

**PIANO DELLE AREE DA DESTINARE AD  
INSEDIAMENTI PRODUTTIVI  
REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE  
DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E PER LA CESSIONE IN  
PROPRIETA' DELLE AREE COMPRESSE NEL  
PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI  
LOC. REGGINA - CAPANNOLI**

approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 73/96  
successivamente modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 73/99  
(testo coordinato)

Art. 1  
OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento disciplina la cessione in proprietà e la cessione in diritto di superficie delle aree comprese nel Piano per gli insediamenti produttivi del Comune di Capannoli, ai sensi dell'art. 27 della legge 22/10/1971, n. 865.

Art. 2  
SOGGETTI ASSEGNATARI

Sono soggetti assegnatari le imprese industriali, artigianali, commerciali, edili, nonché le società finanziarie, immobiliari e di leasing.

L'assegnazione è preordinata alla costruzione di fabbricati da adibire ad attività produttive e commerciali senza che possano essere variate le destinazioni d'uso al di fuori di quelle consentite nel PIP.

Tali fabbricati potranno essere oggetto di contratti di vendita o di locazione solo in favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di aree all'interno del PIP.

Nel caso di assegnazione a società leasing dovrà essere preventivamente trasmesso all'Amministrazione Comunale il contratto di locazione finanziaria con l'Azienda interessata all'utilizzazione del lotto edificabile.

Fatta salva l'ipotesi di cui al comma precedente per quanto concerne il riscatto del bene oggetto del contratto di leasing da parte del locatario, qualora il primo assegnatario, ovvero i suoi aventi causa, intendano trasferire a titolo oneroso l'immobile, debbono darne preventiva comunicazione al Comune indicando il corrispettivo della vendita, le altre condizioni del contratto e l'invito al Comune ad esercitare il diritto di prelazione.

Il Comune può esercitare il diritto di prelazione entro il termine di 90 giorni dal ricevimento della comunicazione di cui al comma precedente, offrendo condizioni uguali a quelle comunicategli.

Con esclusione della vendita disposta e seguito di contratti di leasing (riscatto finale), in tutti gli altri casi di vendita dell'area l'assegnatario dovrà corrispondere al Comune la differenza tra il prezzo di cessione corrisposto a suo tempo al Comune ed il valore di mercato dell'area al momento della vendita dedotta la rivalutazione del prezzo determinata in base agli indici ISTAT.

Onde verificare l'esatto ammontare della differenza da corrispondere, è fatto obbligo all'assegnatario alienante di trasmettere al Comune copia autentica dell'atto di vendita dai quale risulti separatamente il prezzo di vendita dell'area e dei fabbricati sovrastanti.

Nel caso in cui l'assegnatario intenda locare l'immobile, la stipula del contratto e' subordinata alla preventiva comunicazione al Comune delle clausole contrattuali e del canone di locazione pattuito.

L'amministrazione comunale, nel termine di 30 giorni, può richiedere, con nota inviata anche all'interessato mediante lettera raccomandata od a questi notificata, che la valutazione sia sottoposta a giudizio di congruità da parte dell'Ufficio tecnico comunale.

La richiesta del giudizio di congruità interrompe il termine di cui sopra che ricomincia a decorrere dall'avvenuta comunicazione o dalla notifica all'interessato. Trascorso il termine senza che l'amministrazione abbia proposto una rettifica del canone o di altra clausola contrattuale, si applica il silenzio assenso.

### ART. 3 PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

La domanda di assegnazione, indirizzata al Sindaco e redatta in competente bollo, dovrà indicare:

- I dati identificativi del richiedente, la Ragione sociale dell'impresa individuale o societaria ed i soggetti ai quali spetta la rappresentanza legale.
- L'indicazione del lotto edificabile di cui si chiede l'assegnazione.

Ai fini della determinazione del punteggio da parte della commissione di cui al successivo art. 4, i richiedenti possono fornire idonea documentazione relativa ai seguenti aspetti:

A)

Che l'Azienda si trova nella necessità di operare il suo trasferimento da altra zona del Comune di Capannoli, in quanto operante in particolari settori di attività che non si conciliano con la destinazione urbanistica del comparto in cui sono inseriti o rispetto al quale si trovano ubicati nelle vicinanze.

B)

Che attraverso il trasferimento dell'Azienda si realizza un beneficio per le qualità ambientali e di vita dei cittadini residenti degli altri insediamenti presenti nella zona.

C)

Al Programma occupazionale in un arco di tempo considerato di cinque anni.

D)

Al Programma di espansione dell'Azienda a seguito della realizzazione del nuovo insediamento ovvero espansione dell'azienda già insediata nel P.I.P. su lotto contiguo.

E)

Alla costituzione di forme associative tra gli operatori di un medesimo settore, ovvero costituzione di gruppi di operatori che utilizzino la possibilità di edificazione a confine per la realizzazione di complessi coordinati aventi alcuni servizi in comune.

F)

Che la sede che s'intende realizzare sostituisce l'attuale sede dell'azienda detenuta in affitto.

G)

Ad ogni altro elemento relativo alla natura dell'azienda, alle caratteristiche dell'attività svolta ovvero che possa formare oggetto di valutazione.

Art. 4  
ASSEGNAZIONE - COMMISSIONE GIUDICATRICE

Le istanze di assegnazione pervenute al Comune sono esaminate, per il parere preventivo, dalla Commissione e così composta:

- A) Sindaco o suo delegato — Presidente;
- B) Segretario Comunale
- C) Responsabile Ufficio urbanistica, cui competono anche le funzioni di verbalizzazione;
- D) N. 3 rappresentanti delle organizzazioni di categoria più rappresentative a livello Provinciale di cui uno degli industriali, uno degli artigiani ed uno dei commercianti.

Per la validità delle sedute della Commissione occorre la presenza della metà più uno dei suoi componenti.

La Commissione formula una proposta di assegnazione in ordine alle domande pervenute;

Nel caso di presentazione di più istanze riguardanti lo stesso lotto, la Commissione formula una graduatoria da proporre alla Giunta Comunale che provvederà alle deliberazioni di assegnazione. A tal fine la Commissione attribuirà un punteggio ad ogni domanda presentata in base ai criteri di cui al comma seguente. Nel caso in cui il richiedente l'assegnazione sia una società di leasing a norma del precedente art. 2, i requisiti ed i punteggi sono riferiti all'impresa locataria.

- Provvedimenti di trasferimento obbligatorio di incompatibilità ambientale .....PUNTI da 7 a 9
- Trasferimento ai sensi della lett. A) del precedente art. 3 .....PUNTI da 3 a 5
- Trasferimento ai sensi della lett B) del precedente art 3 .....PUNTI da 1 a 3
- Incremento occupazionale in base al programma di cui alla lett. C) del precedente art. 3 .....PUNTI da 3 a 5
- Espansione dell'azienda in base al programma di cui alla lett. D) del precedente art. 3 .....PUNTI da 1 a 2
- Espansione dell'azienda in base al programma di cui alla lettera D):
  - a) Per aziende in generale .....PUNTI da 1 a 2
  - b) Per ampliamenti all'interno di lotto contiguo del P.I.P. ....PUNTI da 2 a 4
- Costituzione di forme associative o gruppi di operatori ai sensi della lett. E) del precedente art 3 .....PUNTI da 0,5 a 1
- Realizzazione di azienda al posto di altra detenuta in affitto, ai sensi della lett. F) del precedente art. 3 .....PUNTI 2
- Espansione di azienda già insediata nel P.I.P., ai sensi della lettera G) del precedente art. 3 .....PUNTI da 0,5 a 1

La Commissione, nella fase istruttoria, può richiedere ulteriore documentazione o acquisire notizie

dai richiedenti, necessarie ai fini della formazione della graduatoria.

In caso di parità di punteggio l'assegnazione viene effettuata dando la precedenza ai richiedenti che hanno residenza, o sede sociale, o sede dell'attività nel territorio comunale; in subordine si procede secondo l'ordine di presentazione della domanda.

#### Art. 5

#### CONDIZIONI DI PRIORITA'

A prescindere dalla formazione della graduatoria di cui all'articolo precedente, hanno priorità, rispetto alle altre domande presentate, nel seguente ordine:

- i proprietari espropriati che abbiano titolo per l'assegnazione;
- gli Enti pubblici;
- le aziende a partecipazione statale, regionale, provinciale o comunale;

#### Art. 6

#### RISERVE DEL COMUNE PER LA VENDITA O LA CESSIONE

Il Comune, mediante atto deliberativo del Consiglio Comunale, può concedere o vendere direttamente, senza la necessità di ricorrere alla graduatoria di cui all'articolo precedente, aree comprese nel Piano degli Insediamenti Produttivi (P.I.P) a imprese per le quali il Comune abbia disposto il trasferimento coattivo in applicazione dei Regolamenti di igiene, polizia urbana o di altri provvedimenti amministrativi.

#### Art. 7

#### MODALITÀ' DI ASSEGNAZIONE

L'Amministrazione comunale procede all'assegnazione delle aree comprese nel PIP di cui sia proprietaria o delle quali abbia la disponibilità, anche a seguito di occupazione di urgenza.

L'assegnazione viene disposta a lotti.

Allo scopo di utilizzare al massimo la potenzialità dei lotti più piccoli (unità minima di intervento), più operatori possono richiedere di coordinarsi per procedere all'edificazione su lotti contigui, utilizzando la fabbricazione a confine.

In tal caso, nel rispetto della graduatoria e delle priorità di cui all'art. 5, l'assegnazione viene disposta contemporaneamente ai richiedenti che intendono effettuare interventi coordinati.

L'assegnazione, qualora non vi siano domande concorrenti, non necessitando la formazione di una graduatoria, può essere direttamente disposta dall'Amministrazione Comunale anche in favore di più richiedenti associati tra loro, in maniera tale da consentire una maggiore utilizzazione del lotto edificabile.

Alle stesse condizioni di cui al comma precedente, l'Amministrazione Comunale sulla base di comprovate necessità, può disporre l'assegnazione anche di più lotti ad un solo richiedente ovvero a richiedenti associati tra loro.

Per l'utilizzazione edilizia di una singola unità di intervento (lotto) da parte di più ditte associate ovvero di imprese edili, società immobiliari e società di leasing che intendono edificare su un lotto più unità immobiliari per conto di artigiani/industriali e commercianti cui è destinata la sede, è prescritto un planivolumetrico di utilizzazione del lotto edificabile che dovrà essere presentato unitamente alla richiesta di assegnazione. Il frazionamento del lotto edificabile in sub-lotti di dimensioni anche inferiori a mq. 1.000, dovrà essere previamente autorizzato dall'Amministrazione Comunale all'atto della cessione, nel

rispetto dell'unità aziendale minima indicata nella N.T.A. del P.I.P. e sarà eseguito a cura e spese degli assegnatari.

Per tutti gli altri casi e salvo diversa determinazione dell'Amministrazione Comunale per comprovate necessità, è fatto divieto di frazionare il lotto in assegnazione per superfici inferiori a mq. 1.000 (unità minima d'intervento). E' fatto obbligo comunque agli assegnatari di ottenere l'autorizzazione a frazionare i lotti ed a renderli funzionalmente collegati con la viabilità e con le reti tecnologiche.

#### Art. 8 DISCIPLINA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E DEL DIRITTO DI PROPRIETA'

Le aree espropriate o comunque acquisite dal Comune e dallo stesso urbanizzate saranno concesse in diritto di superficie e, per una quota non superiore al 50%, cedute in diritto di proprietà alle seguenti condizioni:

##### - DIRITTO DI SUPERFICIE

L'area rimane di proprietà del Comune concedente, mentre l'impresa ha diritto di costruirvi e mantenervi un fabbricato conforme al progetto che sarà, a suo tempo, approvato in conformità delle norme di attuazione del P.I.P.

La durata della concessione è fissata in 99 anni, salvo il caso previsto dal penultimo comma dell'art. 27 della legge 865/1971. Alla scadenza la concessione potrà essere rinnovata per un uguale periodo di tempo.

In caso di decadenza dall'assegnazione o allo scadere del termine il diritto di superficie si estingue e l'Amministrazione Comunale rientra nella disponibilità dell'area ceduta ed acquisisce altresì la piena proprietà delle costruzioni soprastanti previo pagamento all'assegnatario di un corrispettivo di importo pari al costo di costruzione aggiornato degli immobili ed impianti, epurato di una quota per vetustà, commisurata agli anni trascorsi dalla data dell'agibilità dell'immobile.

La stima verrà effettuata da una terna peritale così composta:

- n. 1 tecnico nominato dall'Amministrazione Comunale
- n. 1 tecnico nominato dal concessionario del diritto di superficie;
- n. 1 tecnico nominato d'intesa dalle parti o, in caso di mancata intesa, dal Tribunale di Pisa. Tale giudizio è inappellabile.

Il diritto di superficie è commerciabile, ipotecabile e può essere ereditato,

##### - DIRITTO DI PROPRIETA'

L'area viene ceduta in proprietà senza particolari limitazioni che non siano quelle previste dal presente Regolamento.

n.d.r.: vedi provvedimenti apportati con delibera di C.C. n° 62 del 29/06/1999 conseguenti alla disposizione dell'art. 49, comma 17, della Legge 449/97 che ha apportato modifiche al 6° comma dell'art. 27 della legge 865/71; tali provvedimenti sono stati recepiti nel progetto di variante interna al P.I.P. approvata con delibera di C.C. 56/'02 (vedi tavola 4).

#### Art. 9 MODALITA' E TERMINI DI EDIFICAZIONE

In entrambi i casi di assegnazione in diritto di proprietà o in diritto di superficie la richiesta di concessione edilizia dovrà essere presentata entro 6 mesi dalla stipula della convenzione.

I lavori di edificazione dovranno avere inizio entro 12 mesi dal rilascio della concessione edilizia ed essere portati a termine entro 36 mesi dalla stessa data, salvo proroga da concedersi per giustificati e comprovati motivi e salvo concessioni rilasciate per singoli lotti.

Il progetto dovrà essere complessivo nel caso di suddivisione in lotti il primo di questi dovrà, comunque, interessare un intervento superiore al 30% del totale (la superficie coperta potrà anche essere inferiore al 30% purché sia dimostrato che ciò è necessario per comprovate ragioni aziendali).

In ogni caso dovranno essere esaurite, con un minimo pari al 25%, le capacità edificatorie dei singoli lotti. Il Comune potrà derogare rispetto al minimo, solo per comprovate ragioni di carattere tecnico o in esecuzioni di specifiche disposizioni di legge.

#### ART.10 PREZZO DI CESSIONE O DI CONCESSIONE

Il prezzo di cessione o concessione dell'area é determinato dai seguenti costi:

- acquisizione dell' area;
- urbanizzazione primaria;
- urbanizzazione secondaria.

La concessione edilizia è gratuita fatta eccezione per le abitazioni e per gli insediamenti commerciali per i quali si applica quanto disposto dal 2° comma dell'art. 10 della legge 10/77.

Le abitazioni sono ammesse esclusivamente per il conduttore dell'azienda o per l'eventuale custode.

#### ART. 11 MODALITA' DI PAGAMENTO DEL PREZZO DI CESSIONE O CONCESSIONE.

Il pagamento del prezzo previsto dal precedente art. 10 dovrà essere effettuato all'atto della stipula del contratto.

E' ammessa, la rateizzazione del prezzo, previa presentazione di idonee garanzie ai sensi della Legge del 13.01,1976 n. 1 con le seguenti modalità:

- 50%. alla stipula della convenzione;
- 15% allo scadere del sesto mese dalla data di stipula della convenzione;
- 20% allo scadere del dodicesimo mese dalla data di stipula della convenzione;
- 15% allo scadere del diciottesimo mese dalla data di stipula della convenzione.

Sulle rate successive alla stipula della convenzione sono dovuti gli interessi in misura legale.

#### ART. 12 RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI VENDITA O CONCESSIONE

L'inosservanza degli obblighi inerenti la vendita o la locazione delle aree, il mancato pagamento, il mancato rispetto dei termini iniziali o finali dei lavori, comporta la facoltà per il Comune di revocare l'assegnazione e quindi di dichiarare la risoluzione del contratto di compravendita o di concessione in diritto di superficie. In tal caso il Comune opererà una trattenuta pari al 10% dell'intero corrispettivo dell' area, salvo maggiori danni.

Le opere eventualmente realizzate saranno indennizzate dal Comune sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici nominati rispettivamente uno dal Comune, uno dal concessionario o suoi aventi causa, uno nominato di comune accordo. In caso di disaccordo la nomina del terzo perito sarà richiesta al Presidente del Tribunale di Pisa. Le spese per la stima peritale saranno imputate alla trattenuta operata dal Comune.

Qualora per effetto della risoluzione del contratto di concessione in diritto di superficie o di cessione in diritto di proprietà, il Comune, ai sensi dell'art. 37 della legge n. 865/1971, subentri nelle obbligazioni derivanti da mutui ipotecari concessi da Istituti di Credito, il Comune nel corrispondere l'indennizzo all'assegnatario per le opere realizzate, provvederà a detrarre da esso l'importo residuo del mutuo, comprensivo di capitale e di interessi, fatti sempre salvi i maggiori danni.

In caso di vendita o di locazione dell'immobile ad un prezzo o canone diverso rispetto a quanto stabilito nel precedente art. 2 e nell'apposita convenzione prevista dall'ultimo comma dell' art. 27 della legge 865/1971, il contratto sarà risolto senza alcun indennizzo.

### ART. 13 URBANIZZAZIONE PRIMARIA - CASI ECCEZIONALI

Solo in casi eccezionali per l'attuazione del Piano per gli insediamenti produttivi il Comune potrà consentire la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a cura e spese dell' assegnatario, alle seguenti condizioni:

- a) che il progetto venga predisposto a cura e spese delle imprese assegnatarie e che lo stesso venga approvato dall' Amministrazione Comunale;
- b) che l'iniziativa riguardi un gruppo di opere omogenee e tale da consentire una sufficiente funzionalità dei servizi;
- c) che i lavori si svolgano sotto il diretto controllo dell' Ufficio Tecnico Comunale e siano collaudati da un tecnico designato dal Comune;
- d) che le opere, una volta collaudate, vengano cedute gratuitamente al demanio comunale.
- e) che l'ammontare dei lavori richiesti da specifico computo metrico estimativo.

A fine lavori, il valore degli stessi sarà certificato dal tecnico incaricato dal Comune.

Eventuali controversie saranno risolte con ricorso ad una terna peritale nominata a norma del precedente art. 12, con spese a carico dell'assegnatario.

### ART. 14 NORMA FINALE

Nel contratti di cessione della proprietà o di concessione del diritto di superficie delle aree, come nei successivi atti di compravendita sia delle aree che degli immobili, dovranno essere riproposte le disposizioni della convenzione stipulata ai sensi dell' art. 27 della legge 865/1971 in modo che tutte le norme in esso contenute siano opponibili ai terzi,

Fatto salvo le sanzioni previste al precedente articolo per ogni altra violazione alla norma del presente regolamento è applicata una sanzione da Lire 1.000.000 a Lire 5.000.000 (da €. 516,46 a €. 2.582,28).

Sono nulli i contratti stipulati in contrasto con le norme del presente regolamento.