



COMUNE DI PONSACCO

PROVINCIA DI PISA

LEGGE N.865 del 22.10.1971 ART. 27

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE COMPRESSE NEL P. I. P.

Delibera C.C. n.58 del 31.05.2000 – in vigore dal 11.08.2000

Modificato ed integrato con Delibera C.C. n° 91 del 30.07.2002

Con Delibera C.C. n° 106 del 25.07.2003

Con Delibera C.C. n° 50 del 10.07.2006

Con Delibera C.C. n° 14 del 07.03.2019

Con Delibera C.C. n° 14 del 21.02.2023

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE COMPRESSE NEL P. I. P.

ARTICOLO 1

Il presente Regolamento disciplina le modalità e le condizioni per la concessione del diritto di superficie e per la cessione del diritto di proprietà delle aree comprese nel Piano per Insediamenti Produttivi nel Comune di Ponsacco.

ARTICOLO 2

L'Amministrazione Comunale, con riferimento al 6°Comma dell'art.27 della Legge 22.10.1971 n.865, dopo aver acquisito le aree comprese nel Piano di cui all'art.1, utilizza tali aree mediante concessione in diritto di superficie o cessione in proprietà.

Possono essere destinatari delle aree edificabili nel Piano sia in proprietà che in diritto di superficie, i commercianti, gli artigiani e gli industriali singoli ed associati.

Possono essere destinatari delle aree edificabili nel Piano, sia in proprietà che in diritto di superficie, anche altri soggetti, pubblici o privati, che si impegnino a cedere o a locare i manufatti ai soggetti di cui al comma precedente ed alle condizioni del presente regolamento. Gli impegni di cui sopra devono risultare da apposita Convenzione stipulata per atto pubblico;

Il Responsabile del Settore competente, darà priorità nelle assegnazioni ai commercianti, fatte salve le priorità assolute stabilite dall'Art.8, agli artigiani e agli industriali singoli ed associati, che utilizzeranno in proprio l'area assegnata con preferenza per i proprietari espropriati, sempre che questi od i loro discendenti di primo grado abbiano i requisiti richiesti.

Nei casi di parità di punti si procederà mediante sorteggio.

I soggetti di cui al 2° e 3° Comma del presente articolo possono procedere all'acquisto delle aree e dei manufatti anche ricorrendo al leasing immobiliare, il cui contratto dovrà prevedere, il pieno rispetto delle norme del presente regolamento.

Nell'ipotesi di mancato riscatto, è fatto obbligo alla Società Leasing di cedere o locare l'immobile esclusivamente ai soggetti di cui al 2°Comma mediante atto pubblico ed, alle condizioni economiche e normative previste dal presente regolamento.

ARTICOLO 3

Il diritto di superficie avrà in ogni caso la durata di anni 99, con le uniche esclusioni previste

dall'art.27 della Legge 22.10.1971 n.865.

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 di vetustà commisurata agli anni trascorsi dalla data di agibilità ed allo stato effettivo dell'immobile, aumentato del costo del terreno concesso, rivalutato secondo i dati ISTAT.

La stima sarà effettuata da una terna peritale così composta:

- 1 Tecnico nominato dall'Amministrazione Comunale;
- 1 Tecnico nominato dal superficiario;
- 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.

Prima dello scadere dei 99 anni la concessione può essere rinnovata, dietro richiesta del concessionario, per uno stesso periodo.

ARTICOLO 4

La cessione della proprietà e la concessione in diritto di superficie delle aree del Piano di intervento di cui all'art.1 avverrà con le modalità descritte nei commi seguenti:

1) Il prezzo di cessione delle aree interessate, comprensivo degli oneri di urbanizzazione primaria, è stabilito dal Comune, con apposito provvedimento.

Il prezzo dell'area calcolato come stabilito al comma precedente verrà corrisposto con le seguenti modalità pena la decadenza dell'assegnazione.

- a) 50% entro 60 giorni dalla comunicazione di assegnazione del lotto;
- b) 50% alla firma della Convenzione.

Le opere di urbanizzazione primaria previste verranno realizzate dal Comune.

Eventuali contributi e agevolazioni a favore di nuovi insediamenti artigianali: ed erogazione di contributi "una tantum", nella misura del 50% delle spese per l'urbanizzazione primaria saranno detratti integralmente dai costi delle opere di urbanizzazione primaria se non reinvestiti in opere di miglioramento ambientale o tutela idrogeologica e idraulica.

2) Gli oneri di urbanizzazione secondaria, saranno corrisposti in unica soluzione all'atto della

concessione edilizia o rateizzati come prescritto dalla vigente normativa.

ARTICOLO 5

“Per l’assegnazione in proprietà e per la concessione del diritto di superficie”, si procederà alla pubblicazione di apposito bando nel quale sono riportati i parametri tecnici, i costi presunti ed le principali condizioni previste nel piano e nel presente Regolamento. Fra tutte le domande pervenute verrà formata una graduatoria sulla base di quanto previsto dal successivo Art.7, dal Responsabile del Settore competente, mediante determinazione.

ARTICOLO 6

Il Responsabile del Settore competente con propria determinazione assegna i lotti indicandone il numero, la localizzazione ed i destinatari sulla base della graduatoria di cui al successivo art.7; precisandone altresì il tipo di concessione, (in proprietà o in diritto di superficie).

ARTICOLO 7

Ad ogni domanda sarà attribuito, dal Responsabile del Settore competente, un punteggio ai fini dell’inserimento nella graduatoria sulla base dei seguenti criteri

- | | |
|---|---------|
| a) Necessità di trasferimento di aziende operanti in particolari settori del centro abitato di Ponsacco, ove le attività contrastino con lo stato di fatto dell’urbanizzazione e/o siano incompatibili con residenza, e con la destinazione di zona del P.R.G. vigente; | PUNTI 5 |
| b) Trasferimento dell’azienda e sue previsioni di espansione; | PUNTI 4 |
| c) Cooperative di produzione. | PUNTI 3 |
| d) Consorzi o Forme associative tra imprese artigiane. | PUNTI 2 |
| e) Aziende di nuova formazione | PUNTI 1 |

Nell’ambito dello stesso gruppo con eguale punteggio potrà essere formata una sub- graduatoria delle domande in base ai seguenti criteri generali:

Numero degli addetti alla data del bando;

Data di costituzione dell’azienda;

Programma di espansione dell’attività;

Al Responsabile del Settore competente è riservata la facoltà di richiedere elementi integrativi che ritenesse utili ai fini della formazione della graduatoria.

Le graduatorie saranno rese pubbliche, mediante pubblicazione del verbale all’Albo Pretorio del

Comune.

ARTICOLO 8

La richiesta di assegnazione di aree da parte di Enti o gestori di impianti pubblici saranno valutate con preferenza assoluta.

La richiesta di assegnazione di aree da parte di aziende oggetto di procedura espropriativa saranno valutate con il criterio della preferenza a parità di condizioni.

ARTICOLO 9

L'atto pubblico di cessione in proprietà o concessione in diritto di superficie dell'area, dovrà avvenire entro due (2) mesi dalla richiesta formulata dall'Amministrazione Comunale e non oltre il termine di 1 anno dalla data di assegnazione e comunque prima del rilascio della concessione ad edificare salvo problemi di ordine amministrativo che dovessero comportare un tempo maggiore.

Le spese inerenti e conseguenti l'atto pubblico sono a carico dell'assegnatario.

Il mancato rispetto di detti termini da parte dell'assegnatario comporta:

- la decadenza dell'assegnazione;
- la restituzione delle somme versate ridotte del 10%;
- la esclusione dai successivi bandi di assegnazione per un periodo di anni due.

ARTICOLO 10

Gli assegnatari delle aree dovranno presentare domanda di concessione edilizia entro 6 (sei) mesi dalla data di stipula dell'atto pubblico di vendita ed iniziare la costruzione entro Sei (6) mesi dalla data di rilascio della concessione edilizia stessa, ed ultimarla entro 36 mesi, salvo la concessione di periodi di proroga per cause debitamente comprovate e ritenute valide dal Responsabile del Settore competente.

Il progetto dovrà impegnare almeno il 30% della superficie massima copribile del lotto assegnato.

ARTICOLO 11

All'interno di ogni lotto è ammesso il frazionamento degli edifici in più unità, con assegnazione delle stesse, a soggetti aventi requisiti di cui ai commi 2 e 3 dell'Art.2; dovranno essere comunque rispettati per ogni unità gli indici urbanistici (volume-superficie coperta-parcheggio).

Nelle aree di cui al presente regolamento, eventuali residenze ad uso esclusivo del custode potranno essere ammesse per accorpamenti minimi di 2 Lotti (3000 mq.) e gli alloggi adibiti a residenza

dovranno avere una superficie massima lorda di mq. 100, salvo quanto previsto dalle Norme di Attuazione del P.I.P. Comparto 2 relativo alla nuova zona D/3.

ARTICOLO 12

Soppresso

PARTE II°: VINCOLI E LIMITI DI CESSIONE E USO DEI FABBRICATI - SANZIONI

ARTICOLO 13

Non è ammessa la cessione del fabbricato o di singole unità immobiliari costruite su aree concesse in proprietà o in diritto di superficie, se non trascorsi dieci (10) anni dalla data del rilascio della licenza d'uso dell'immobile, salvo casi di forza maggiore in cui sia in questione la vita dell'impresa adeguatamente motivati, verificati dal Responsabile del Settore competente.

ARTICOLO 14

1° comma soppresso (simile all'art. 13)

La vendita della costruzione o di singole Unità immobiliari potrà avvenire, prima del termine di cui sopra, solo a favore di Imprese indicate all'art 2 del presente Regolamento e previo pagamento al Comune di una somma pari ad € 12,00 al metro quadro di superficie lorda del fabbricato se la cessione o la locazione avviene entro il 1° anno dalla data di rilascio dell'agibilità, diminuita di 1,00 €/ mq. per ogni anno successivo.

Decorso il termine di 10 anni dalla data di rilascio dell'agibilità del fabbricato e comunque dopo il pagamento della somma di cui sopra decadono tutti i vincoli o limiti stabiliti nel presente Regolamento o in altro atto equivalente.

ARTICOLO 15

Soppresso

ARTICOLO 16

Il contratto di vendita in proprietà o di concessione in diritto di superficie dell'area sarà risolto nei seguenti casi:

- a) Qualora la costruzione non venga iniziata ed ultimata nei termini di cui all'art.10;

- b) Qualora gli immobili costruiti sulle aree cedute in proprietà o concesse in diritto di superficie, vengano adibiti anche parzialmente, ad attività non compatibili con la previsione P.I.P.

Nel caso di mancato inizio e/o ultimazione dei lavori entro i termini di cui all'art.10, l'assegnatario potrà, previa comunicazione all'Ente, cedere il bene ad altro soggetto in possesso dei requisiti di cui al presente regolamento, alle seguenti condizioni:

- Che il prezzo di vendita dell'area, inserito come base di gara, non sia superiore al prezzo di acquisto corrisposto dall'assegnatario/cedente all'Amministrazione;
- Che in caso di presenza di opere o manufatti insistenti sull'area, l'assegnatario dichiari e garantisca sotto la sua piena responsabilità che il fabbricato e/o le opere e/o i manufatti non terminati, siano rispondenti o resi tali, alle norme urbanistiche ed edilizie, alle previsioni di piano ed agli atti autorizzativi concessi o asseverati, secondo la vigente normativa regionale e statale;
- Che il valore delle opere e/o manufatti eventualmente presenti sull'area siano valutati sulla base di una perizia di stima da effettuarsi dai tecnici di cui all'art.3 del Regolamento. Tale valore può, previo nulla osta dell'Amministrazione, essere aggiunto al valore della base d'asta, di cui al primo punto; nella fattispecie, il costo della stima è a carico della parte venditrice.
- Che la cessione avvenga in seguito a procedura di cui dare idonea pubblicità mediante la stampa locale;
- Che, nel caso in cui vengano presentate offerte economiche di importo equivalente, la scelta del cessionario sia valutata sulla base dei criteri di cui all'art.7 e 8 ed in subordine in base alla data ed ora di arrivo dell'offerta.
- Che l'eventuale differenza tra l'offerta economica presentata, e l'importo posto a base di gara, sia riconosciuta di spettanza e versata nelle casse del Comune di Ponsacco, al fine di non consentire una eventuale azione speculativa privata;
- Che il nuovo acquirente o conduttore si impegni a sottoscrivere il rispetto dei vincoli del presente Regolamento e che vi svolga una attività compatibile con le norme vigenti, con le destinazioni d'uso consentite e con il presente Regolamento;
- Che copia del contratto di compravendita sia trasmessa all'Amministrazione comunale.

Qualora la procedura descritta non vada a buon fine la procedura di gara potrà essere reiterata per tre volte all'anno e per un numero di tre anni consecutivi.

Nel caso la procedura non abbia avuto esito nei tempi e modi sopra descritti, oppure l'assegnatario decida di non esperirla, il contratto si intenderà risolto di diritto.

In alternativa alla risoluzione del contratto per i motivi di cui alla lettera a) del presente articolo, nel caso che all'ultimazione dei lavori manchino solo opere di rifinitura, ed il volume concesso sia stato tutto impegnato, potrà a richiesta dell'interessato essere rilasciata una nuova concessione, previo pagamento di una sanzione pari al 5% del prezzo fissato nel contratto di vendita dell'area.

Nel caso di risoluzione del contratto di cessione in proprietà dell'area o concessione in diritto di superficie, per motivi di cui sopra, le aree verranno retrocesse al Comune ed il prezzo di acquisto dell'area incluse eventuali opere realizzate verrà restituito all'acquirente inadempiente con una riduzione del 15% a titolo di penale.

Le eventuali opere realizzate nell'area assegnata, sempre che conformi o rese conformi ai titoli edilizi e urbanistici ed alle normative regionali e statali, potranno a discrezione dell'Amministrazione, essere acquisite al patrimonio del Comune, ferma restando tuttavia la facoltà per il Comune di imporre l'abbattimento delle opere stesse, senza indennità di sorta e a spese dell'acquirente o del concessionario inadempiente.

In caso di impossibilità economica del concessionario inadempiente ad eseguire l'abbattimento e smaltimento delle opere, il Comune si potrà sostituire nell'operazione, decurtando anticipatamente la spesa, da quanto dovuto per la restituzione del 15% del valore dell'area.

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

I contratti stipulati in difformità o senza il rispetto delle procedure di cui sopra sono considerati nulli di diritto.

ARTICOLO 17

Soppresso

(stessa fattispecie per le aree in proprietà)

ARTICOLO 18

L'Amministrazione Comunale si riserva, nell'ipotesi di risoluzione della compravendita e di decadenza della concessione in superficie con l'applicazione della normativa prevista dall'art.3 di riconoscere l'eventuale ipoteca di 1° grado iscritta dall'Istituto mutante, 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 artt.3 e 20.

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 alla esecuzione forzata ai sensi di legge senza altra formalità.

ARTICOLO 19

La violazione delle norme di cui all'art. 14, relativa al divieto di alienazione senza autorizzazione comporta l'applicazione di una sanzione pari a 40,00 € al metro quadro di superficie lorda se la cessione avviene entro 5 anni dalla data di agibilità del fabbricato e di € 20,00 al metro quadro se la cessione avviene nei successivi 5 anni. La violazione relativa al divieto di locazione senza autorizzazione comporta l'applicazione di una sanzione pari a 20 € al metro quadro di superficie lorda nei primi 5 anni dal rilascio dell'agibilità e di € 10,00 al metro quadro se avviene nei successivi 5 anni.

ARTICOLO 20

Aggiunto all'art. 16

ARTICOLO 21

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, dovranno essere riportate, per consentirne la trascrizione, tutte le norme del presente regolamento in modo che tutte le condizioni in esso contenute siano opponibili ai terzi.

ARTICOLO 22 Obblighi convenzionali per le Imprese di costruzioni

I lotti assegnati ad Imprese di costruzioni o Imprese Immobiliari che costruiscono gli edifici previsti nel Piano per essere successivamente ceduti ad Imprese artigiane o industriali o commerciali o di servizio, sono soggette ai seguenti obblighi e vincoli che saranno inseriti nell'atto di cessione dell'area o concessione in diritto di superficie:

1) la cessione del fabbricato o delle singole Unità immobiliari dovrà avvenire a favore di Imprese indicate all'art. 2 del presente regolamento;

2) Il prezzo di prima cessione dovrà essere stabilito preventivamente sulla base dei costi di costruzione del fabbricato, comprensivi di spese generale e utile d'Impresa, determinati sulla base di computo metrico estimativo o stima sintetica comparativa di edifici similari a firma di tecnico abilitato secondo le competenze professionali vigenti, verificato dai competenti Uffici comunali,

comprendendo tutti gli oneri accessori quali costo dell'area, spese tecniche, indagini geognostiche, spese contrattuali, oneri di urbanizzazione e una percentuale non superiore al 10% per oneri finanziari;

3) Le Imprese acquirenti sono soggette alle limitazioni e vincoli indicati negli articoli precedenti per un periodo massimo di 10 anni dalla data di rilascio dell'agibilità del fabbricato.

In caso di violazione degli obblighi di cui al punto 2) del presente articolo, - cessione di unità immobiliari a prezzo superiore al quello pattuito - sarà applicata una sanzione pari al doppio della differenza di prezzo.

ARTICOLO 23 NORME FINALI

Le disposizioni previste nella parte II del presente Regolamento sono applicabili, a richiesta della Impresa interessata, anche nel caso di aree cedute in proprietà o concesse in diritto di superficie in data anteriore all'entrata in vigore delle stesse, con la esclusione della ipotesi di cui all'art.22.

Il Responsabile del Settore competente successivamente alla definizione del procedimento e del versamento della somma prevista dall'art. 14, provvede con atto unilaterale da registrare e trascrivere a spese della Impresa richiedente, alla soppressione dei vincoli o limiti stabiliti negli atti di cui sopra, ivi compreso l'eventuale diritto a prelazione da parte del Comune.