei seguenti casi:

- a. qualora l'assegnatario non presenti il progetto secondo le procedure e le regole stabilite dal capo III delle norme tecniche di attuazione del P.I.P.;
- b. Qualora l'assegnatario adibisca il fabbricato ad un uso diverso da quello previsto dal presente regolamento;
- c. Qualora l'assegnatario non osservi una qualsiasi delle norme e condizioni contenute nel presente regolamento;
- d. Qualora l'assegnatario contravvenga al divieto di cessione dell'area.

ART. 9

PENALI

Sia nel caso che la ditta assegnataria non si presenti per la firma dell'atto pubblico di cessione nei termini previsti dal presente regolamento, salvo casi documentati di forza maggiore, sia nel caso che non presenti il progetto entro i termini previsti, l'assegnazione è revocata e la somma versata al momento dell'accettazione verrà incamerata dall'Amministrazione Comunale, che ne restituirà quota del 60% soltanto al momento della nuova assegnazione del lotto.

Analogamente si procederà negli altri casi di risoluzione del contratto di cessione.

In tutti i casi di risoluzione del contratto il beneficiario è tenuto a presentarsi in data da concordare, e comunque non oltre trenta giorni dalla richiesta di presentazione, per la stipula dell'atto di retrocessione a cura e spese del medesimo.

Trascorso tale termine il contratto deve intendersi decaduto e l'atto di decadenza può essere utilizzato secondo le norme civilistiche per la retrocessione al patrimonio comunale del lotto assegnato.

ART. 10

CESSIONE DI IMMOBILE

L'assegnatario in diritto di superficie o in diritto di proprietà non può cedere a nessun titolo l'immobile a terzi se non siano trascorsi cinque anni a decorrere dall'agibilità degli immobili o dall'assegnazione nel caso di soci del consorzio, salvo casi di forza maggiore.

E' sempre ammessa la costituzione di ipoteche a garanzia di mutui e il contratto di leasing.

In quest'ultimo caso il Comune potrà assegnare il lotto all'istituto di leasing, indicando l'impresa assegnataria nel contratto, o assentire la stipula del contratto tra assegnatario e società di leasing, nel caso in cui il lotto sia già stato ceduto all'assegnatario.

L'istituto di leasing e l'istituto di credito beneficiario di ipoteca si impegnano all'osservanza del presente regolamento;

I soggetti subentranti dovranno essere in possesso dei requisiti di cui all'art. 3 del regolamento.

Nei casi di forza maggiore, comprovata, previo nulla osta dell'Amministrazione potrà essere autorizzata la cessione dell'immobile a favore di imprenditori ed artigiani collocati in graduatoria e che non risultino beneficiari di assegnazione per mancanza di aree disponibili, prima dei termini di cui al primo comma del presente articolo; tale diritto dovrà essere esercitato nelle forme di legge e nel rispetto dell'ordine di graduatoria.

I prezzi di cessione successivi alla prima per un periodo di dieci anni a partire dall'agibilità dell'immobile saranno assentiti dall'Amministrazione comunale con specifico nulla osta.

Il prezzo di cessione dovrà essere calcolato tenendo conto della sommatoria dei costi di costruzione documentati, degli oneri di urbanizzazione sostenuti, del costo di acquisizione del terreno e di eventuali opere realizzate in economia, detraendo gli eventuali contributi a fondo perduto erogati da Enti ed applicando un coefficiente di degrado pari a:

- per i primi cinque anni: 0% (zero per cento);
- per ogni anno successivo al quinto e sino al decimo: 2% (due per cento);
- per ogni anno successivo al decimo: 1,5% (uno virgola cinque per cento);

il valore così ottenuto dovrà essere rivalutato secondo l'indice statistico del costo della vita.

Nel caso di locazioni il canone di locazione è dato dal 6% del prezzo di cessione calcolato come sopra e rivalutato secondo l'indice statistico del costo della vita.

ART. 11

OPERE NON ULTIMATE

L'Amministrazione comunale, laddove l'assegnatario si trovi nell'impossibilità di ultimare l'edificio oggetto della Concessione edilizia può, con deliberazione adottata dalla Giunta Comunale, motivata per la presenza di un pubblico interesse, attivare specifico procedimento per il ritorno in possesso dell'area e dell'immobile in oggetto.

Con la medesima deliberazione è definito il prezzo di riscatto sulla base di una relazione tecnica predisposta dal servizio urbanistica.

La deliberazione in oggetto è notificata all'assegnatario il quale può ricorrere al Sindaco entro i trenta giorni successivi.

Trascorso tale termine senza che siano giunte osservazioni, l'atto deliberativo può essere utilizzato secondo le norme civilistiche per il ritorno al patrimonio comunale dell'area assegnata e dell'immobile.

Le opere di cui sopra saranno destinate a scopi di pubblico interesse sulla base delle loro attitudini, con successivo provvedimento della Giunta Comunale.

ART. 12

SPESE CONTRATTUALI

Le spese contrattuali e consequenziali relative ai contratti di cessione (ed eventualmente di retrocessione) sono a carico dei beneficiari.

ART. 13

TRASCRIZIONE DEL REGOLAMENTO

Nei contratti di cessione delle aree deve essere trascritto o allegato il presente regolamento per formarne parte integrante e sostanziale, in modo che tutte le norme in esso contenute siano opponibili a terzi.

Pertanto il presente regolamento dovrà essere oggetto di specifica sottoscrizione ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.

ART. 14

RISCATTO DELLE AREE

Entro il 31 gennaio di ogni anno, la Giunta Comunale individua le aree sulle quali è possibile esercitare il diritto di riscatto. Dell'indicazione delle aree interessate viene data pubblicità attraverso l'affissione all'albo pretorio per la durata di dieci giorni e la pubblicazione su due giornali quotidiani di interesse locale.

In detta deliberazione viene precisato il procedimento formale del riscatto, che comunque deve tener conto dei seguenti elementi:

- a) prezzo di esproprio praticato nel comparto;
- b) prezzo di mercato dell'area interessata;
- c) costo effettivo delle opere di urbanizzazione;
- d) eventuale adeguamento agli indici ISTAT.

ART. 15

FACOLTA' DI DEROGA (abrogato)

ART. 16

NORME FINALI

Per quanto non previsto dal presente regolamento, valgono le norme contenute nelle leggi 167/1962 e n. 865/1971, oltre alle norme del Codice Civile.