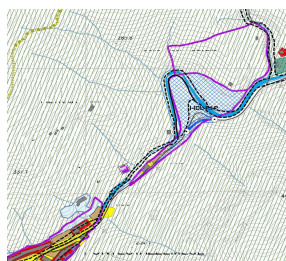




COMUNE DI STAZZEMA
Provincia di Lucca
Medaglia d'Oro al Valor Militare
Area Tecnica Urbanistica

REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ASSEGNAZIONE E LA GESTIONE DEI LOTTI DI TERRENO COMPRESI NELLE AREE P.I.P.



Riferimenti Normativi: L. 17.08.1942 n. 1150 ss.mm.ii. – L. 22.10.1971 n. 865 ss.mm.ii. – L.R. 03 gennaio 2005 n. 1 ss.mm.ii.

Il presente Regolamento è stato approvato con Delibera di C.C. N. del

Il Sindaco

Ing. Michele Silicani

Assessore all'Urbanistica, Sviluppo Economico
e Territoriale – Edilizia Residenziale e Pubblica

Rag. Verona Maurizio

Il Segretario Comunale

Dr. Luca Canessa

Redazione Regolamento di :

Funzionario Responsabile del Servizio :
Istruttore Direttivo :

Geom. Claudio Forghieri;
Geom. Simone Lorenzi;

Stazzema 17 Novembre 2011

Art. 1 - Finalità

1. Il presente Regolamento disciplina le modalità e le condizioni per la cessione in proprietà e per la concessione in diritto di superficie dei lotti comprese nelle aree destinate ai Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) approvati 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, 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 dai relativi strumenti urbanistici approvati. Le Aree P.I.P. possono essere assegnate per l'intera superficie o frazionate in lotti.

Art. 3 - Beneficiari

1. Possono concorrere alla assegnazione dei lotti in aree P.I.P. mediante cessione in proprietà o concessione in diritto di superficie delle aree nonché alle successive compravendite o locazioni tra privati degli immobili ivi realizzati, le imprese costituite in forma singola o associata, esercenti una o più delle attività produttive indicate nell'art. 27 L. 865/1971 e ss.mm.ii.
2. La qualifica di esercente di attività produttive dovrà essere comprovata dall'iscrizione nel registro delle imprese o da certificazione equipollente nel caso di imprese non aventi sede in Italia.
3. Qualora gli obiettivi del P.I.P. siano specificati puntualmente, l'assegnazione delle aree potrà essere riservata in via esclusiva a una o ad alcune delle attività previste al comma 1).

Art. 4 – Attività ammesse

L'utilizzazione delle aree può essere concessa esclusivamente per realizzare insediamenti produttivi indicati nell'art. 27 L. 865/1971 e ss.mm.ii. e comunque nel rispetto di quanto previsto dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico vigente al momento dell'assegnazione delle aree.

Art. 5 - 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. 7, e approvata con Determinazione del Responsabile del Servizio competente, su proposta dell'apposita Commissione, prevista dall'articolo 8.
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 ;
 - o per motivi di rilevante interesse economico locale a imprese private di cui all'art. 3 nella misura massima del 50% dell'area P.I.P. di ogni singolo comparto
3. Lo schema di convenzione da stipulare, ai sensi dell'art. 27 L. 865/1971 e ss.mm.ii., 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 Determinazione del Responsabile del Servizio competente.

Art. 6 - Corrispettivi

1. Salvo quanto disposto dall' art. 16, il prezzo di cessione in proprietà o concessione in diritto di superficie delle aree viene determinato annualmente con deliberazione del Consiglio Comunale, da adottarsi in sede di approvazione del Bilancio Preventivo annuale ai sensi dell'art.172 del D. Lgs. 267/2000 ss.mm.ii., ed è comprensivo del costo effettivo di acquisizione delle stesse (esproprio definitivo, anche a seguito di eventuale accordo transattivo, cessione volontaria, compravendita, spese notarili, di registrazione, di trascrizione ecc),

nonché degli oneri di urbanizzazione primaria e della quota parte di quelli di urbanizzazione secondaria da calcolare nel rispetto della normativa vigente, spese tecniche relative al progetto del Piano attuativo redatto dal Comune.

2. Nel caso in cui, alla data della deliberazione di cui all' art. 5, 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 un prezzo presunto, riservando a carico dell'acquirente concessionario e suoi aventi causa, l'imputazione del successivo conguaglio.
3. Con la deliberazione di cui al precedente comma, può essere consentito, nel caso di concessione in diritto di superficie, previa istanza di parte, motivata ed analiticamente documentata, il pagamento dilazionato del prezzo di cessione delle aree e determinati i conseguenti interessi corrispondenti all'interesse legale.
4. La dilazione di pagamento non può superare il periodo di concessione e deve essere prestata dai richiedenti idonea garanzia finanziaria mediante la stipula di fideiussione bancaria o assicurativa contenente la clausola che il Comune potrà escutere il fideiussore direttamente in caso di non pagamento alla scadenza della somma dovuta senza interpellare il debitore principale, con esclusione quindi del beneficio di cui al 2° comma dell'art. 1944 del Codice Civile.

Art. 7 - Bando pubblico per l'assegnazione delle aree e formazione della graduatoria

1. Per l'assegnazione delle aree disponibili, il Comune emette apposito Bando pubblico a cui 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, determina altresì le modalità e i termini per l'esercizio delle precedenza di cui all'art. 9 , 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 dalla Commissione di cui all'art. 8.

Art. 8 - Commissione

1. Per l'esame e la valutazione delle domande è costituita una Commissione composta dal Segretario Comunale che la presiede, dal Responsabile del Settore Urbanistica, dal Responsabile del Servizio LL.PP., e da un dipendente degli uffici suddetti, al quale sono attribuite le funzioni di segretario verbalizzante della commissione. La Commissione è nominata con provvedimento del Responsabile del Servizio competente che ha la facoltà di poter nominare a far parte della commissione come sopra composta, anche membri esterni esperti in materia.
2. Per i componenti della Commissione si applicano i casi di incompatibilità come previsto dalle vigenti normative. Quando uno dei suoi membri dovesse trovarsi in una situazione di incompatibilità ha il dovere di astenersi dal compimento di atti inerenti la procedura di concorso; allo stesso modo l'Amministrazione Comunale, valutata l'esistenza dei presupposti predetti ha l'obbligo di disporre la sostituzione del componente.
3. La Commissione 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, assunti e da assumere, che opereranno nell'attività;
 - 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. altri parametri indicati dal bando.
 - d. altri requisiti posseduti dal soggetto richiedente, purché indicati dal bando.
4. 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 Responsabile del Servizio competente.

Art. 9 - Precedenze

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

1. le imprese che esercitano una delle attività previste dall'art. 3 che alla data dell'approvazione del Piano per Insediamenti Produttivi, risultino proprietarie da almeno cinque anni delle aree comprese nei piani stessi, limitatamente alle esigenze della propria azienda;
2. Gli Enti Pubblici e le aziende a partecipazione statale per motivi di pubblica utilità
3. Consorzi o altre forme legali di associazionismo tra le attività di cui all' art. 3;

Art. 10 - Stipula della convenzione - Esecuzione dell'opera

1. 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 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 titolo edilizio in conformità delle norme edilizio-urbanistiche vigenti per la zona e ad acquisirla entro il successivo termine di un anno, salvo diverse disposizioni previste nel bando.
3. I lavori oggetto della concessione edilizia dovranno essere realizzati nei termini e secondo le disposizioni di cui alla vigente legge regionale urbanistica, salvo diverse disposizioni previste nel bando.
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 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. 11 - 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 non inferiore a sessanta anni e non superiore ai 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. 12 – Uffici aziendali

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 uffici funzionali all'azienda. Gli uffici, quale corredo necessario della attività ammessa, non potranno subire destinazione diversa da quella per cui è stato autorizzato. Potrà essere alienato o locato, nei casi consentiti dal presente regolamento, unicamente insieme all'opificio o a una porzione di esso.
2. Ove si verificano mutamenti non autorizzati nella destinazione d'uso degli uffici aziendali, verrà irrogata una sanzione pecuniaria, corrispondente a un terzo del valore venale dei locali come determinato dalla Giunta Comunale su parere della Commissione paritetica di cui all' art. 15.

Art. 13 - 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 titoli edilizi rilasciati a norma della vigente legislazione urbanistica.
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. 12, 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. 15.
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 comma 2, una sanzione da € 2.000,00 a €3.000,00.

Art. 14 - 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 al novanta per cento 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. La vendita o locazione 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 o il canone di locazione, 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.
4. 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.
5. La sola locazione degli immobili realizzati nei PIP è consentita, alle stesse condizioni sopra riportate.
6. 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. 15; nella fattispecie, il costo della stima è a carico della parte venditrice.
7. Trascorsi i primi cinque anni dalla data di conseguimento dell'agibilità dell'immobile, la vendita o locazione è consentita, salvo diversa disposizione prevista nel bando di assegnazione, 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.
8. 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 € 3.00000.

Art. 15 - 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. 10 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 al novanta per cento 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 e dal Presidente del Tribunale di Lucca.
3. Il tecnico nominato dal tribunale svolge le funzioni di Presidente; ove l'assegnatario non procede a nominare il proprio tecnico, questo verrà nominato su conforme proposta degli altri due.
4. 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. 16 - Esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e della proposta di Progetto di Piano.

1. In deroga a quanto stabilito al precedente art. 6, nel caso in cui gli uffici comunali non abbiano redatto il Progetto di Piano sull'Area PIP, lo stesso potrà essere predisposto a spese e cura dell'assegnatario/i.
2. In deroga a quanto stabilito al precedente art. 6, 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.
3. 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.
4. L'Amministrazione Comunale richiederà agli stessi adeguate forme di garanzia finanziaria (bancaria o assicurativa).

Art. 17 - 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. 18 - 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 s.m.i..

Art. 19 - 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.

INDICE

- art. 1 - Finalità
- art. 2 - Utilizzazione delle aree
- art. 3 - Beneficiari
- art. 4 – Attività ammesse
- art. 5 – Assegnazione delle aree
- art. 6 - Corrispettivi
- art. 7 - Bando pubblico per l'assegnazione delle aree e formazione della graduatoria
- art. 8- Commissione
- art. 9 - Precedenze
- art. 10 - Stipula della convenzione - Esecuzione dell'opera
- art. 11 - Durata della concessione
- art.12 – Uffici aziendali
- art.13 - Vincolo di destinazione degli immobili
- art.14 - Vendita e locazione di aree e immobile
- art.15 - Risoluzione del contratto di cessione in proprietà e decadenza del diritto di superficie.
- art. 16 - Esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria
- art.17 - Trascrizione degli atti di cessione o concessione delle aree
- art.18 - Sanzioni pecuniarie
- art.19 - Norme di rinvio e finali