



COMUNE DI SARDARA

PROVINCIA DI CAGLIARI

* * *

Settore Tecnico

Approvato con delibera
Consiglio Comunale
n° 72 del 10/11/1998

Integrato con delibera
Consiglio Comunale
n° 4 del 29/01/1999

Integrato con delibera
Consiglio Comunale
n° 20 del 26/04/1999

integrato con delibera
C. C. 25 del 05.05.03

ulteriormente integrato con
delibera C.C. n. 47 del 14.07.2003
(ultime modifiche in neretto)

**REGOLAMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLE AREE E DEI
VOLUMI DI PROPRIETÀ COMUNALE IN ESECUZIONE
DEI PIANI PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

Sardara, luglio 2003

INDICE

Capo 1°: Norme generali e campo di applicazione

Articolo 1: Campo di applicazione	pagina 2
Articolo 2: Domanda di assegnazione – procedure	pagina 2
Articolo 3: Commissione di assegnazione	pagina 3

Capo 2°: Criteri di assegnazione

Articolo 4: Indirizzi generali per l'assegnazione	pagina 4
Articolo 5: Criteri di priorità	pagina 4

Capo 3° : Modalità di assegnazione dei punteggi

Articolo 6: Modalità di assegnazione dei punteggi	pagina 5
---	----------

Capo 4°: Determinazione dei corrispettivi e modalità di pagamento

Articolo 7: Determinazione del corrispettivo	pagina 5
Articolo 8: Modalità di pagamento	pagina 5
Articolo 9: Oneri a carico del concessionario di aree e volumi	pagina 6

Capo 5°: Decadenza della cessione

Articolo 10: Risoluzione della cessione in proprietà	pagina 6
Articolo 11: Penalità ed indennizzi	pagina 7

Capo 6°: Convenzioni

Articolo 12: Convenzioni	pagina 7
--------------------------	----------

Capo 1°

Norme generali e campo di applicazione

Articolo 1: Campo di applicazione.

Il presente regolamento si applica a:

1. le aree acquisite dal Comune a fini di pubblica utilità, in base alla Legge 22 ottobre 1971 n° 865 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché le aree acquisite ai sensi dell'art. 22 della L.R. 22 dicembre 1989 n° 45, nonché alle aree di proprietà Comunale incluse in zona "D";
2. i volumi acquisiti dal Comune in conto corrispettivi per le aree cedute con destinazione produttiva;
3. i volumi acquisiti sulla base alla Legge 22 ottobre 1971 n° 865 e successive modificazioni ed integrazioni ed ai sensi dell'art. 22 della L.R. 22 dicembre 1989 n° 45;
4. i volumi acquisiti in applicazione di piani attuativi.

Tali beni immobiliari sono assegnati, in piena proprietà, *per la realizzazione di impianti produttivi di carattere industriale, artigianale, commerciale e terziario (commercio e servizi)*, con i criteri e le modalità indicate nel presente Regolamento.

Esso non riguarda invece la concessione ad Enti Pubblici del diritto di superficie sulle aree occorrenti per la realizzazione di impianti e servizi pubblici.

Articolo 2: Domanda di assegnazione – procedure.

La disponibilità d'eventuali aree o volumi nei Piani attuativi con destinazione produttiva verrà pubblicizzata con apposito bando per l'assegnazione degli stessi con pubblico concorso.

Il bando viene esposto all'albo pretorio del Comune e resta aperto sino ad esaurimento dei lotti disponibili.

Le domande di assegnazione verranno accolte entro i successivi trenta giorni dalla data di pubblicazione del bando. Le domande pervenute dopo il trentesimo giorno, fino ad esaurimento dei lotti disponibili, verranno incluse nella successiva procedura di assegnazione avente cadenza quadrimestrale.

Gli interessati possono far domanda per l'assegnazione di un'area edificabile con destinazione produttiva in cessione in diritto di proprietà indicando:

1. la ragione sociale o generalità, con domicilio o recapito;
2. l'entità e qualità del programma costruttivo;
3. l'eventuale preferenza per una determinata tipologia edilizia o per la localizzazione in una determinata posizione o settore del piano;
4. gli eventuali titoli di priorità vantati per l'assegnazione, sulla base dei punteggi e dei criteri di priorità stabiliti nel presente Regolamento;
5. una relazione che descriva l'attività che verrà esercitata, con l'indicazione degli addetti attuali, di quelli futuri, dell'eventuale forma societaria, della idoneità o meno dei locali ove si svolge attualmente l'attività del titolo di occupazione degli stessi, dell'eventuale nocività dell'attività svolta; la suddetta relazione deve altresì indicare le motivazioni circa la quantità di superficie richiesta;
6. i costi di massima, con le principali categorie di spesa, e la forma di finanziamento prevista per

la realizzazione dell'iniziativa;

Il Responsabile del Settore predisporrà, sulla base delle domande presentate, la graduatoria provvisoria dei richiedenti e procederà all'approvazione della stessa. La graduatoria verrà pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per la durata di 15 giorni.

Entro i successivi quindici potranno essere presentate all'Ufficio Protocollo del Comune le osservazioni alla graduatoria provvisoria.

Il Responsabile del Settore, nei successivi quindici giorni, apporterà le eventuali modifiche e approverà la graduatoria definitiva.

La stessa verrà pubblicata all'Albo Pretorio.

Il responsabile del settore, procederà all'assegnazione definitiva delle aree ai richiedenti inseriti nella graduatoria definitiva.

Successivamente alla pubblicazione della prima graduatoria e fino all'esaurimento dei lotti che di volta in volta si renderanno disponibili, con cadenza quadrimestrale e con le stesse modalità della prima assegnazione, il responsabile del Settore provvederà ad approvare la nuova graduatoria e ad assegnare le aree disponibili.

Il Responsabile del Settore attiverà la procedura di assegnazione anche in presenza di una sola domanda.

Entro novanta giorni dall'esecutività della determinazione di assegnazione dovrà essere stipulato l'atto di cessione in diritto di proprietà.

Gli assegnatari, sulla base delle esatte localizzazioni degli interventi all'interno del Piano attuativo, dovranno presentare, entro 180 giorni dalla stipula dell'atto di cessione, il progetto delle opere da realizzare, che sarà soggetto a concessione edilizia.

I lavori dovranno iniziare entro un anno dal rilascio della Concessione Edilizia e dovranno aver termine entro tre anni dal loro inizio.

Articolo 3: Commissione di assegnazione.

La Commissione ad eccezione dei due componenti Consiliari di competenza del Consiglio Comunale è nominata dalla Giunta Comunale, e dura in carica sino al termine del mandato della Giunta stessa, ha compiti consultivi e di ausilio nell'iter procedurale di competenza del Responsabile del Settore in merito a:

- localizzare l'assegnazione;
- verificare la congruità della superficie del lotto richiesta rispetto all'iniziativa proposta;
- valutare, dal punto di vista economico finanziario, l'iniziativa stessa;
- esprimere un parere sulla rispondenza dei progetti alle previsioni del piano;
- richiedere eventuali integrazioni documentali;
- proporre l'assegnazione di eventuali lotti liberi, necessari per l'ampliamento dell'attività, ad imprese già operanti nel P.I.P.

La Commissione è composta da n° 5 membri:

- a. Sindaco o Assessore delegato, Presidente;
- b. un consigliere comunale di maggioranza;
- c. un consigliere comunale di minoranza;
- d. un esperto in materia urbanistica;
- e. un esperto in materia economico-finanziaria;

Capo 2°

Criteri di assegnazione

Articolo 4: Indirizzi generali per l'assegnazione.

All'interno dei P.I.P. è consentita la realizzazione di impianti produttivi di carattere industriale, artigianale, commerciale e terziario (commercio e servizi) (art. 27 L. 865/1971). Almeno i 2/3 dei volumi devono essere riservati alle attività di produzione di beni e di servizi.

Le aree sono assegnate secondo la graduatoria approvata dal Responsabile del Settore.

La graduatoria sarà stilata secondo i seguenti criteri:

1. priorità illustrate nell'articolo 5;
2. punteggio per l'assegnazione determinato sulla base dell'articolo 6;

I proprietari di aree da espropriare per la realizzazione del P.I.P. sono prioritariamente inclusi nella graduatoria per la cessione in diritto di proprietà qualora abbiano rilasciato dichiarazione di cessione volontaria dell'immobile da espropriare, alle condizioni previste nell'art. 12 Legge 865/1971, nell'art. 6 Legge 247/1974 e successive modificazioni ed integrazioni.

Al momento della stipulazione dell'atto di cessione dell'area comunale assegnata, si effettuerà, anche con apposite clausole aggiuntive, il conferimento dell'area da espropriare e le indennità relative verranno scomutate dal corrispettivo dovuto.

Articolo 5: Criteri di priorità.

La graduatoria per l'assegnazione sarà predisposta con le seguenti priorità:

- a) cooperative o consorzi fra imprenditori e/o imprese proprietari di aree espropriate o da espropriare in base alla Legge 865/1971;
- b) singoli imprenditori e/o imprese proprietari di aree espropriate in base alla Legge 865/1971;
- c) singoli imprenditori e/o imprese proprietari di aree vincolate per utilità pubblica, da espropriare in base alla Legge 865/1971;
- d) enti pubblici economici istituzionalmente preposti allo sviluppo ed alla produzione di beni e servizi;
- e) cooperative di produzione, privati cittadini, imprenditori e aziende che utilizzeranno le Leggi per interventi speciali regionali (Piani Integrati d'Area e Patti Territoriali), statali e/o

- comunitarie;
- f) cooperative di produzione, privati cittadini, imprenditori e aziende.

Hanno diritto assoluto di prelazione gli utenti che, pur essendo già assegnatari di lotti P.I.P., non hanno potuto realizzare alcun intervento per cause di forza maggiore indipendenti dalla loro volontà, ad esempio: vincoli imposti dalla Soprintendenza Archeologica o da altri Enti Sovraordinati.

Capo 3°

Modalità di assegnazione dei punteggi

Articolo 6: Modalità di assegnazione dei punteggi.

L'ammissibilità delle domande ed i punteggi attribuibili, all'interno delle priorità, sono definiti sulla base delle istanze presentate a norma dell'articolo 2 del presente Regolamento e sulla base delle integrazioni documentali richieste e/o acquisite dal Responsabile del Settore in sede di istruttoria delle stesse.

Per l'attribuzione dei punteggi, con l'esclusione degli enti pubblici economici istituzionalmente preposti allo sviluppo ed alla produzione di beni e servizi, si fa riferimento agli elementi indicati nel presente articolo.

Per le cooperative o società si fa riferimento sia ai soci lavoratori effettivamente operanti nell'azienda che ai dipendenti della stessa.

- | | |
|---|----------------|
| a) per ogni dipendente già operante nell'azienda | punti 1 |
| b) per ogni dipendente aggiuntivo a seguito dell'intervento | punti 1 |
| c) per la non idoneità dei locali in cui opera l'azienda | punti 3 |
| d) per aziende attualmente operanti in locali in affitto | punti 1 |
| e) per il trasferimento di attività operanti nel centro abitato | punti 3 |
| f) per impianto di nuove attività | punti 5 |

Capo 4°

Determinazione dei corrispettivi e modalità di pagamento

Articolo 7: Determinazione del corrispettivo

Il corrispettivo della cessione dell'area e/o dell'immobile è determinato ripartendo il costo dell'acquisizione delle aree e dell'urbanizzazione secondo quanto previsto nel Piano Pluriennale di attuazione del Piano attuativo.

Nel caso in cui, per la realizzazione del piano, intervengano finanziamenti a fondo perduto da parte di enti sovraordinati al Comune, la spesa globale per l'attuazione del piano diminuirà in ragione di tali contributi e diminuirà anche la quota di corrispettivo afferente a ciascun assegnatario.

Il costo sarà aggiornato con deliberazione della Giunta Comunale sulla base dell'indice ISTAT per le somme già spese e sulla base dei costi economici e finanziari reali per i costi da sostenere.

Articolo 8: Modalità di pagamento

Il corrispettivo per la cessione dei lotti può avvenire in un'unica soluzione, al momento della stipula degli atti, o rateizzato con le seguenti modalità:

- pagamento in contanti del 40% del corrispettivo al momento della stipulazione dell'atto di cessione;
- altre tre rate annuali del 20% del corrispettivo (più interessi in base al tasso ufficiale di sconto) rispettivamente ad un anno, a due anni e a tre anni dalla stipula della convenzione.

Articolo 9: Oneri a carico del concessionario di aree e volumi

Il concessionario dovrà effettivamente utilizzare l'area secondo le finalità per le quali stata richiesta e che saranno riportate nell'atto di concessione; rispettare nell'esecuzione delle costruzioni le prescrizioni della concessione edificatoria e apportare solo le modifiche che abbiano avuto il necessario benessere del Comune.

Capo 5° Decadenza della cessione

Articolo 10: Risoluzione della cessione in proprietà

1. Nel caso d'inosservanza da parte dell'acquirente del divieto di cedere a terzi, senza l'adesione del Comune, l'area edificata o parzialmente edificata, si avrà l'automatica risoluzione dell'atto di cessione dell'area in proprietà ed il terreno e la disponibilità del Comune. In questo caso il Comune applicherà una penale pecuniaria a carico dell'inadempiente pari al 5% del prezzo di cessione dell'area. Dall'indennizzo saranno detratte le spese occorrenti per la stima.
2. Nel caso di mancato pagamento, anche di una sola rata, del prezzo di cessione dell'area, se previsto il pagamento di tale forma, il Comune metterà in mora l'inadempiente prescrivendo un termine perentorio per l'estinzione del debito con l'applicazione di un'indennità di mora in misura pari al 5% della somma dovuta. Trascorso inutilmente il termine di cui innanzi, si avrà la risoluzione dell'atto di cessione, per la parte oggetto di contestazione, ed il terreno, con le opere su di esso eventualmente realizzate, rientrerà nella disponibilità del Comune.
3. Nel caso di inosservanza dei predetti termini di inizio dei lavori, il Comune potrà prescrivere nuovi termini perentori per l'inizio di essi, con una penale in misura pari al 5% della somma versata per l'acquisto dell'area. Trascorsi inutilmente i nuovi termini si avrà la risoluzione dell'atto di cessione ed il terreno con le opere eventualmente eseguite rientrerà nella disponibilità del Comune.
4. Nel caso d'inosservanza dei prescritti termini d'ultimazione dei lavori imputabile a negligenza dell'acquirente, l'acquirente dovrà impegnarsi ufficialmente ad ultimare i lavori entro un nuovo

termine prescritto dal Comune, non superiore ad un anno, con l'applicazione di una penale in misura pari al 5% del corrispettivo della somma versata per l'acquisto dell'area. in caso di ulteriore negligenza si avrà la risoluzione dell'atto di cessione ed il terreno con le opere eventualmente eseguite rientrerà nella disponibilità del Comune.

La facoltà di prescrivere nuovi termini, perentori o meno, per gli adempimenti da parte del Concessionario o dell'Acquirente, costituisce una discrezionalità della Pubblica Amministrazione e viene esercitata allo scopo di dare comunque una completa attuazione del Piano; l'opportunità dell'applicazione di proroghe viene comunque valutata caso per caso.

Articolo 11: Penalità ed indennizzi

Quando l'atto di cessione è risolto, per inadempienza in generale delle condizioni sottoscritte nella convenzione stipulata ed in particolare per qualcuno dei motivi indicati nel precedente articolo 10, l'area rientra nella disponibilità del Comune, e con essi divengono di proprietà del Comune i fabbricati, le sistemazioni e le opere di urbanizzazione su di essa eventualmente realizzate. In tal caso, al momento della nuova assegnazione del lotto ad un terzo avente diritto, il costo delle eventuali opere parzialmente realizzate sarà corrisposto da quest'ultimo al precedente assegnatario sulla base di una stima peritale effettuata da tre tecnici nominati rispettivamente dal Comune, dall'assegnatario decaduto e dal nuovo acquirente. Le spese della stima saranno a carico dell'assegnatario decaduto e del nuovo acquirente nella misura del 50% ciascuno.

Contestualmente alla firma degli atti relativi alla nuova assegnazione, il Comune rimborserà inoltre al concessionario o all'acquirente decaduto la somma versata per l'acquisizione della proprietà, detratte le spese sostenute dal Comune e una penalità aggiuntiva pari al 10% della somma stessa.

Capo 6° Convenzioni

Articolo 12: Convenzioni

Tra il Comune e gli assegnatari delle aree e dei volumi di cui al presente regolamento verranno stipulate le convenzioni indicate all'art. 27 Legge 865/1971, che avranno i contenuti determinati in base ai criteri generali indicati al capo 1, tenendo conto che:

1. il corrispettivo del costo di acquisizione dell'area e di realizzazione delle opere di urbanizzazione viene determinato in modo proporzionale alla volumetria edificabile, con le precisazioni indicate ai precedenti articoli 7 e 9;
2. le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare sono quelle indicate nel vigente P.I.P., fatta salva la possibilità di sostituzione espressamente previste o compatibili;
3. i progetti edilizi sono presentati entro 180 giorni dalla stipula della convenzione; i lavori devono essere iniziati entro un anno dal rilascio della concessione edilizia e terminati entro tre anni dall'inizio.

Le convenzioni verranno stipulate sulla base di schemi - tipo allegati al presente Regolamento.