

**REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ASSEGNAZIONE E L'UTILIZZO DI AREE  
COMPRESSE NEI PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI INIZIATIVA COMUNA-  
LE DI CUI ALL'ART. 27 L. 865/1971.**

Approvato con deliberazione del C.C. n. 118 del 03.10.2005

Modificato con deliberazioni del C.C. n. 54 del 30.07.2008 e n. 42 del 26.07.2018

**INDICE**

**CAPO I**

**Norme regolanti l'assegnazione delle aree e altre norme generali**

**ART. 1 - PREMESSA**

**ART. 2 – ATTIVITA' AMMESSE**

**ART. 3 – BANDO PER L'ASSEGNAZIONE**

**ART. 4 – SOGGETTI CHE POSSONO PARTECIPARE AL BANDO**

**ART. 5 – CONTENUTO DOMANDA**

**ART. 6 – CRITERI PER L'ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO**

**ART. 7 – APPROVAZIONE GRADUATORIA**

**ART. 8 – ASSEGNAZIONE DELLE AREE E STIPULA PRELIMINARE**

**ART. 9 – RINUNCIA E DECADENZA**

**CAPO II**

**Norme regolanti la concessione e l'utilizzo delle aree**

**ART. 10 – DURATA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE**

**ART. 11 – DESTINAZIONE D'USO DEL FABBRICATO**

**ART. 12 – OPERE DI URBANIZZAZIONE**

**ART. 13 – COSTRUZIONE FABBRICATO**

**ART. 14 - CORRISPETTIVO**

**ART. 15 - STIPULA CONTRATTO DI CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE**

**ART. 16- PERMESSO DI COSTRUIRE**

**ART. 17 – LEASING IMMOBILIARE**

**ART. 18 - CONTRATTO DI CESSIONE IN PROPRIETA'**

**ART.18 bis - DISCIPLINA APPLICABILE AI VECCHI ASSEGNATARI IN DIRITTO DI PROPRIETA'**

**ART. 19 - VENDITA FABBRICATO O SUA PORZIONE.**

**ART. 20 – PREZZO DI VENDITA DELL'IMMOBILE**

**ART. 21 – LOCAZIONE FABBRICATO**

**ART. 22 – SANZIONI GENERALI**

**ART. 23 –PROCEDIMENTI CONCORSUALI E PROCEDIMENTI ESECUTIVI**

**ART. 24 - IPOTECA**

## CAPO I

### Norme regolanti l'assegnazione delle aree e altre norme generali

#### ART. 1 PREMESSA

1. Il Comune, acquisite le aree comprese nei Piani per insediamenti produttivi, onde poter disciplinare l'utilizzo da parte degli assegnatari, effettuerà le assegnazioni dei terreni secondo le norme del presente capo.

#### ART. 2 – ATTIVITA' AMMESSE

1. Le aree possono essere assegnate, con i limiti di cui ai successivi commi, per lo svolgimento delle seguenti categorie di attività economiche: attività produttive di beni, sia artigianali che industriali, attività produttive di servizi, attività commerciali, attività direzionali, attività culturali e ricreative.
2. <sup>1</sup>Non sono comunque ammesse:
  - a) le attività economiche che, pur rientrando nelle categorie di cui al comma 1, contrastino con la destinazione urbanistica della zona;
  - b) le attività industriali insalubri di prima classe, di cui al R.D. 12.7.1912 e successive modifiche;
  - c) le attività commerciali all'ingrosso o di vendita al dettaglio aventi una superficie di vendita superiore a 250 mq;

#### ART. 3 – BANDO PER L'ASSEGNAZIONE

1. All'assegnazione delle aree sarà provveduto mediante indizione di bando pubblico, da approvare con provvedimento del Responsabile del Servizio competente, il quale dovrà indicare:
- a) -le aree disponibili da assegnare;
  - b) -gli oneri per la concessione delle aree e le relative opere di urbanizzazione;
  - c) -il termine di scadenza per la presentazione delle domande;
  - d) -il contenuto della domanda e i documenti da allegare.

#### ART. 4 – SOGGETTI CHE POSSONO PARTECIPARE AL BANDO

1. Al Bando potranno partecipare:
  - a. i soggetti iscritti alla Camera di Commercio,
  - b. le associazioni
  - c. i soggetti che, pur non avendo i requisiti di cui ai punti che precedono, si impegnino, mediante specifica dichiarazione contenuta nel modello di domanda di partecipazione al Bando, a possederli entro la data prevista all'art. 8 per la stipula della scrittura privata, o comunque entro la stipula del contratto di concessione in diritto di superficie, pena la decadenza dall'assegnazione.
2. Il soggetto richiedente può partecipare al Bando per la realizzazione di una sola unità immobiliare.

#### ART. 5 – CONTENUTO DOMANDA

1. La domanda redatta su apposito modulo fornito dal Comune deve contenere:

##### A. per le ditte:

- a) denominazione e ragione sociale dell'azienda con estremi di iscrizione alla C.C.I.A.A.;
- b) data e luogo di nascita del rappresentante legale;
- c) indicazione dell'ubicazione del laboratorio attuale;
- d) indicazione del tipo di disponibilità dell'attuale laboratorio (proprietà o affitto);
- e) indicazione dell'eventuale presenza di atti esecutivi di sfratto;
- f) eventuale indicazione di non idoneità delle condizioni igienico-sanitarie dell'attuale laboratorio, corredata di apposita dichiarazione di tecnico abilitato o di documentazione dell'autorità sanitaria;
- g) indicazione sulla eventuale presenza di inquinamento da rumori, fumi, gas, scarichi solidi o liquidi, corredata di dichiarazione di tecnico abilitato o documentazione dell'autorità competente;

---

<sup>1</sup> Comma introdotto con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 30.07.2008 in sostituzione dei precedenti commi 2 e 3 .

- h) descrizione del tipo di attività svolta;
- i) la superficie fondiaria richiesta, che non può essere inferiore né superiore a quella prevista dalla tipologia dello specifico piano particolareggiato.

**B. per i soggetti non dotati di partita IVA:**

- a) nominativo del richiedente;
  - b) data e luogo di nascita del richiedente;
  - c) indicazione della residenza del richiedente;
  - d) descrizione del tipo di attività che verrà svolta;
  - e) la superficie fondiaria richiesta, che non può essere inferiore né superiore a quella prevista dalla tipologia dello specifico piano particolareggiato.
2. Alla domanda presentata dalle ditte devono essere allegati i seguenti documenti:
- a) certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A.
  - b) eventuale dichiarazione di cui al punto f)
  - c) eventuale dichiarazione di cui al punto g)
3. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di effettuare opportuni accertamenti per la verifica dell'effettivo possesso delle condizioni dichiarate.

**ART. 6 – CRITERI PER L'ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO**

1. I punteggi da attribuire ai richiedenti per la formazione della graduatoria sono stabiliti come segue:

**PUNTEGGI PER LE DITTE**

	punti
a) aziende con laboratorio nel Comune di San Casciano	10
b) aziende con laboratorio in altri Comuni	5
c) aziende con laboratori ubicati all'interno dei centri storici del Comune di S.Casciano V.P. secondo la zonizzazione di PRG	3
d) titolare dell'Azienda con età inferiore ai 41 anni	3
e) aziende con locali di lavoro in affitto	2
f) aziende con locali di lavoro sotto sfratto	2
g) aziende con laboratori in condizioni igienico-sanitarie disagiate	7
h) aziende che nei processi di lavorazione causano inquinamento dai rumori, fumi, gas, scarichi solidi e liquidi con elevato grado di intensità rispetto alla media	7
i) azienda che svolge prevalentemente un'attività produttiva di beni, artigianale o industriale	10
l) azienda che svolge prevalentemente un'attività commerciale o direzionale	7
m) azienda che svolge prevalentemente un'attività produttiva di servizi	6
n) azienda che svolge prevalentemente un'attività culturale e ricreativa	5

**PUNTEGGI PER I SOGGETTI NON DOTATI DI PARTITA IVA**

	punti
a) soggetto con residenza nel Comune di San Casciano	10
b) soggetto con residenza in altro Comune	5
c) soggetto con età inferiore ai 41 anni	3
d) azienda che svolgerà prevalentemente un'attività produttiva di beni, artigianale o industriale	10
e) azienda che svolgerà prevalentemente un'attività commerciale o direzionale	7
f) azienda che svolgerà prevalentemente un'attività produttiva di servizi	6
g) azienda che svolgerà prevalentemente un'attività culturale e ricreativa	5

### **ART. 7 – APPROVAZIONE GRADUATORIA**

1. A seguito della presentazione delle domande di partecipazione al Bando dovrà essere formata apposita graduatoria, in base ai criteri di attribuzione del punteggio di cui al precedente articolo 6.
2. La graduatoria degli aventi diritto all'assegnazione delle aree è approvata con provvedimento del Responsabile del Servizio competente, da pubblicarsi all'albo pretorio del Comune e da comunicare con raccomandata con ricevuta di ritorno ai soggetti che hanno partecipato al Bando.
3. Avverso la graduatoria è ammesso ricorso in opposizione, entro 10 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di cui al punto precedente. Le determinazioni in ordine ai ricorsi sono assunte con provvedimento del Responsabile del Servizio competente.

### **ART. 8 - ASSEGNAZIONE DELLE AREE E STIPULA PRELIMINARE**

1. Individuati gli aventi diritto, si provvede all'assegnazione delle aree con provvedimento del Responsabile del Servizio competente, tenendo conto delle richieste degli assegnatari e nel rispetto dell'ordine della graduatoria.
2. In caso di parità di punteggio saranno attribuiti 0,25 punti per ogni dipendente occupato presso la ditta e, qualora permanga la parità, si procederà mediante sorteggio.
3. Dell'avvenuta assegnazione e' data comunicazione mediante notifica o a mezzo del servizio postale con raccomandata con ricevuta di ritorno.
4. L'assegnatario dovrà sottoscrivere, solo su richiesta espressa dell'Amministrazione Comunale, entro il termine di due mesi dalla comunicazione di cui sopra, unitamente al rappresentante del Comune e sotto forma di scrittura privata, atto preliminare di concessione del diritto di superficie contenente le disposizioni regolanti la concessione in diritto di superficie di cui al Capo II.
5. L'assegnatario dovrà versare contestualmente al Comune di San Casciano VP l'intero corrispettivo dovuto per l'acquisizione dell'area, determinato anche in via provvisoria.
6. La mancata sottoscrizione dell'atto di che trattasi entro il termine di cui sopra, per cause dipendenti dall'assegnatario, comporta la decadenza dal diritto di superficie.

### **ART. 9 – RINUNCIA E DECADENZA**

1. Il soggetto assegnatario ha facoltà, entro un mese dalla comunicazione dell'assegnazione, di rinunciare all'assegnazione, da comunicare all'Amministrazione Comunale in forma scritta.
2. Il soggetto assegnatario verrà considerato decaduto nei casi espressamente previsti dal presente Regolamento.
3. In caso di decadenza dal diritto di superficie, o in caso di rinuncia da parte dell'assegnatario successiva alla stipula del preliminare, l'Amministrazione Comunale provvederà, nel momento in cui l'assegnatario subentrante avrà pagato il proprio corrispettivo, detratte le spese amministrative calcolate nel 2% dell'interno ammontare già pagato al Comune, a rimborsare le somme già versate dall'assegnatario.
4. Nel caso in cui la decadenza venga pronunciata dopo che il fabbricato sia stato realizzato, anche in parte, l'Amministrazione Comunale dovrà provvedere a rimborsare al soggetto decaduto, solo nel momento in cui l'assegnatario subentrante avrà versato il corrispettivo relativo all'assegnazione, oltre alla somma di cui al precedente comma, anche un importo pari al valore del fabbricato, stabilito mediante perizia di stima ai sensi dell'art. 20.
5. La decadenza verrà dichiarata con provvedimento del Responsabile del Servizio competente.
6. Per procedere ad una nuova assegnazione a seguito della decadenza di un assegnatario, si dovrà fare riferimento, se non sono trascorsi più di tre anni dalla relativa data di approvazione, alla graduatoria della quale faceva parte l'assegnatario decaduto. Decorso il termine suddetto, o comunque nel caso che la graduatoria risulti esaurita, si dovrà indire un nuovo bando ai sensi dell'art. 3.

## **CAPO II**

### **Norme regolanti la concessione e l'utilizzo delle aree**

### **ART. 10 – DURATA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE**

1. La durata del diritto di superficie è stabilita in anni 99 (novantanove) a decorrere dalla data di stipula del relativo contratto di concessione ed è rinnovabile alla scadenza per un ulteriore periodo non superiore ad

anni 99.

2. In caso di rinnovo della concessione, il corrispettivo è costituito da una somma corrispondente al prezzo di esproprio dell'area secondo la normativa vigente al momento del rinnovo, aumentata della spesa necessaria per il rinnovamento e l'adeguamento delle opere di urbanizzazione, qualora i lavori siano stati eseguiti dal Comune.

#### **ART. 11 – DESTINAZIONE D'USO DEL FABBRICATO**

1. La destinazione d'uso dell'immobile deve essere conforme al Regolamento Comunale e al Piano particolareggiato della zona ove l'area è compresa.
2. Il cambio di destinazione d'uso del fabbricato in corso di realizzazione o già edificato, , da effettuarsi nel rispetto delle disposizioni di cui al comma precedente, è soggetto alla presentazione di idonea pratica edilizia, ove occorra, e alla corresponsione degli oneri nonchè al reperimento degli eventuali standard di cui al D.M. 1444 del 1.04.1968.

#### **ART. 12 – OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Le opere di urbanizzazione saranno realizzate dal Comune in uno o più lotti.
2. Il Comune assicura l'esecuzione delle opere di urbanizzazione necessarie al rilascio del permesso di costruire e per la presentazione dell'abitabilità relativa al fabbricato, fermo restando l'obbligo del concessionario di eseguire compiutamente le sistemazioni esterne e le eventuali opere viarie condominiali.
3. Gli assegnatari dovranno corrispondere gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché eventualmente il costo di costruzione, in base alle disposizioni vigenti in materia.
4. Qualora il Comune non ritenesse opportuno eseguire direttamente le opere di urbanizzazione, le medesime dovranno essere realizzate dagli assegnatari.
5. In tal caso i costi sostenuti dagli assegnatari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione saranno scomputati dagli oneri di urbanizzazione primaria.

#### **ART. 13 – COSTRUZIONE FABBRICATO**

1. La costruzione degli edifici deve avvenire nel rispetto delle normative vigenti in materia, oltre al rispetto delle vigenti norme di attuazione del piano particolareggiato della zona ove l'area è compresa.

#### **ART. 14 - CORRISPETTIVO**

1. Il corrispettivo dovuto per l'assegnazione delle aree è comprensivo:
  - a) della quota parte del costo di acquisizione dell'area da parte del Comune, da determinare in base alla superficie fondiaria del lotto assegnato nonché ai parametri specificati dal piano particolareggiato,
  - b) e, solo nel caso che le opere vengano realizzate dal Comune, dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché, se dovuto, del costo di costruzione, in base alle disposizioni vigenti in materia.
2. Tale corrispettivo sarà versato al Comune come segue:
  - a) il 100% del costo di acquisizione dell'area al momento della stipula del contratto preliminare di cui all'art. 8, salvo conguaglio di eventuali somme ancora da corrispondere per procedure espropriative non ancora concluse.
  - b) gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria saranno pagati al momento della stipula del contratto di concessione in diritto di superficie, in unica soluzione oppure rateizzato come previsto dalle disposizioni comunali in materia; la prima rata dovrà essere pagata al momento della stipula del contratto di cui sopra e le rimanenti ad intervalli regolari, con decorrenza dalla data di stipula della convenzione stessa. A garanzia delle rate rimanenti da assolvere il concessionario presterà polizza fidejussoria pari all'importo delle rate da pagare, maggiorato dell'importo delle sanzioni previste dalla normativa vigente in materia.

#### **ART. 15 - STIPULA CONTRATTO DI CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE**

1. La stipula del contratto di concessione in diritto di superficie di cui all'art. 35 legge 22.10.1971 n. 865 dovrà avvenire entro il termine di tre mesi dalla richiesta specifica dell'Amministrazione Comunale.
2. A tale scopo, il concessionario dovrà presentare in tempo utile apposito frazionamento dell'area da concedere.
3. La mancata sottoscrizione del contratto suddetto entro il termine prescritto, per cause dipendenti

dall'assegnatario, comporta la decadenza dall'assegnazione e l'area rientrerà nella disponibilità del Comune.

4. Decorsi 25 anni dalla data della stipula del contratto il concessionario non è più soggetto al rispetto delle norme contenute nel presente Regolamento, fatta eccezione per le disposizioni che disciplinano i soggetti e le attività ammessi sulle aree inserite nei P.I.P.

#### **ART. 16- PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. Entro il termine perentorio di mesi sei dalla data di stipulazione del contratto di concessione in diritto di superficie dovrà avvenire la presentazione dell'istanza di concessione edilizia relativa alla realizzazione del fabbricato.
2. La mancata presentazione dell'istanza suddetta entro il termine prescritto, per cause dipendenti dall'assegnatario, comporta la decadenza dall'assegnazione e l'area rientrerà nella disponibilità del Comune.
3. Il permesso di costruire viene rilasciato gratuitamente.
4. I termini per l'inizio e la fine dei lavori relativi al permesso di costruire sono quelli previsti dalla normativa vigente in materia.
5. La inosservanza del termine iniziale dei lavori di costruzione o di quello finale, eventualmente prorogato, comporta la decadenza dall'assegnazione e l'area del lotto rientrerà nella disponibilità del Comune, il quale restituisce all'assegnatario decaduto, solo nel momento in cui sarà stata effettuata la nuova assegnazione, il 98% di quanto già pagato del corrispettivo dovuto per l'assegnazione delle aree ai sensi dell'art. 15.
6. Nel caso di decadenza per inosservanza del termine finale dei lavori, le opere eventualmente già realizzate diverranno di proprietà dell'Amministrazione Comunale che non sarà tenuta ad indennizzo alcuno fino a quando non intervenga la nuova assegnazione dell'area, e comunque non oltre un anno dalla data di dichiarazione della decadenza. L'indennizzo equivarrà al valore dell'immobile determinato in base ai costi reali documentati di realizzazione dell'immobile ai sensi dell'art. 20, ad esclusione degli oneri di urbanizzazione e del costo del terreno, da rimborsare ai sensi dell'art. 9.

#### **ART. 17 – LEASING IMMOBILIARE**

1. Gli assegnatari e gli acquirenti di aree PIP possono porre in essere operazione di leasing immobiliare con patto di riscatto. In tal caso l'Amministrazione si impegna a stipulare il contratto di concessione in diritto di superficie direttamente con la società di leasing indicata
2. La ditta interessata dovrà presentare all'Amministrazione apposita istanza con allegato lo schema del contratto di leasing, dal quale risulti la presa d'atto e l'impegno all'osservanza, da parte della società di leasing, delle norme contenute nel Regolamento Comunale, e all'assunzione nei confronti del Comune degli stessi oneri già previsti a carico dell'assegnatario.
3. L'Amministrazione comunale si riserva di verificare che la società di leasing indicata offra le dovute garanzie per il compimento dell'investimento.
4. Nel contratto di leasing dovrà essere inserita apposita clausola con la quale le parti diano atto che l'immobile oggetto del contratto ricade all'interno di un'area PIP di iniziativa pubblica e che come tale è regolato dal presente Regolamento Comunale, che dovrà essere richiamato e allegato al contratto.
5. Nel caso in cui il leasing venga stipulato per l'acquisto di un laboratorio già realizzato, il corrispettivo dovuto dalla ditta utilizzatrice alla Società di leasing, dovrà essere stabilito in base alle disposizioni di cui all'art. 20. Al termine del contratto di leasing la Società può procedere alla vendita degli immobili al soggetto utilizzatore, al prezzo stabilito nel contratto di leasing.
6. In caso di mancata esecuzione dell'opzione di riscatto finale o di risoluzione anticipata del contratto per inadempimento dell'utilizzatore, la Società di leasing dovrà procedere alla vendita dell'immobile nel rispetto delle norme stabilite nel presente Regolamento.
7. In caso di contrasto tra le disposizioni contrattuali autonomamente concordate fra le parti per la locazione finanziaria e quelle contenute nel presente Regolamento, prevarranno quest'ultime.

#### **ART. 18 – CONTRATTO DI CESSIONE IN PROPRIETA'**

1. Dalla data di validità dell'agibilità del fabbricato realizzato, e a patto che le opere di urbanizzazione siano terminate, si può procedere alla stipula del contratto definitivo di cessione in proprietà dell'area, previo pagamento dell'indennità per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, secondo i criteri stabiliti dall'Amministrazione Comunale.
2. Dovrà essere redatta da parte del concessionario una relazione descrittiva del fabbricato realizzato,

contenente una stima del suo valore calcolato sulla base dei costi di edificazione effettivamente sostenuti. Tale relazione verrà allegata al contratto di cessione della proprietà a farne parte integrante.

3. Decorsi 15 anni dalla data della stipula del contratto di cessione in proprietà, il proprietario dell'area nonché del fabbricato non è più soggetto al rispetto delle norme contenute nel presente Regolamento, fatta eccezione per le disposizioni che disciplinano i soggetti ed il tipo di attività ammessi sulle aree inserite nei P.I.P.
4. <sup>2</sup>Quanto stabilito al comma precedente si applica a condizione che, come stabilito al comma 1, il fabbricato sia stato ultimato e abbia conseguito l'agibilità ai sensi della normativa vigente. Nel caso in cui tale condizione non si sia verificata, il termine di 15 anni stabilito al comma 3. decorre dal conseguimento dell'agibilità.
5. Le disposizioni di cui ai commi che precedono si applicano solo ove le medesime non siano più gravose rispetto alle norme già stabilite dal Comune per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

### **<sup>3</sup>ART. 18bis – DISCIPLINA APPLICABILE AI VECCHI ASSEGNATARI IN DIRITTO DI PROPRIETA'**

1. Con la sottoscrizione delle presenti norme, i vecchi assegnatari di aree già in diritto di proprietà alla data di efficacia della deliberazione C.C. n. 118/2005, avvenuta in data 17/10/2005, non sono più assoggettati alle limitazioni previste per la costituzione di diritti personali di godimento a condizione che sia stata conseguita l'agibilità; i medesimi assegnatari al fine di svincolarsi dalle clausole relative alla circolazione del diritto di proprietà dovranno pagare, al momento dell'alienazione, un'indennità da calcolarsi secondo i criteri previsti per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà stabiliti dall'Amministrazione Comunale.
2. Le disposizioni di cui agli articoli 18, 19 e 20 delle presenti norme non si applicano ai vecchi assegnatari in diritto di proprietà.

### **ART. 19 - VENDITA FABBRICATO O SUA PORZIONE**

1. Il fabbricato oppure una sua porzione non può essere venduto per i primi cinque anni a decorrere dalla data di acquisizione del titolo di diritto di proprietà o diritto di superficie.
2. Quanto stabilito al primo comma non si applica:
  - a. in casi di comprovata urgenza e necessità e a insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, che concede la deroga mediante adozione di apposita deliberazione della Giunta Comunale;
  - b. in casi di trasferimento dell'immobile a soggetto che subentri nell'esercizio dell'azienda, sempreché l'avente causa possieda i requisiti soggettivi previsti dal presente Regolamento e continui a svolgere il medesimo tipo di attività;
  - c. nel caso di vendita dell'immobile da parte di Società di leasing, a seguito di risoluzione anticipata del contratto di leasing o di mancata esecuzione di riscatto finale.
1. Decorso il termine di cinque anni di cui al comma 1 e a condizione che sia stata conseguita l'agibilità e siano state ultimate le opere di urbanizzazione, il fabbricato potrà essere venduto esclusivamente ai soggetti elencati all'articolo 4 per lo svolgimento delle attività consentite dal Regolamento Comunale, con le modalità stabilite ai successivi commi.
2. E' fatto obbligo al proprietario del fabbricato di comunicare all'Amministrazione Comunale la volontà di procedere alla vendita e il nominativo della ditta interessata all'acquisto, nonché di cedere l'immobile al prezzo stabilito ai sensi dell'art. 20.
3. L'Amministrazione Comunale ha il diritto di prelazione per l'acquisto del fabbricato, da esercitarsi entro 20 giorni dalla comunicazione di cui al comma precedente, pena la decadenza da tale diritto.
4. Trascorsi 10 anni dalla stipula del contratto di concessione in diritto di superficie, l'Amministrazione non potrà più esercitare il diritto di prelazione di cui al comma precedente.
5. Il concessionario può procedere alla cessione del diritto di superficie e alla vendita del laboratorio anche se non ultimato, ma solo in casi di comprovata necessità e previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.
6. In tale caso il concessionario dovrà presentare apposita richiesta scritta al Comune, corredata di stima redatta da un tecnico abilitato con la quale si stabilisca il valore dell'immobile così come realizzato, sulla

<sup>2</sup> Comma aggiunto con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 30.07.2008

<sup>3</sup> Articolo aggiunto con deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 26.07.2018

base dei costi effettivamente sostenuti. Il Comune provvederà ad autorizzare il concessionario e ad approvare contestualmente il prezzo stabilito con la stima di cui sopra.

7. La violazione delle disposizioni di cui al presente articolo comporta la decadenza dal diritto di superficie, da pronunciarsi ai sensi dell'art. 9 nei confronti del soggetto che, nel momento dell'accertamento della violazione, risulta essere concessionario o proprietario dell'area P.I.P.
8. Nel caso in cui la violazione consista nella vendita del fabbricato ad un prezzo stabilito diversamente da quanto previsto dal successivo articolo 20, verrà applicata una sanzione aggiuntiva nei confronti del venditore pari al doppio della differenza di valore tra il prezzo a cui è stato venduto effettivamente il fabbricato e il prezzo a cui avrebbe dovuto essere venduto applicando le disposizioni del presente Regolamento

#### **ART. 20 – PREZZO DI VENDITA DELL'IMMOBILE**

1. Il prezzo di vendita dell'immobile viene determinato sulla base di una perizia di stima, redatta da tecnico abilitato in base ai criteri di cui al comma 3, presentata al Comune prima della sottoscrizione del contratto di cessione in proprietà di cui all'art. 18.
2. Nel caso si scelga di <sup>4</sup>stipulare il contratto definitivo di cessione in proprietà, la perizia di stima dovrà essere presentata, pena la decadenza dal diritto di superficie, entro 30 giorni dalla data di validità dell'agibilità del fabbricato.
3. La perizia di stima deve stabilire il prezzo in base ai costi reali, documentati, effettivamente sostenuti per la realizzazione del fabbricato, comprensivi del corrispettivo di cui all'art. 15.
4. Il prezzo così determinato dovrà essere inserito nel contratto di cessione dell'area in diritto di proprietà.
5. Nel caso si scelga invece di rimanere in regime di diritto di superficie la perizia di stima, presentata ai sensi del comma 2. e redatta secondo le modalità di cui al comma 3., dovrà essere approvata con provvedimento del Responsabile del Servizio competente.
6. Il prezzo di vendita dell'immobile sarà pari al valore stabilito ai sensi dei commi che precedono, rivalutato in base all'incremento del costo della vita rilevato dall'ISTAT e in base ad eventuali migliorie apportate nel corso del tempo all'immobile.
7. La violazione delle disposizioni di cui al presente articolo comporta la decadenza dal diritto di superficie.

#### **ART. 21 – LOCAZIONE FABBRICATO**

1. Dalla data di validità dell'agibilità del fabbricato è possibile dare in locazione l'immobile a chiunque abbia interesse, per lo svolgimento delle attività consentite dal Regolamento Comunale.
2. E' fatto solo obbligo al proprietario del fabbricato di comunicare all'Amministrazione Comunale la volontà di procedere all'affitto e il nominativo della ditta interessata, indicandone esattamente la denominazione, la ragione sociale e l'attività svolta.

#### **ART. 22 – SANZIONI GENERALI**

1. L' inadempimento alle norme del presente Regolamento, comporta, nei casi in cui non è prevista espressamente dalle medesime norme una specifica sanzione, l'applicazione della sanzione di cui all'art. 7 bis del D.Lgs. 267/2000.

#### **ART. 23 –PROCEDIMENTI CONCORSUALI E PROCEDIMENTI ESECUTIVI**

1. Il concessionario si obbliga a dare immediata comunicazione al Comune dell'inizio di procedure concorsuali o procedimenti esecutivi, a mezzo servizio postale con raccomandata con ricevuta di ritorno.
2. Comunque, in caso di procedure concorsuali o esecutive, il Comune, entro tre mesi dalla data in cui viene a conoscenza della dichiarazione della procedura concorsuale di fallimento, concordato preventivo, liquidazione coatta amministrativa, o procedura esecutiva, può dichiarare la decadenza dall'assegnazione in relazione alle specifiche finalità del Piano per Insediamenti Produttivi, di pubblica iniziativa, realizzato ai sensi dell'art. 27 legge 22.10.1971 n. 865.
3. L'area del lotto rientra nella disponibilità del Comune, il quale restituisce solo il 98% del prezzo pagato per l'acquisizione dell'area in diritto di superficie o in proprietà, come da convenzione stipulata ai sensi dell'art. 35 della citata legge n. 865/1971; le opere eventualmente realizzate saranno indennizzate dal Comune al concessionario decaduto sulla base di una stima peritale fatta da un tecnico nominato dal giudice fallimentare, dal Comune, salvo diversa determinazione del giudice stesso.

---

<sup>4</sup> con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 30.07.2008 le parole "rimanere in regime di diritto di superficie" sono state sostituite con "stipulare il contratto definitivo di cessione in proprietà"

4. L'area e l'eventuale immobile ritornati nelle disponibilità del Comune dovranno essere assegnati, previo specifico bando, a soggetti aventi i requisiti previsti per l'ottenimento di aree P.I.P.; il relativo prezzo sarà costituito, per l'area, dal corrispettivo vigente al momento della nuova assegnazione, e per l'eventuale immobile, dal costo risultante dalla stima peritale, maggiorato dalle spese di trasferimento al Comune.
5. Qualora il Comune non si avvalga della facoltà di cui al secondo comma, l'area dovrà essere comunque aggiudicata a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di aree P.I.P. e per le attività previste dagli stessi piani particolareggiati, assoggettando comunque i nuovi acquirenti a tutte le condizioni previste per l'assegnazione delle aree P.I.P. vigenti al momento dell'acquisizione.

#### **ART. 24 - IPOTECA**

1. E' consentito al concessionario di iscrivere ipoteche sull'immobile realizzato sull'area concessa in diritto di superficie, allo scopo di garantire l'ammortamento di mutui con istituti di credito.

-----