

COMUNE DI EMPOLI**Regolamento per la Concessione del Diritto di Superficie e per la Cessione in Proprietà delle Aree comprese nei Piani per Insediamenti Produttivi di tipo Industriale - Commerciale ed Artigianale**

Approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 88 del 29 settembre 1995

Articolo 1

Il presente regolamento disciplina le modalità, i prezzi e le condizioni per la concessione del diritto di superficie e per la cessione in proprietà delle aree comprese nei piani per insediamenti produttivi di tipo industriale-commerciale e artigianale nel Comune di Empoli.

Articolo 2

L'Amministrazione Comunale, con riferimento al VI comma dell'art. 27 della Legge 22-10-1971 n. 865, dopo aver espropriato o comunque acquisito le aree comprese nei piani di cui all'art. 1, utilizza, per ogni singola zona, tali aree mediante concessione in proprietà o in diritto di superficie nei limiti della sopracitata legge. Per ogni intervento operativo, il Consiglio Comunale, con apposita deliberazione, delimita, nell'ambito delle singole zone di intervento, le aree da cedere in proprietà e quelle da concedere in superficie, nei limiti previsti dal precedente comma.

Articolo 3

Possono essere destinatari delle aree comprese nei piani per insediamenti produttivi:

- a) gli artigiani per la zona artigianale;
- b) le imprese industriali per la zona industriale;
- c) le imprese a carattere commerciale per le zone commerciali;
- d) i gruppi associati che presentino consistenti programmi per la creazione di nuove aziende artigianali, industriali e commerciali, nell'ambito delle singole zone d'intervento.

Articolo 4

La cessione in proprietà e la concessione in diritto di superficie delle aree comprese nei piani di intervento di cui all'art. 1; avverrà con le modalità di cui ai commi seguenti.

Il prezzo di cessione delle aree verrà stabilito dal Consiglio Comunale sulla base delle spese che il Comune deve sostenere per l'espropriazione delle aree di intervento e le relative opere di urbanizzazione primaria, previste dall'art. 4 della Legge 29-9-1967 n. 847 e successive modificazioni, ai sensi dell'art. 16 della Legge n. 51 del 26-2-1982 e loro successive modificazioni e integrazioni, in funzione dell'assegnazione effettuata.

I valori dei costi deliberati saranno soggetti a revisione, ogni qualvolta se ne ravvisi la necessità, da parte del Consiglio Comunale.

Per i terreni da cedere in proprietà, l'imposto complessivo degli oneri di cui sopra, dovrà essere versato interamente prima della stipulazione del contratto.

Per le aree da concedere in diritto di superficie sarà applicato lo stesso prezzo deliberato dal Consiglio Comunale e l'importo complessivo, sarà ripartito in cinque (5) rate annuali uguali, di cui la prima rata come indicato dall'art. 10 e le altre a partire dalla stipula della convenzione, con l'unica maggiorazione dell'interesse legale sul debito residuo a datare dalla stipula della convenzione. Tali interessi dovranno essere versati unitamente al pagamento delle singole rate annuali.

A tale fine il concessionario dovrà presentare al momento della stipula della convenzione polizza a garanzia di importo pari al totale da pagare comprensivo del capitale e interessi maggiorato del 10%.

Nel caso di ritardo nel pagamento delle singole rate entro un anno si applicherà una penale pari al tasso ufficiale di sconto, maggiorato di tre punti, per il periodo intercorrente tra l'originaria scadenza e il versamento ritardato anche se effettuato dall'istituto garante. Nel caso di ritardo nel pagamento della rata e relativa penale superiore all'anno si avrà la decadenza del diritto di superficie (vedi art. 20/b).

Oltre tale prezzo gli assegnatari dei terreni di proprietà ed in diritto di superficie dovranno pagare gli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti al momento del rilascio della concessione edilizia, oltre, per le attività turistiche, commerciali, direzionali, il costo di costruzione, ai sensi dell'art. 10 - comma 2 della Legge 10/1977 e della L.R.T. n. 48 del 11-7-1988 e successive eventuali modificazioni ed integrazioni.

Articolo 5

Il diritto di superficie avrà, in ogni caso, con le uniche esclusioni previste dall'art. 27 della Legge 22-10-1971, n. 865, la durata di anni 99.

In caso di decadenza salvo quanto indicato dall'art. 20, 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 50% del valore di costo, intendendosi tale valore pari al costo di costruzione aggiornato e depurato di una quota per vetustà commisurata agli anni trascorsi, dalla data della licenza di servibilità.

Quest'ultima stima sarà effettuata da una terna peritale così composta: un tecnico nominato dall'Amministrazione Comunale, uno nominato dal superficiatario ed il terzo nominato d'intesa dai primi due, o dal Presidente del Tribunale di Firenze in caso di mancata intesa.

Il giudizio di stima di tale terna è inappellabile dalle parti.

Articolo 6

Per l'assegnazione in proprietà e per la concessione del diritto di superficie sulle tre zone, verranno formate tre distinte graduatorie, una per la zona artigianale, una per la zona industriale ed una per la zona commerciale, compilate, aggiornate e revisionate da una Commissione nominata dal Consiglio Comunale e così composta:

- ? Sindaco o suo delegato - Presidente
- ? Assessore al Commercio e Assessore alle Finanze - membri
- ? 6 Consiglieri, di cui tre di minoranza - membri
- ? Direttore dei servizi tecnici comunali -membro
- ? Funzionario medico dei Servizi Igiene Pubblica e del Territorio - membro
- ? Un rappresentante per le associazioni degli industriali, ed uno delle piccole industrie - membri
- ? due rappresentanti delle associazioni degli artigiani - membri
- ? due rappresentanti delle associazioni degli commercianti - membri
- ? due rappresentanti delle organizzazioni sindacali dei lavoratori - membri
- ? Segretario generale del Comune o suo delegato - Segretario

Articolo 7

La Commissione di cui all'articolo precedente, dura in carica per lo stesso periodo del Consiglio Comunale che l'ha nominata.

Essa propone al Consiglio Comunale le assegnazioni periodiche di lotti, indicandone il numero, la localizzazione ed i destinatari sulla base della graduatoria cui al successivo art. 8, precisando, altresì, il tipo di cessione.

Le sedute della Commissione, sono valide quando sono presenti almeno la metà più uno dei componenti in prima convocazione e, in seconda convocazione, da farsi non prima di un'ora dalla prima quando sono presenti almeno 5 componenti con diritto di voto, con la presenza di almeno due Consiglieri Comunali.

Articolo 8

Ad ogni domanda pervenuta sarà attribuito dalla Commissione di cui all'art. 6 un punteggio ai fini dell'inserimento nelle graduatorie sulla base dei seguenti criteri rinvenibili in un programma di sviluppo aziendale di breve e medio termine che il richiedente è tenuto a presentare:

- a) attitudine espansionale dell'impresa, in relazione anche alle caratteristiche dell'economia locale, sul piano produttivo e occupazionale;
- b) consistenza immobiliare dell'azienda;
- c) altre informazioni che il richiedente ritenga utile esporre per consentire alla Commissione un giudizio più completo circa la necessità e possibilità di attuare il programma di sviluppo aziendale, contenuta nella relazione presentata;
- d) per le aziende già insediate nel territorio comunale

- ? localizzazione;
- ? condizioni igienico-sanitarie e di sicurezza dell'ambiente di lavoro;
- ? grado di inquinamento e di disturbo sia interno che esterno;
- ? ampliamento degli insediamenti esistenti nelle zone di intervento, compatibili con la destinazione di zona.

La Commissione si riserva la facoltà di richiedere elementi integrativi che ritenesse utili ai fini della formazione della graduatoria.

Le graduatorie saranno rese pubbliche. I proprietari di locali ubicati nei centri abitati che risulteranno assegnatari di aree nei piani di zona, unitamente alla firma della convenzione di concessione o cessione

dell'area assegnata, dovranno sottoscrivere una dichiarazione di impegno a mantenere la destinazione dei suddetti locali ad attività che non contrastino con leggi, norme, regolamenti che disciplinano l'attività in dette zone abitate ed eliminino gli inconvenienti segnalati alla Commissione di cui al comma d).

Articolo 9

Godranno di precedenza assoluta le istanze presentate da Enti pubblici e aziende a partecipazione statale nell'ambito di programmi già approvati dal CIPE e dalla Regione.

Articolo 10

Entro tre mesi dalla comunicazione della data di esecutività della deliberazione del Consiglio Comunale di assegnazione del lotto, il titolare della assegnazione è tenuto a presentare tutti gli atti necessari richiesti dal Comune per l'approvazione del progetto di costruzione dell'immobile e a pagare il 20% del corrispettivo del terreno e dell'urbanizzazione primaria. In tale caso per i concessionari del diritto di superficie tale anticipo costituirà versamento della prima rata annuale. Il mancato pagamento del corrispettivo e/o presentazione del progetto comporterà la decadenza dell'assegnazione.

Tale progetto dovrà impegnare almeno il 60% (sessanta per cento) della superficie massima copribile del lotto assegnato.

Entro tre mesi dalla comunicazione ufficiale di detta approvazione, dovrà avvenire la stipulazione del contratto a spesa del richiedente, salvo cause di forza maggiore.

Il mancato rispetto di detto termine se non motivato, fa venire meno l'assegnazione e l'assegnatario decaduto ha diritto al rimborso della somma pagata.

Articolo 11

Gli acquirenti e i concessionari delle aree dovranno iniziare la costruzione del progetto approvato entro i termini di concessione edilizia che dovrà essere ritirata entro 120 giorni dalla firma della convenzione ed ultimata entro i termini di concessione edilizia stessa, salvo la concessione di periodi di proroga per cause di forza maggiore debitamente comprovate e ritenute valide dall'Amministrazione Comunale.

Articolo 12

Nelle sole aree a destinazione industriale e commerciale, è ammessa la realizzazione di un alloggio o di servizio per il custode di una superficie netta non superiore ai 120 mq. per le aziende con una superficie coperta di oltre mq. 3000.

Articolo 13

I locali che nel progetto approvato risultino destinati a determinare attività artigianali, industriali o commerciali, rimangono vincolati a tale destinazione salvo diversa autorizzazione della Giunta Municipale, previo parere della Commissione Comunale di cui all'art. 6, su richiesta motivata dagli interessati, o salvo l'entrata in vigore di una diversa sopravvenuta disciplina urbanistica.

Gli stessi locali, nonché quelli di abitazione connessi con l'attività economica, non potranno essere ceduti in locazione se non trascorsi 10 (dieci) anni dalla data della licenza di servibilità, salvo casi di forza maggiore e comunque su autorizzazione della Giunta Municipale, sentito il parere della Commissione comunale di cui all'art. 6.

L'ammontare del canone di locazione non potrà superare il 6% del valore di costo dell'immobile di cui al precedente art. 5.

Articolo 14

Non è ammessa la cessione del diritto di superficie o della proprietà, sia per quanto concerne l'area, come per quanto concerne la costruzione sovrastante, se non trascorsi 10 anni dalla data del rilascio della licenza di servibilità dell'immobile salvo casi di forza maggiore.

È comunque vietata la cessione a terzi dell'area o parte di essa, concessa in diritto di superficie, anche se trascorsi 10 anni dalla data del rilascio di servibilità dell'immobile, se non previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

La vendita dell'area in proprietà e della sovrastante costruzione potrà comunque avvenire solo con pagamento al Comune della differenza tra il valore di mercato dell'area al momento della vendita ed il prezzo di acquisizione dell'area urbanizzata a suo tempo pagato dall'assegnatario al Comune, rivalutato con i dati ISTAT.

La valutazione del fabbricato sarà effettuata attraverso una stima peritale compiuta da tre tecnici, uno nominato dal Comune, uno dal cessionario e uno dall'acquirente. Il giudizio di stima di tale terna è inappellabile dalle parti.

L'Amministrazione Comunale si riserva comunque, in caso di alienazione; il diritto di prelazione.

Hanno inoltre diritto alla prelazione i richiedenti lotti di terreno a seguito di bando le cui graduatorie risultino ancora aperte.

Articolo 15

La vendita sarà rescissa nei casi seguenti:

- a) qualora la costruzione non venga iniziata ed ultimata nei termini di cui all'art. 11;
- b) in caso di trasferimento non autorizzato della proprietà o di locazione ugualmente non autorizzata ai sensi degli artt. 13 e 14;
- c) in caso di destinazione dei locali difforme dalle indicazioni progettuali in sede di concessione edilizia, non autorizzata ai sensi dell'art. 13.

Articolo 16

La concessione del diritto di superficie decade con le conseguenze di cui all'art. 5 a prescindere da quanto previsto dall'art. 20:

- a) in caso di trasferimento non autorizzato del diritto di superficie o di locazione non autorizzata ai sensi degli artt. 13 e 14;
- b) in caso di destinazione dei locali difforme dalle indicazioni progettuali in sede di concessione edilizia, non autorizzata ai sensi dell'art. 13.

Articolo 17

L'Amministrazione Comunale si riserva, nell'ipotesi di risoluzione della compravendita o di decadenza della concessione in superficie con l'applicazione della normativa prevista dagli artt. 5 e 19, di riconoscere l'eventuale ipoteca iscritta dall'istituto mutuante, accollandosi il mutuo per la parte residua con diritto di rivalsa, nei confronti del proprietario o del superficiario decaduti, su quanto da essi dovuto in virtù dei citati artt. 5 e 19.

Ove l'Amministrazione Comunale non intenda avvalersi della predetta facoltà dovrà dare comunicazione della conseguente rinuncia alla risoluzione della vendita e alla dichiarazione di decadenza della concessione in superficie all'istituto mutuante che ha iscritto l'ipoteca sull'immobile, il quale potrà provvedere alla esecuzione forzata ai sensi di legge senza nessuna altra formalità.

Articolo 18

La violazione delle norme di cui agli artt. 13 e 14 potrà comportare, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale, le risoluzioni del contratto di cessione in proprietà e la decadenza del diritto di superficie. Nei casi di cui al paragrafo b) dell'art. 15 ed a) dell'art. 16 l'Amministrazione Comunale si riserva, in alternativa alla risoluzione e alla decadenza del diritto di superficie, di comminare in via amministrativa una sanzione pecuniaria pari al doppio del canone stabilito dall'Amministrazione Comunale (6% del valore di costo) per tutto il periodo di effettiva locazione abusiva e pari al valore accertato dall'ufficio del registro in caso di trasferimento abusivo del diritto di proprietà e del diritto di superficie.

In ogni caso il locatario, l'acquirente dell'immobile o di parte di esso ed il nuovo superficiario sono solidalmente responsabili nel pagamento della sanzione, di cui al comma precedente.

Articolo 19

Nel caso di risoluzione del contratto di cessione in proprietà, per i motivi di cui al paragrafo a) dell'art. 15 o per rinuncia del compratore alla realizzazione, il prezzo di acquisto dell'area verrà restituito all'acquirente inadempiente con una riduzione del 20% a titolo di penale salvo i maggiori danni.

Le eventuali opere iniziate nell'area potranno passare in proprietà dell'Amministrazione Comunale previo corrispettivo di un importo da concordarsi tra le parti, ferma restando tuttavia la facoltà dell'Amministrazione Comunale di imporre l'abbattimento delle opere stesse, senza indennità di sorta e a spese dell'acquirente inadempiente.

Articolo 20

Il diritto di superficie decade oltre per quanto previsto dall'art. 16 quando:

- a) la costruzione non venga iniziata o ultimata nei termini di cui all'art. 11;

b) in caso di mancato pagamento delle rate in scadenza e relativa penale di cui all'art. 4 nel termine massimo di un anno.

Nei casi suddetti e nel caso di rinuncia da parte del concessionario alla costruzione a quest'ultimo verrà restituito il prezzo della concessione dell'area con una riduzione del 20% a titolo di penale, salvo i maggiori danni.

Le opere eventualmente iniziate nell'area potranno passare in proprietà dell'Amministrazione Comunale previo corrispettivo di un importo da concordarsi tra le parti, ferma restando tuttavia la facoltà per l'Amministrazione Comunale di imporre l'abbattimento delle opere stesse, senza indennità di sorta e a spese del concessionario inadempiente.

Articolo 21

L'Amministrazione Comunale rinuncia sia per la cessione delle aree in proprietà che per la cessione in diritto di superficie all'ipoteca legale esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 22

Nel contratti di cessione della proprietà e di concessione in superficie delle aree, come nel caso di successivi atti di compra-vendita, sia delle aree che degli immobili, dovrà essere allegato, per consentirne la trascrizione, il presente regolamento in modo che tutte le norme in esso contenute siano opponibili ai terzi.

Gli atti stipulati in contrasto o comunque contenenti patti contrari alle precedenti norme sono nulli.