



COMUNE DI SCARPERIA E SAN PIERO

Città Metropolitana di Firenze

**REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE IN
DIRITTO DI SUPERFICIE O IN PROPRIETA' DI
AREE COMPRESSE NEL PIANO DI
INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AD AZIENDE
ARTIGIANE.**

- CONFERMATO CON DELIBERA COMMISSARIO N. 71 DEL 15.05.2014



COMUNE DI SCARPERIA E SAN PIERO

Città Metropolitana di Firenze

Art. 1 – Tutte le aree comprese nei Piani approvati a norma dell'art. 27 della Legge n° 865 del 20.10.1971 sono espropriate dal Comune di S. Piero a Sieve secondo le norme previste dal Titolo II° della Legge medesima.

Le aree suddette, escluse quelle destinate nel Piano Insediamenti Produttivi ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sono cedute in diritto di superficie (per una estensione pari al 70% della intera area destinata) o in diritto di proprietà (pari al 30% dell'intera area destinata) a quei soggetti che, oltre al rispetto delle condizioni dell'art. 2 del presente Regolamento, dimostrino di essere iscritti all'Albo degli Artigiani, con preferenza dei residenti nel Comune di San Piero a Sieve.

Avranno la priorità, per quanto riguarda la proprietà, quei soggetti che, oltre ai requisiti del comma precedente, dimostrino di essere proprietari di un'area comprese nel P. I. P. da epoca anteriore alla data della deliberazione del Consiglio Comunale di S. Piero a Sieve con la quale veniva richiesta l'autorizzazione alla Regione Toscana a formare il Piano medesimo.

La superficie assegnata dovrà essere proporzionale all'esigenza dell'azienda ed in ogni caso non superiore alle dimensioni di un lotto del Piano particolareggiato P. I. P.

La Commissione di cui al successivo art. 4, dopo aver formato la graduatoria di assegnazione provvisoria dei singoli lotti nel rispetto del 3° comma del presente articolo, potrà valutare le richieste per l'assegnazione di due lotti avanzate da un unico soggetto.

Le costruzioni e gli impianti edificati sulle aree cedute in diritto di superficie o proprietà, possono essere cedute o date in locazione, o formare oggetto di diritti reali parziali, secondo le modalità che sono stabilite nell'allegato schema di convenzione, che costituisce parte integrante del presente provvedimento.

ART. 2 – Le aree comprese nel P. I. P. sono assegnate esclusivamente per l'insediamento di imprese artigiane con preferenza a quelle già operanti nel territorio del Comune di S. Piero a Sieve dal 6.3.1980 data di adozione del P. I. P. con deliberazione del Consiglio Comunale n°34.

Nei casi previsti dai punti 6 e 7 del successivo art. 5 saranno ammesse all'assegnazione anche aziende aventi sede in altro Comune, purché la maggioranza delle aziende associate abbia sede nel Comune di San Piero a Sieve.

Le opere di urbanizzazione saranno realizzate in due fasi successive come previsto dal Piano Pluriennale di attuazione:

1^ fase: tutte quelle opere indispensabili alla edificazione ed alla successiva agibilità dei lotti;

2^ fase: tutti quei lavori per rendere l'opera finita.

La cessione delle aree in diritto di superficie è subordinata alla realizzazione o al pagamento del costo reale della prima fase delle opere di urbanizzazione da parte della impresa concessionaria.

Nel caso di realizzazione diretta da parte degli assegnatari dei lotti, essi stessi dovranno realizzare gruppi di opere funzionali relativi alle opere di urbanizzazione primaria in base al progetto unitario fornito dal



COMUNE DI SCARPERIA E SAN PIERO

Città Metropolitana di Firenze

Comune di S. Piero a Sieve. Il costo delle opere di urbanizzazione realizzate verrà scomputato dagli oneri a loro carico.

La cessione delle aree in proprietà è legata alla realizzazione o al pagamento del costo reale della 1^a e 2^a fase delle opere di urbanizzazione da parte dell'impresa proprietaria. I proprietari dei lotti dovranno realizzare gruppi di opere funzionali relativi alle opere di urbanizzazione primaria in base al progetto unitario fornito dal Comune di S. Piero a Sieve. Il costo delle opere realizzate verrà scomputato dagli oneri a loro carico.

ART. 3 – Considerata l'esigenza di privilegiare, nei criteri di assegnazione, le aziende caratterizzate da maggior rapporto tra numero di addetti e spazio utilizzato, e vista l'ubicazione dell'area a diretto contatto con zone residenziali, non sono ammesse l'assegnazione di aree, di cui l'art. 2, le aziende operanti nei seguenti settori produttivi:

- Aziende dei derivati del petrolio e del carbone (raffineria, produzione e lavorazione di oli minerali, miscele lubrificanti ed affini, cokerie);
- Aziende di produzione e di imbottigliamento di gas.

Essendo l'area in oggetto in prossimità dell'abitato di S. Piero a Sieve non possono installarsi industrie appartenenti alla 1^a classe di insalubrità e possono installarsi quelle comprese in II^a classe purché vengano adottate tutte le misure precauzionali necessarie ad evitare molestia e/o danno alle popolazioni.

ART. 4 – L'assegnazione delle aree avverrà sulla base di una graduatoria, provvisoria e definitiva, deliberata dal Consiglio Comunale e predisposta da una apposita commissione composta come segue: [nota a lapis: soppressa con delib. C.C. 46/2001]

- Sindaco o un suo delegato che la presiede;
- Un rappresentante di maggioranza nominato dal Consiglio Comunale;
- Un rappresentante di minoranza nominato dal Consiglio Comunale;
- Due rappresentanti sindacali nominati dalle categorie.

ART. 5 – La commissione di cui all'art. 4 formerà la graduatoria valida per l'assegnazione dei singoli lotti facenti parte del P. I. P., classificando le domande pervenute secondo le seguenti categorie di priorità:

- 1 – Aziende proprietarie di aree comprese nel P. I. P. da epoca antecedente alla autorizzazione della Regione Toscana a formare il P. I. P. stesso;
- 2 – Aziende aventi sede in aree soggette ad esproprio per la realizzazione di programmi pubblici da data precedente all'adozione degli strumenti esecutivi (P. P., progetti ecc.) per la realizzazione di detti programmi o comunque da data precedente all'approvazione del presente regolamento;
- 3 – Aziende diffidate dal Comune di S. Piero a Sieve a proseguire l'attività lavorativa nell'attuale sede;
- 4 – Aziende insediate in zona a destinazione residenziale da epoca precedente all'approvazione del seguente regolamento e che svolgono attività produttive incompatibili con detta destinazione;



COMUNE DI SCARPERIA E SAN PIERO

Città Metropolitana di Firenze

5 – Aziende attualmente insediate in locali in affitto che hanno ricevuto lo sfratto;

6 – Aziende facenti parte di forme associative, le cui finalità prevedono la realizzazione di impianti e servizi ad uso comune degli associati, con priorità per le aziende residenti a S. Piero a Sieve;

7 – Aziende facenti parte di forme associative che richiedono congiuntamente la assegnazione di un unico lotto, al fine di realizzare una integrazione dei propri cicli produttivi od una utilizzazione congiunta dei macchinari, con priorità per le aziende residenti in S. Piero a Sieve;

8 – Aziende attualmente insediate in locali in affitto di carattere inadeguato;

9 – Aziende attualmente insediate in locali di proprietà di caratteristiche inadeguate.

All'interno di ciascuna categoria di priorità, la precedenza nella assegnazione sarà concessa nell'ordine:

a) Alle aziende in possesso anche dei requisiti previsti alle categorie successive;

b) Alle aziende caratterizzate dal maggior rapporto fra numero di addetti attuali e spazio richiesto.

ART. 6 – Il Consiglio Comunale entro 60 giorni dalla data di scadenza del bando di avviso di assegnazione dei lotti delibera, sulla graduatoria formata dalla commissione di cui all'art. 4, l'assegnazione provvisoria dell'area e la convenzione da stipularsi con il richiedente.

Il richiedente entro 90 giorni dalla data di comunicazione dell'assegnazione provvisoria, deve presentare, oltre alla documentazione di cui all'art. 8, il progetto esecutivo dell'intervento produttivo da realizzare.

Nel caso in cui il richiedente intenda realizzare in più fasi l'insediamento programmato, il medesimo ha l'obbligo di presentare entro i termini predetti un progetto generale degli insediamenti ed un progetto esecutivo relativo al primo intervento.

Quando il richiedente non rispettasse in tutto o in parte gli obblighi di cui sopra l'amministrazione, che ha facoltà di concedere su richiesta motivata un termine massimo di trenta giorni per il rispetto degli obblighi predetti, provvede alla revoca dell'assegnazione provvisoria del lotto.

Il richiedente, entro novanta giorni dalla data di comunicazione dell'assegnazione provvisoria dovrà corrispondere al Comune l'intero importo del corrispettivo per la concessione in diritto di superficie (o per l'acquisizione in proprietà).

ART. 7 – Il Consiglio Comunale dopo il verificarsi delle condizioni di cui all'art. 6, sulla graduatoria definitiva formata dalla Commissione, assegna definitivamente le aree. Entro 60 giorni dall'assegnazione definitiva deve essere stipulata la convenzione dopoché si procederà al rilascio della relativa concessione edilizia. Qualora il concessionario non provveda alla firma della convenzione nei termini stabiliti, il Comune tratterà, a titolo di penale convenzionale sulla somma versata, il 10% della spesa, salvo i maggiori danni.

ART. 8 – Il concessionario del lotto che sia proprietario dell'immobile sede attuale della propria attività artigianale situata nel Comune di S. Piero a Sieve, impegna se od aventi causa, pena la revoca della concessione del lotto:



COMUNE DI SCARPERIA E SAN PIERO

Città Metropolitana di Firenze

a – a non vendere o locare l'immobile ad altra impresa la cui attività sia in contrasto con le leggi o regolamenti comunali, ed ad inserire uguale clausola a carico dei suoi aventi causa;

b – ad utilizzare l'edificio compreso in zona residenziale secondo apposita convenzione da stipulare con il Comune di S. Piero a Sieve in base all'art. 7 della legge n°10/1977;

c – a non proseguire la propria attività produttiva nella sede originaria una volta attuato il trasferimento nell'area assegnata, che dovrà comunque avvenire entro un anno dalla data di ultimazione dei lavori del fabbricato sul lotto assegnato.

ART. 9 – L'assegnatario che intenderà realizzare un edificio ad uso residenziale nella zona artigianale dovrà stipulare apposita convenzione con il Comune di S. Piero a Sieve in base all'art. 7 della Legge n°10/1977.

Nel caso in cui il concessionario intenda realizzare le opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri, dovrà farne specifica richiesta all'Amministrazione Comunale dichiarando la propria disponibilità ad associarsi con gli altri assegnatari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. L'Amministrazione comunale in relazione alla fattibilità dei gruppi di opere funzionali del progetto esecutivo si riserverà il diritto di accogliere o no tale richiesta.

Nel caso in cui tutti gli assegnatari dei lotti siano concordi alla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione l'Amministrazione Comunale non applicherà la facoltà di cui al comma precedente.

ART. 10 – Le domande per l'assegnazione dei lotti, in carta legale, dovranno essere indirizzate al Sindaco del Comune di S. Piero a Sieve entro 30 giorni dalla data di pubblicazione del bando. Le domande dovranno essere redatte in conformità all'allegato "A" del presente regolamento e sottoscritte dal Legale rappresentante dell'Impresa.

Il possesso dei requisiti previsti dall'Art. 5 del presente regolamento dovrà essere dichiarato nella domanda secondo le seguenti modalità:

CAT. 1 – Dichiarazione del legale rappresentante dell'Impresa di essere proprietario dell'area;

CAT. 2 - Dichiarazione del legale rappresentante dell'Impresa di essere proprietario o locatario dell'immobile dove viene svolta la propria attività lavorativa;

CAT. 3 - Dichiarazione del legale rappresentante dell'Impresa di aver ricevuto la diffida dal Sindaco e data del ricevimento;

CAT. 4 - Dichiarazione del legale rappresentante dell'Impresa nella quale si attesti il tipo di attività svolta incompatibile con l'attuale destinazione residenziale;

CAT. 5 - Dichiarazione del legale rappresentante dell'Impresa di essere sottoposto a procedura di sfratto;

CAT. 6 - Dichiarazione del legale rappresentante dell'Impresa di essere socio di cooperativa consorzio o società; relazione tecnico-illustrativa dalla quale risultino gli impianti ed i servizi di uso comune degli associati che si intendono realizzare.



COMUNE DI SCARPERIA E SAN PIERO

Città Metropolitana di Firenze

CAT. 7 - Dichiarazione del legale rappresentante dell'Impresa di essere socio di cooperativa consorzio o società; relazione tecnico-illustrativa dalla quale risulti la organizzazione del ciclo produttivo che si intende attuare in forma associata;

CAT. 8 – Dichiarazione del legale rappresentante dell'impresa nella quale si attesti di svolgere la propria attività lavorativa in locali in affitto e relazione tecnico descrittiva dei locali attualmente occupati, allegando tutti gli elementi ritenuti idonei a documentare l'inadeguatezza dei medesimi;

CAT. 9 - Dichiarazione del legale rappresentante dell'impresa nella quale si attesti di svolgere la propria attività lavorativa in locali di proprietà e relazione tecnico descrittiva dei locali attualmente occupati, allegando tutti gli elementi tenuti idonei a documentare la inadeguatezza dei medesimi.

Alla domanda dovrà essere allegata copia autenticata del libro matricola da cui risulti il personale dipendente occupato nell'Azienda alla data di approvazione del presente regolamento ad alla stessa data quella dell'anno precedente.

ART. 11 – Gli assegnatari, entro 90 giorni dalla data di assegnazione provvisoria del lotto, dovranno documentare il possesso dei requisiti previsti dall'Art. 5 del presente regolamento secondo le seguenti modalità:

CAT. 1 – Certificato catastale in data non anteriore ai 3 mesi od altra documentazione idonea a dimostrare la proprietà ed attestato rilasciato dalla sezione urbanistica del Comune;

CAT. 2 – Come al punto precedente;

CAT. 3 – Copia dell'ordinanza dell'autorità competente anteriore all'approvazione del presente regolamento;

CAT. 4 – Attestato rilasciato dalla sezione urbanistica del Comune;

CAT. 5 – Documentazione idonea a dimostrare di essere sottoposto a procedura di sfratto;

CAT. 6 – Atto costitutivo della società, cooperativa o consorzio e relativo statuto, registrato ai sensi di legge, dal quale risultino le finalità di cui alla CAT. 6 di priorità;

CAT. 7 - Atto costitutivo della società, cooperativa o consorzio e relativo statuto, registrato ai sensi di legge, dal quale risultino le finalità di cui alla CAT. 7 di priorità;

CAT. 8 – Copia del contratto di affitto;

CAT. 9 – Copia del certificato catastale.



COMUNE DI SCARPERIA E SAN PIERO

Città Metropolitana di Firenze