

# CITTA' DI PIOMBINO

Provincia di Livorno

## REGOLAMENTO

### PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE E PER IL TRASFERIMENTO IN PROPRIETA' DELLE AREE COMPRESI NEI PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

(Piano per gli Insedimenti Produttivi ex art. 27 legge 22.10.1971 n. 865)

Approvato con deliberazione del C.C. n. 769 del 17.7.1979

Integrato con deliberazione del C.C. n. 1098 del 15.10.1980

Modificato con deliberazione del C.C. n.1391 del 12.12.1980

Modificato con deliberazione del C.C. n.1208 del 30.11.1981

Modificato con deliberazione del C.C. n.705 del 11.6.1982

Modificato e integrato con deliberazione del C.C. n.1202 del 2.11.1988

Integrato con deliberazione del C.C. n. 639 del 22.12.1990

Modificato e integrato con deliberazione del C.C. n. 219 del 29.11.1996

Modificato e integrato con deliberazione del C.C. n. 71 del 23.07.2003

Integrato con deliberazione del C.C. n. 86 del 20.07.2011

**Modificato e integrato con deliberazione del C.C. \_\_\_\_\_**

**Luglio 2011**







## **CAPO I – Disposizioni generali per le aree PIP**

### **ARTICOLO 1 (premessa)**

La cessione in proprietà e la concessione in diritto di superficie delle aree comprese nel Piano per gli Insediamenti Produttivi del Comune di Piombino, ai sensi dell'art. 27 della legge 22.10.1971 n. 865, sono regolate dalle presenti norme.

Fatte salve le particolari fattispecie elencate al successivo art. 5 la concessione e cessione delle aree avrà luogo mediante pubblicazione di bandi pubblici di concorso, approvati dalla Giunta Comunale.

### **ARTICOLO 2 (soggetti titolati all'inoltro delle istanze e documentazione da allegare)**

Possono concorrere all'assegnazione delle aree comprese nei P.I.P. le imprese industriali, artigianali, commerciali e turistiche, singolarmente o riunite in consorzi, purché regolarmente iscritte presso la C.C.I.A.A. per l'esercizio delle attività previste dai vari strumenti urbanistici attuativi.

Nei casi di assegnazione diretta di cui al successivo art. 5 ogni impresa dovrà inoltrare istanza in carta legale al Comune di Piombino, allegando gli appositi questionari, debitamente compilati da ritirarsi presso i competenti uffici comunali. Qualora l'Impresa intenda ottenere un lotto ubicato in un'area particolare, dovrà darne specifica indicazione e fornire le motivazioni della richiesta.

In caso di assegnazione da disporsi a seguito dell'espletamento di Bando pubblico di concorso, le modalità di partecipazione, la documentazione da produrre ed i criteri di attribuzione dei punteggi saranno esplicitate nel Bando stesso.

### **ARTICOLO 3 (Commissione per l'esame delle istanze e formazione della graduatoria)**

In occasione della pubblicazione di bandi di concorso per l'assegnazione delle aree ricomprese nei P.I.P. le istanze sono esaminate da un'apposita Commissione composta da un numero di Dirigenti variabile da 3 a 5 unità in funzione della rilevanza del progetto da attuare, nominati con atto della Giunta Comunale, che formulerà la graduatoria da proporre alla Giunta Comunale per l'approvazione.

Periodicamente, e comunque con cadenza non superiore a sei mesi, il Dirigente del SETTORE competente provvede ad informare la IV COMMISSIONE CONSILIARE allargata ai membri integrativi per i P.I.P. in ordine a tutte le assegnazioni di aree destinate ad insediamenti produttivi disposte nel periodo precedente.

### **ARTICOLO 4 (criteri di priorità per la formazione della graduatoria)**

Dovranno avere priorità, rispetto alle altre, le imprese per le quali si verifichino le

seguenti condizioni, qualora applicabili:

- costituzione di forme associative tra gli operatori;
- costituzione di gruppi di operatori che utilizzino la possibilità di edificazione a confine per la realizzazione di complessi coordinati aventi alcuni servizi in comune;
- trasferimento di aziende ubicate nel centro urbano o in zone residenziali o in zone comunque improprie;
- realizzazione di una sede in proprietà da parte di aziende che occupino una sede in affitto;
- assegnazione di finanziamenti pubblici statali e regionali, di finanziamenti agevolati erogati da istituzioni europee o di altri eventuali finanziamenti pubblici;
- realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico da parte di enti, aziende o società istituzionalmente preposte a tale scopo.

## **ARTICOLO 5**

### **(modalità per la concessione o cessione delle aree in casi particolari)**

La Giunta Comunale, previa istruttoria dei competenti Servizi attestante le condizioni previste dal presente articolo, può cedere o concedere direttamente aree comprese nel P.I.P. nei seguenti casi:

- imprese per le quali il Comune ha disposto il trasferimento in seguito all'applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., dei regolamenti di Igiene, Polizia Urbana o di altri provvedimenti amministrativi;
- nel caso in cui la disponibilità di aree edificabili risulti esuberante rispetto alla domanda.

A parità di altre condizioni, sia in caso di assegnazione diretta che di pubblicazione di bando di concorso, coloro che risultino proprietari di aree comprese nel Piano per gli Insediamenti Produttivi alla data di adozione dello stesso e che siano in possesso dei requisiti per l'assegnazione di dette aree, godranno della priorità assoluta ai fini della loro concessione o cessione, purché dimostrino tale titolo.

## **ARTICOLO 6**

### **(modalità d'uso delle aree)**

Le aree espropriate o comunque acquisite dal Comune e dallo stesso urbanizzate saranno concesse in diritto di superficie o cedute in proprietà, alle seguenti condizioni:

**DIRITTO DI SUPERFICIE:**

L'area rimane di proprietà del Comune concedente mentre l'Impresa ha il diritto di costruirvi e mantenervi un fabbricato conforme al progetto concessionato. La durata della concessione è fissata in anni 99 salvo il caso previsto dal penultimo comma dell'art. 27 della legge 22.10.1971 n. 865. La stessa potrà essere rinnovata per un uguale periodo di tempo.

Il diritto di superficie è commerciabile, ipotecabile ed ereditabile. Tuttavia il trasferimento di tale diritto o la locazione dei fabbricati potranno avvenire dopo 5 anni dalla data di agibilità o di abitabilità, salvo specifica autorizzazione rilasciata dal Comune, a favore di soggetti in possesso dei requisiti previsti dal presente Regolamento. Il prezzo di vendita o il canone di locazione sarà concordato fra le parti e dovrà essere assentito dal Comune, secondo quanto stabilito dall'apposita convenzione prevista dall'ultimo comma dell'art. 27 della legge soprarichiamata.

**DIRITTO DI PROPRIETA':**

L'area viene ceduta in proprietà senza particolari limitazioni che non siano previste dal

presente Regolamento.

L'immobile edificato potrà essere venduto o locato solo dopo che siano decorsi cinque anni dalla data di agibilità o di abitabilità, salvo specifica autorizzazione rilasciata dal Comune.

La vendita o la locazione saranno consentite al prezzo o al canone concordato fra le parti e con l'assenso del Comune, secondo quanto previsto dall'apposita convenzione di cui all'art. 27 della legge n. 865 soprarichiamata, limitatamente all'accertamento dei requisiti indicati nel presente Regolamento da parte dell'Impresa subentrante.

E' vietato, salvo preventiva autorizzazione del Comune, il trasferimento dell'area (ceduta in proprietà o concessa in diritto di superficie) non ancora edificata o parzialmente edificata.

Sono vietati il trasferimento, la vendita e la locazione, in modo frazionato, dell'area ceduta in proprietà o concessa in diritto di superficie e delle unità immobiliari su di essa eventualmente realizzate ed a qualunque destinazione finalizzate.

Per comprovate ragioni aziendali, la Giunta Comunale potrà autorizzare la cessione parziale (vendita, locazione, trasferimento del diritto di superficie) degli edifici destinati alle attività produttive, previa presentazione di un progetto di ristrutturazione degli edifici stessi e delle relative aree di pertinenza, al fine di assicurare la corretta organizzazione del lotto e degli standards urbanistici.

#### **ARTICOLO 6 bis (locazione delle aree in alcuni casi particolari)**

Nel caso di lotti a destinazione **artigianale – industriale - depositi all'aperto**, ~~la cui Superficie Fondiaria non sia inferiore a mq. 10.000,00 (diecimila)~~, gli stessi potranno altresì essere **locati** dal Comune a soggetti in possesso dei requisiti previsti dal presente Regolamento per l'utilizzo esclusivo a **depositi all'aperto e l'esercizio di attività di lavorazione che non determinino trasformazione permanente dello stato dei luoghi**, quali frantumazioni di inerti, stoccaggi di materiali sciolti, etc, purché ambientalmente compatibili.

In tale fattispecie il **Rapporto di Copertura** massimo ammesso non potrà essere superiore al **5%** della Superficie Fondiaria locata, indipendentemente dai parametri urbanistici ammessi dallo strumento urbanistico di riferimento.

La locazione, la cui durata non potrà essere superiore ad **anni 3**, avrà luogo mediante la stipula di apposito contratto che costituirà titolo indispensabile per la richiesta, ai fini edilizi, di autorizzazioni, permessi di costruire, nulla osta, etc. nonché, ai fini dell'esercizio dell'attività, di ogni altro atto di assenso, previsto dalle norme vigenti, anche da parte di altre Amministrazioni. Alla scadenza, la locazione potrà essere rinnovata per ulteriori tre anni solo nel caso che nel frattempo non sia stato manifestato interesse all'acquisto o alla concessione in diritto di superficie dell'area locata da parte di altre aziende. In tale fattispecie il conduttore potrà far valere il diritto di prelazione per l'acquisto o la concessione in diritto di superficie dell'area medesima.

Il canone annuo di locazione sarà determinato in misura pari al **3%** del costo dell'area e potrà essere corrisposto in rate semestrali. All'atto dell'eventuale rinnovo della locazione il canone annuo sarà adeguato con le stesse modalità sopraindicate facendo riferimento al costo dell'area vigente a tale data.

All'atto della stipula del contratto di locazione il locatario dovrà altresì provvedere al pagamento degli **ONERI DI URBANIZZAZIONE**, determinati ai sensi della deliberazione consiliare con cui si provvede, annualmente, a quantificare i corrispettivi per la cessione delle aree destinate alla residenza, alle attività produttive e terziarie e ragguagliati alla potenzialità edificatoria del lotto (Rapporto di Copertura = 5% della Superficie Fondiaria).

Tale contratto dovrà prevedere, alla scadenza, la rimessa in pristino, a cura e spese del

conduttore, dell'area e la demolizione degli eventuali manufatti realizzati, ferma restando la possibilità di acquisizione dell'area stessa da parte dello stesso conduttore ai sensi del precedente articolo 6, fatto salvo lo scomputo, in termini percentuali, degli oneri di urbanizzazione già corrisposti all'atto della stipula del contratto di locazione.

## **ARTICOLO 7**

### **(corrispettivi per la concessione o cessione dell'area e contributi di concessione)**

La concessione in diritto di superficie o la cessione in proprietà di un'area edificabile dei P.I.P. comportano il pagamento dei seguenti corrispettivi:

#### 1) PREZZO DI CONCESSIONE O CESSIONE DELL'AREA

- a) costo dell'area;
- b) recupero spese (5% del prezzo di acquisizione dell'area);
- c) oneri di urbanizzazione primaria;
- d) oneri per opere di trattamento e smaltimento dei rifiuti;
- e) oneri di urbanizzazione secondaria;

#### 2) CONTRIBUTI DI CONCESSIONE (da valutarsi sull'effettiva consistenza del progetto)

- f) contributo sul costo di costruzione (se dovuto).

## **ARTICOLO 8**

### **(costo dell'area e recupero spese)**

Il costo dell'area, commisurato all'effettiva incidenza dell'indennità di espropriazione (o al prezzo pagato in caso di compravendita), sarà rivalutato facendo riferimento agli indici nazionali dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati (dati ISTAT) relativi al periodo intercorrente tra l'acquisizione dell'area ed il momento in cui si procede, ai sensi di legge, alla determinazione del prezzo di cessione stesso per l'anno successivo.

Tale importo sarà incrementato di un'aliquota forfettaria del 5% a titolo di recupero delle spese (impiego di personale e di strutture, prestazioni professionali per la redazione di frazionamenti, notifiche di atti, corrispondenza, registrazioni, ecc.) sostenute dal Comune per la definizione del programma di esproprio.

Nell'ipotesi che per il pagamento del corrispettivo afferente l'espropriazione o l'acquisizione del terreno venga contratto un mutuo, l'importo globale degli oneri finanziari (interessi passivi) risultanti dal Piano di Ammortamento sarà sommato al costo dell'area come sopra determinato.

Qualora per il pagamento di tale corrispettivo non si faccia ricorso al mutuo il prezzo di cessione risulterà dalla somma del costo di acquisizione e degli interessi legali.

## **ARTICOLO 9**

### **(corrispettivo afferente le opere di urbanizzazione primaria e secondaria)**

Il corrispettivo afferente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sarà, di norma, commisurato al costo effettivo delle opere stesse sulla scorta del COMPUTO METRICO ESTIMATIVO relativo al PROGETTO ESECUTIVO DI TALI OPERE DI URBANIZZAZIONE



affidente il comparto produttivo di riferimento o un suo stralcio funzionale che dovrà essere predisposto dall'Amministrazione Comunale prima di procedere all'assegnazione delle aree edificabili.

Prima della loro realizzazione tale costo sarà attualizzato in occasione della revisione del prezzo di cessione delle aree di cui al precedente art. 8 sulla base delle indicazioni delle TABELLE REVISIONALI dei costi di tali opere di urbanizzazione.

Dopo la loro realizzazione, al costo attualizzato determinato come sopra, si aggiungeranno gli oneri finanziari derivanti dalla contrazione di eventuali mutui finalizzati alla loro realizzazione o gli interessi legali (in modo analogo al caso delle indennità di espropriazione di cui sopra).

Il corrispettivo che i vari operatori dovranno corrispondere per il terreno e l'urbanizzazione primaria e secondaria, così come sopra determinati, saranno commisurati alla superficie fondiaria del lotto da cedere o concedere indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'area e dal rapporto di copertura massimo ammesso.

Nel caso in cui il progetto di cui sopra riguardi esclusivamente le opere di urbanizzazione primaria il corrispettivo affidente gli oneri di urbanizzazione secondaria sarà determinato in riferimento agli oneri tabellari vigenti all'atto della stipula della convenzione, rapportati alla potenzialità edificatoria del lotto assegnato.

Per il completamento di comparti produttivi per i quali si è proceduto, originariamente, a determinare il corrispettivo affidente l'urbanizzazione primaria sulla base degli oneri tabellari, si continueranno ad adottare gli stessi criteri, determinando tale corrispettivo sulla base dei parametri tabellari vigenti all'atto della stipula della convenzione. I suddetti comparti saranno individuati con atto della Giunta Comunale.

E' fatta salva l'ipotesi del convenzionamento per l'esecuzione a scomuto delle opere di cui sopra.

## **ARTICOLO 10**

### **(corrispettivo affidente il contributo relativo al costo di costruzione)**

Il contributo relativo al costo di costruzione, se dovuto, sarà calcolato e corrisposto con le modalità ordinarie previste dalla vigente regolamentazione comunale in sede di rilascio della concessione edilizia.

## **ARTICOLO 11**

### **(determinazione dell'incidenza degli oneri relativi alle opere di trattamento e smaltimento dei rifiuti)**

Ai sensi dell'art. 26, comma 4, della L.R.T. 52/99 e successive modificazioni ed integrazioni, nei Piani per Insediamenti Produttivi di cui alla legge 22.10.1971 n. 865, l'incidenza degli oneri relativi alle opere di trattamento e smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove siano alterate le caratteristiche è determinata con deliberazione dal Comune sulla base dei parametri di cui alla apposita tabella allegata alla stessa legge.

Nel caso esista un progetto delle opere in questione, il costo relativo sarà posto a carico degli operatori con gli stessi criteri indicati al precedente art. 9 commisurando le varie quote alla superficie fondiaria del lotto da cedere in proprietà o concedere in diritto di superficie, fermo restando il criterio dell'attualizzazione del costo nei tempi e nei modi indicati ai precedenti artt. 8 e 9 e il ricarico

degli oneri finanziari derivanti dalla contrazione di eventuali mutui o degli interessi legali.

## **ARTICOLO 12** **(termini per la presentazione del progetto)**

Sia nel caso della concessione in diritto di superficie che della cessione in proprietà, il concessionario o l'acquirente dovrà inoltrare al Comune di Piombino il progetto degli edifici da realizzare, entro 120 giorni decorrenti dalla data di stipula della convenzione prevista dall'ultimo comma dell'art. 27 della legge n. 865/1971 più volte richiamata.

## **ARTICOLO 13** **(termini di inizio e fine lavori)**

In entrambi i casi - concessione o cessione - i lavori di edificazione dovranno avere inizio ed essere completati entro i termini di validità della concessione edilizia.

Nel caso in cui i lavori non risultino completati può essere rilasciata, per una sola volta, una nuova concessione edilizia ai sensi dell'art. 12 del vigente Regolamento Edilizio.

Decorso anche tale termine troveranno applicazione le disposizioni dell'art. 15 del presente Regolamento.

## **ARTICOLO 14** **(modalità e termini per il versamento del prezzo di concessione o cessione)**

Il versamento del prezzo di concessione o cessione dell'area previsto al precedente art. 7 dovrà essere effettuato prima della stipula del contratto. In alternativa al pagamento in un'unica soluzione è consentita la rateizzazione dell'importo dovuto nel modo seguente:

20% all'atto della stipula della convenzione;

20% allo scadere del sesto mese dalla data di stipula della convenzione;

20% allo scadere del dodicesimo mese dalla data di stipula della convenzione;

20% allo scadere del diciottesimo mese dalla data di stipula della convenzione;

20% allo scadere del ventiquattresimo mese dalla data di stipula della convenzione.

Gli importi delle rate successive alla prima saranno maggiorati del saggio di interesse legale corrente alla data di stipula della convenzione.

Il mancato od il ritardato pagamento delle somme rateizzate alle scadenze fissate nella convenzione, comporta:

- a) l'applicazione di un interesse fisso di mora pari all'1% dell'importo dovuto qualora il versamento sia effettuato nei successivi 60 giorni;
- b) l'applicazione di un interesse fisso di mora pari al 3% dell'importo dovuto qualora, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protragga non oltre i successivi 60 giorni;
- c) l'applicazione di un interesse fisso di mora pari al 6% dell'importo dovuto qualora, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protragga non oltre i successivi 60 giorni;

Gli interessi di cui alle precedenti lettere a), b) e c) non si cumulano.

Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) il Comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dalla legge.

Nella ipotesi di rateizzazione, l'assegnatario, a garanzia delle obbligazioni contratte con il Comune, dovrà presentare idonea garanzia finanziaria mediante fideiussione rilasciata da compagnia assicuratrice o istituto di credito autorizzati.

Tali garanzie devono essere presentate alla data di stipula della convenzione per un importo pari alla somma da versare maggiorata del 6%.

La fideiussione o la polizza assicurativa presentata dovrà essere dichiarata valida a tutti gli effetti dal responsabile del procedimento e dovrà riportare l'espressa accettazione da parte delle banche e delle compagnie assicuratrici concedenti delle clausole seguenti:

- la polizza ha efficacia fino al momento della liberazione del contraente dagli oneri assunti verso il Comune per concessione o cessione dell'area ed eventuali sanzioni di cui all'articolo 14 del "Regolamento per la concessione in diritto di superficie e per il trasferimento in proprietà delle aree comprese nei piani per insediamenti produttivi", comprovata da specifica comunicazione o dichiarazione liberatoria rilasciata dal Comune.
- il pagamento delle somme dovute in base alla polizza fidejussoria, sarà effettuato senza riserva alcuna entro il termine massimo di trenta giorni dal ricevimento della richiesta scritta del Comune.
- il fidejussore non godrà del beneficio della preventiva escussione del debitore di cui all'articolo 1944 del Codice Civile.
- il pagamento a favore del Comune avverrà senza il preventivo consenso del debitore.

L'atto fornito in garanzia verrà depositato presso la Tesoreria Comunale ed al termine dei pagamenti degli importi dovuti e degli eventuali interessi di mora maturati per avvenuto ritardo verrà rilasciata dichiarazione di svincolo della polizza depositata.

## **ARTICOLO 15**

### **(sanzioni per inadempienze del concessionario o acquirente)**

Nel caso di inosservanza, da parte del compratore o del concessionario, del divieto, previsto dal presente Regolamento, di cedere a terzi, salvo preventiva autorizzazione del Comune, l'area non ancora edificata o parzialmente edificata, nonché nel caso di mancato rispetto del termine per la presentazione del progetto o di mancato rispetto dei termini iniziali o finali dei lavori, la Giunta Comunale potrà dichiarare risolto l'atto di cessione o concessione e trattenere il 5% del prezzo di concessione o cessione dell'area, salvi i maggiori danni.

Le opere eventualmente realizzate verranno indennizzate dal Comune all'originario concessionario o acquirente, sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici nominati rispettivamente dal Comune, dal concessionario o proprietario decaduto e dal nuovo concessionario o acquirente, al momento della ricessione a un terzo dell'area stessa.

Le spese della stima saranno detratte dall'indennità. Qualora, per effetto della risoluzione dell'atto di cessione in diritto di superficie o di cessione in proprietà, il Comune, ai sensi dell'art. 37 della legge n. 865/1971, subentri nelle obbligazioni derivanti dai mutui ipotecari concessi da Istituti di credito all'originario concessionario o acquirente, il Comune sarà tenuto a corrispondere a quest'ultimo indennizzo per le opere eventualmente realizzate, previa detrazione di una somma pari all'importo del mutuo stesso maggiorato dei relativi oneri, fermi sempre restando i maggiori danni.

In caso di trasferimento del diritto di superficie o locazione dell'immobile realizzato su area concessa in diritto di superficie a prezzo o canone superiore a quello assentito dal Comune, il contratto sarà risolto senza indennizzo alcuno.

## **ARTICOLO 16**

### **(realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria)**

Potrà essere consentita la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte delle imprese assegnatarie, singolarmente o riunite in consorzio, a condizione che l'iniziativa riguardi un gruppo di opere omogenee e tale da consentire una sufficiente funzionalità dei servizi di un intero nucleo.

Nel caso di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, i relativi costi saranno detratti dal prezzo di concessione o cessione dell'area di cui all'art. 7.

Specifiche convenzioni regoleranno tempi e modi di esecuzione diretta delle opere di cui sopra.

### **ARTICOLO 17**

#### **(convenzione: richiamo al Regolamento)**

Nella convenzione di cui all'ultimo comma dell'art. 27 della legge 22.10.1971 n. 865 dovrà essere fatto espresso richiamo alle norme del presente Regolamento come parti integranti della stessa.

### **ARTICOLO 18**

#### **(norme transitorie relative al comparto SUD del P.I.P. di Montegemoli già parzialmente interessato dall'edificazione)**

I lotti compresi all'interno del comparto SUD del P.I.P. di Montegemoli saranno assegnati fino ad esaurimento con gli stessi criteri adottati finora; in particolare per quanto attiene il corrispettivo afferente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si farà riferimento ai valori tabellari vigenti all'atto della stipula della convenzione.

## **CAPO II – Disposizioni particolari per le aree PIP – APEA**

### **Art. 19**

#### **(Piano insediamenti produttivi per ambiti produttivi ecologicamente attrezzati)**

**1. Al fine del raggiungimento degli obiettivi di cui alla legge regionale 10 dicembre 1998, n. 87 ed al DPGR 2 dicembre 2009, n. 74 il Comune può promuovere la costituzione di Piani per insediamenti produttivi aventi le caratteristiche di ambiti produttivi ecologicamente attrezzati (PIP – APEA).**

**2. Il soggetto gestore del PIP – APEA è individuato:**

- a) nei titolari di diritti reali o personali di godimento sulle aree APEA, per l'ipotesi in cui l'ambito APEA sia promosso su aree PIP già assegnate;**
- b) in un terzo soggetto selezionato con procedimento ad evidenza pubblica, per l'ipotesi in cui l'ambito APEA concerna aree PIP non ancora assegnate.**

**3. Il soggetto gestore assume l'obbligo di realizzazione e gestione dell'ambito produttivo per il tempo predeterminato nella convenzione con l'Amministrazione comunale ed esplica le funzioni di all'art. 11 del DPGR 74/2009.**

4. Nell'ipotesi di cui al punto 2, lett. b) del presente articolo, i terreni ricompresi nel PIP – APEA sono ceduti in proprietà alle imprese assegnatarie, le quali hanno l'obbligo di conferire le aree in diritto di superficie in favore del soggetto gestore al fine della realizzazione degli edifici produttivi. Il diritto di superficie del soggetto gestore è costituito a titolo gratuito e si estingue, salvo diversa previsione dell'atto istitutivo del suddetto diritto, a seguito della conclusione dei lavori di edificazione.

#### **Art. 20**

##### **Assegnazione delle aree PIP-APEA**

1. Le aree ricomprese nel PIP – APEA sono assegnate in via ordinaria attraverso procedura comparativa.
2. Possono concorrere all'assegnazione delle aree comprese nei P.I.P. le imprese industriali, artigianali, commerciali e turistiche, singolarmente o riunite in consorzi, purché regolarmente iscritte presso la C.C.I.A.A. per l'esercizio delle attività previste dallo strumento urbanistico attuativo ed in possesso dei requisiti ulteriori prescritti dal bando in vista del soddisfacimento dei requisiti APEA.
3. Per l'individuazione dei soggetti assegnatari in proprietà delle aree non si applicano i criteri di priorità di cui all'art. 4 del presente Regolamento.
4. Le modalità di partecipazione, la documentazione da produrre ed i criteri di attribuzione dei punteggi sono esplicitate nel bando approvato dall'Amministrazione Comunale su proposta del soggetto gestore.
5. La procedura selettiva potrà essere delegata dall'Amministrazione Comunale al soggetto gestore nell'ambito della convenzione di cui successivo articolo 23.
6. Nelle ipotesi di cui all'art 5 del presente Regolamento, la Giunta comunale, previo confronto con il soggetto gestore, può ricorrere all'assegnazione diretta delle aree in diritto di proprietà alle imprese che ne facciano domanda ai sensi del precedente art. 2, comma 2.

#### **Art. 21**

##### **Corrispettivo per la cessione in proprietà delle aree**

1. Il corrispettivo dovuto dall'assegnatario al momento dell'acquisizione dell'area in proprietà è quantificato secondo le modalità indicate agli artt. 7, 8 e 9 del presente Regolamento, ed è comprensivo di ogni costo sostenuto dall'Amministrazione comunale per l'acquisizione e l'urbanizzazione dell'ambito.
2. Ove le opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria siano in tutto o parte realizzate a cura e spese del soggetto gestore dell'ambito PIP – APEA il corrispettivo di cui al comma precedente non comprende i relativi costi, che saranno quantificati nell'ambito della tariffa omnicomprendiva di cui all'art. 22 , secondo comma, del presente Regolamento.

#### **Art. 22**

## **Rapporti tra soggetto gestore e assegnatari**

- 1. I rapporti tra assegnatario dell'area e soggetto gestore dell'ambito APEA, compresa la cessione del diritto di superficie in favore del soggetto gestore, sono disciplinati da apposita convenzione da sottoscrivere, secondo lo schema approvato dall'Amministrazione comunale, al momento dell'assegnazione dell'area da parte del Comune.**
- 2. La convenzione prevede l'obbligo dell'assegnatario di corrispondere al soggetto gestore una tariffa periodica di importo quantificato sulla base:**
  - a) dei costi sostenuti per la realizzazione degli edifici/impianti produttivi;**
  - b) dei costi delle urbanizzazioni dell'ambito APEA.**
  - c) di ogni ulteriore costo di attuazione e gestione dell'ambito APEA sostenuto dal soggetto gestore.**
- 3. La tariffa di cui al precedente comma 2 è determinata dal soggetto gestore ed approvata dall'Amministrazione comunale.**

### **Art. 23**

#### **Rapporti tra l'Amministrazione comunale e il soggetto gestore.**

- 1. I rapporti tra Amministrazione comunale e soggetto gestore sono disciplinati da apposita convenzione.**
- 2. La convenzione di cui al comma 1 disciplina:**
  - a) gli obblighi del soggetto gestore e le garanzie dovute in favore dell'Amministrazione comunale;**
  - b) la durata del rapporto in funzione della costituzione e gestione dell'ambito PIP – APEA;**
  - c) la predisposizione dei bandi per l'assegnazione delle aree in diritto di proprietà e l'eventuale affidamento al soggetto gestore della procedura selettiva;**
  - d) i criteri per la predisposizione delle convenzioni tra soggetto gestore ed assegnatari delle aree;**
  - e) i criteri per la determinazione della tariffa di cui al precedente art. 22;**
  - f) i poteri di verifica e controllo dell'Amministrazione comunale sulla corretta attuazione e gestione dell'ambito PIP – APEA, anche in relazione al raggiungimento degli standard prescritti;**
  - g) l'ipotesi di risoluzione del rapporto per il caso di gravi inadempimenti agli obblighi di realizzazione e gestione dell'ambito PIP – APEA.**

### **Art. 24**

#### **Rinvii**

**Per quanto non disciplinato dal presente Regolamento, si applicano le norme vigenti in tema di Piano per gli insediamenti produttivi e di aree produttive ecologicamente attrezzate.**