

REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE COMPRESSE NEL PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P. I. P.)

Approvato con delibera C.C. N. 86 del 23.06.2002

Art. 1 Finalità del piano.

1. Al fine di venire incontro, nel quadro di ristrutturazione delle piccole e medie aziende, alla necessità degli operatori economici, artigiani e piccoli industriali, il Comune di Carbonia (prov. CI) mette a disposizione le aree comprese nel Piano di Zona per gli Insediamenti Produttivi .

Art. 2 Utilizzazione delle aree

1. Le aree di cui all'art.1, dopo essere state acquisite al patrimonio del Comune, sono cedute in proprietà ai soggetti di cui al successivo art. 3 per la realizzazione di impianti relativi ad attività di carattere artigianale, industriale e di servizi, secondo le modalità di cui al presente Regolamento.

Art. 3 Beneficiari

1. Alla cessione in proprietà delle aree comprese nei P.I.P. sono ammesse, in forma singola e associata, esclusivamente le attività gestite da soggetti pubblici o privati piccolo - industriali, artigianali e di servizi, con esclusione di quelle puramente commerciali e **di conduzione agricola del fondo**.
2. La qualifica di industriale o artigiano dovrà essere dedotta rispettivamente dal Registro delle Imprese.

Art. 4 Assegnazione delle aree

1. Le aree disponibili verranno cedute in diritto di proprietà ai sensi della L.449/97 art.49 c.17 che ha modificato la L.856/71 art.27.

Art. 5 Concessione sottoposta a condizione

1. Limitatamente per le imprese che si trovano nella impossibilità temporanea di produrre idonea certificazione attestante il possesso dei requisiti di cui sopra, e che risultino beneficiarie di un finanziamento pubblico o privato per le stesse finalità per cui viene richiesto il lotto nel piano per gli insediamenti produttivi, ivi compresi i finanziamenti concessi da banche, affinché venga loro assegnato un lotto, è sufficiente che queste ultime producano idonea documentazione rilasciata dall'erogatore del finanziamento attestante che lo stesso sarà sicuramente finanziabile a condizione che avvenga l'assegnazione del lotto.

2. Le imprese a cui sia stato assegnato un lotto ai sensi del presente articolo, pena la revoca immediata, hanno l'obbligo del rispetto dei tempi previsti dall'art. 11 e del pagamento dell'area secondo le modalità previste dall'art. 14.
3. Tali imprese dovranno inoltre produrre, pena la revoca dell'area e del relativo fabbricato, idonea documentazione attestante la avvenuta iscrizione al **Registro delle Imprese** entro 60 gg. (sessanta giorni) dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato.
4. Il responsabile del procedimento valuterà se e quando sussistono elementi dovuti a causa di forza maggiore che hanno impedito all'assegnatario il rispetto dei termini di cui al comma 3, se esistono elementi per la concessione di una eventuale proroga dei termini che comunque non potrà essere superiore a 60 gg. (sessanta giorni).

Art. 6 Modalità di cessione delle aree

1. Il bando è predisposto e pubblicato congiuntamente dal Settore Attività Produttive e dal Settore Urbanistica e deve essere conforme alla normativa urbanistica generale ed esecutiva vigente, oltre a disciplinare le eventuali destinazioni ammissibili.

Art. 7 Bando pubblico per l'assegnazione delle aree.

1. Il bando deve indicare:
 - a. elenco dei lotti disponibili;
 - b. superficie di ogni singolo lotto;
 - c. indici e parametri edilizi, di parcheggio, di aree a verde, ecc.;
 - d. costo di ogni singolo lotto;
 - e. lo schema di domanda nonché i parametri per la valutazione della stessa;
 - f. termini e modalità di pagamento
 - g. tempi e criteri di utilizzazione, prescrizioni e vincoli (attuazione dell'intervento, ammissibilità della vendita, termini e modalità di controllo della cessione, casi di rescissione del contratto di cessione e decadenza dal diritto di superficie);
 - h. modalità di presentazione delle domande;
 - i. scadenza del bando.

2. La domanda in competente bollo, secondo uno schema approvato unitamente al Bando, deve essere obbligatoriamente corredata da:
 - a. una relazione economico-finanziaria di massima indicante gli obiettivi d'impresa che si intendono raggiungere, l'occupazione prevista, esistente ed eventualmente aggiuntiva;
 - b. una scheda tecnica illustrativa della tipologia di intervento richiesta che contenga le specificazioni delle superfici e della vocazione d'uso (superficie coperta, superficie scoperta, area lavorazioni, laboratori, uffici, ecc.), motivante la richiesta dell'area, anche al fine di una valutazione della congruità della superficie dell'area richiesta;

3. Alla domanda dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- a. certificato d'iscrizione **al Registro delle Imprese** o attestazione di cui all'art. 5;
 - b. eventuale certificato rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale attestante che la sede dell'attività viene svolta in locali inagibili e insufficienti;
 - c. dichiarazione sostitutiva attestante il numero delle unità lavorative e l'impegno ad esibire l'idonea documentazione al momento della concessione, pena la decadenza;
 - d. certificato giudiziario attestante la procedura di sfratto o altra documentazione attestante l'esistenza di un avviato procedimento per la richiesta di sgombrò del locale da parte del proprietario;
 - e. certificato di residenza dei titolari;
 - f. altre certificazioni necessarie al fine della determinazione del punteggio;
 - g. progetto di larga massima (planimetria e relazione tecnico-descrittiva delle opere relative all'intervento da realizzare).
4. Tutte le aziende, oltre a rispettare le norme a tutela dell'ambiente, dovranno indicare i livelli delle emissioni acustiche e dei fumi in atmosfera, nonché le modalità di smaltimento dei rifiuti.
5. Il bando contiene la convenzione tipo. La convenzione di assegnazione dell'area prevede il prezzo iniziale di assegnazione dell'area.

Articolo 8 Commissione.

1. Le assegnazioni delle aree sono deliberate dal responsabile del Settore Attività Produttive, sulla scorta di una graduatoria predisposta da una Commissione composta da 3 Componenti così formata:
 - il **Dirigente** del Settore Attività Produttive in qualità di presidente,
 - il **Dirigente** del Settore Urbanistica;
 - il **Dirigente** dell'Ufficio Patrimonio;

- Svolge la funzione di segretario un dipendente del servizio Attività Produttive.

Art 9 Criteri per la assegnazione delle aree

1. Le imprese assegnatarie dei lotti dovranno dimostrare di essere regolarmente iscritte al Registro delle Imprese e per le imprese già esistenti di svolgere regolare attività attraverso la presentazione del questionario predisposto dal Comune compilato in ogni sua parte.
2. Al fine di consentire la formazione di una graduatoria si prendono come base i seguenti criteri:

Operatori residenti in Carbonia;	1
Per avviata procedura di richiesta di sgombrò del locale da parte del proprietario anteriormente alla pubblicazione del bando.	3
<i>Stato attuale degli ambienti con valutazione della situazione in cui l'azienda opera al momento della domanda:</i>	
<ul style="list-style-type: none"> • Per le attività insalubri ubicate all'interno del centro abitato del Comune di Carbonia e frazioni; 	2
<ul style="list-style-type: none"> • Impossibilità di adeguarsi alla legislazione vigente in materia ambientale, di igiene e di sicurezza, dimostrata da atti amministrativi di pubbliche autorità o da perizie giurate di tecnici abilitati iscritti agli albi, ordini o collegi professionali del Comune di Carbonia; 	3
<ul style="list-style-type: none"> • sfratto esecutivo non derivante da morosità; 	3
<ul style="list-style-type: none"> • incompatibilità con le realizzazioni previste dal P.U.C. del Comune di Carbonia; 	2
Inizio nuova attività.	1

3. La Commissione potrà richiedere agli interessati tutti i documenti integrativi che ritenga utili ai fini della formazione della graduatoria.
4. A parità di punteggio scatteranno nell'ordine le seguenti clausole preferenziali
 - a) appartenenza alla fascia anagrafica compresa tra i 18 e **40** anni;
 - b) in caso di ulteriore parità, maggiore anzianità di attività;
 - c) residenza anagrafica, di almeno uno dei titolari, nel comune da più lungo periodo.
 - d) conduzione in locazione dell'attuale sede dell'attività.

Art. 10 Graduatoria.

1. La graduatoria è affissa all'Albo Pretorio e viene data pubblica informazione con la pubblicazione su almeno due giornali locali.
2. Può essere opposto ricorso alla determinazione dirigenziale entro 10 (dieci) giorni dalla data di affissione all'Albo a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevuta, indirizzata al responsabile del Settore Attività Produttive.
3. Nei successi dieci giorni la commissione, come sopra indicato, esamina i ricorsi ed eventualmente riformula la graduatoria, nei modi di cui al presente articolo.
4. Il servizio comunale di riferimento è il Servizio Attività Produttive, al quale sono indirizzate le varie domande ed inoltrate le pratiche relative.
5. **La graduatoria definitiva ha validità di 1 anno a decorrere dalla data della sua pubblicazione.**
6. **Agli idonei non assegnatari potranno essere assegnati i lotti inseriti nel rispettivo bando di partecipazione che si dovessero successivamente, nel termine di validità della graduatoria stessa, rendere disponibili per revoca, rinuncia o altro.**

Art.11 Stipula della convenzione – Esecuzione dell'opera.

1. Il servizio Attività Produttive comunica al beneficiario, non oltre (30) trenta giorni dalla esecutività della determinazione di assegnazione, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevuta, gli esiti della predetta assegnazione, oltre ai dati tecnici relativi alla individuazione del lotto, del costo complessivo, delle forme di pagamento e delle garanzie fideiussorie necessarie.
2. Entro (30) trenta giorni dalla data di cui sopra, il beneficiario formula il proprio assenso con la firma del verbale di accettazione alla presenza del Responsabile del Servizio Attività Produttive e con l'effettiva consegna dell'area;
3. La richiesta della concessione edilizia è presentata, **pena la decadenza**, entro (4) quattro mesi dalla firma dell'accettazione del lotto e deve essere esaminata entro (60) sessanta giorni dalla data di presentazione. **Il rilascio della concessione è subordinato alla presentazione di idonea documentazione attestante l'avvenuto pagamento delle somme dovute di cui all'articolo 14, lettera b;**
4. La stipula dell'atto pubblico di cessione, dovrà avvenire, **pena la decadenza**, entro e non oltre (120) centoventi giorni dalla data del rilascio della concessione edilizia.
5. Ottenuta la concessione edilizia, entro 1 (uno) anno dalla data di rilascio dovranno essere iniziati, **pena la decadenza**, i lavori di costruzione da ultimarsi entro 3 (tre) anni.
6. Nel caso in cui i lavori non vengano ultimati entro 3 (tre) anni dalla data di inizio degli stessi, potrà essere richiesta nuova concessione per le opere non ultimate: trascorso inutilmente il nuovo termine fissato (con un massimo di 1 anno), per l'ultimazione dei lavori, l'organo o il soggetto competente, potrà dichiarare decaduto l'assegnatario dal diritto.
7. Lo stesso effetto si avrà nel caso in cui, decorso il primo termine per l'ultimazione dei lavori, l'assegnatario non richieda entro 60 (sessanta) giorni la nuova concessione per le opere non ultimate.

Art. 12 Destinazione delle aree.

1. L'ordine di precedenza sarà il seguente:
 - a. enti pubblici ed imprese **a capitale pubblico**;
 - b. proprietari delle stesse aree espropriate o di altre aree a destinazione industriale comunque espropriate dal Comune purché operino nei suddetti settori produttivi;
 - c. tutti gli altri imprenditori economici con priorità per quelli locali.
2. L'individuazione dei lotti da assegnare verrà effettuata dalla commissione di cui all'art.8 seguendo il criterio dell'accorpamento di settori produttivi omogenei tra loro, sia per attività che per dimensione aziendale.

Art. 13 Corrispettivo di cessione delle aree.

1. Il corrispettivo della cessione è pari al costo definitivo di espropriazione dei suoli, comprensivo anche del costo per l'acquisizione delle aree destinate ad urbanizzazioni primarie, secondarie e per eventuali allacciamenti previste nel P.I.P., oltre alle spese derivanti dai frazionamenti, redazione di piani ed ogni altro onere che l'Amministrazione supporterà per l'attuazione del Piano in misura proporzionale alla estensione del lotto assegnato.
2. Ove gli assegnatari risultassero proprietari dei suoli nell'ambito del P.I.P., potrà darsi luogo ad una cessione bonaria del suolo al comune con contestuale trasferimento del lotto

all'assegnatario, al netto delle aree per le urbanizzazioni primarie, secondarie e per eventuali allacciamenti.

3. I proventi derivanti dalla vendita delle aree acquisite con i contributi regionali saranno utilizzati per la realizzazione di opere e interventi a favore del piano insediativo .

Art. 14 Modalità di pagamento.

1. La ditta assegnataria deve provvedere al pagamento nei modi e tempi seguenti:
 - a. 25% a titolo di caparra e di acconto, contestualmente alla firma del verbale di accettazione del lotto;
 - b. 25% al momento del rilascio della concessione edilizia insieme alla presentazione di una fideiussione, stipulata con primaria compagnia per il rimanente 50%.
 - c. 50% contestualmente alla firma dell'atto pubblico di trasferimento.
2. Per i ritardi nei pagamenti si adottano le seguenti regole:
 - a. Per ogni giorno di ritardo dovrà essere corrisposta l'indennità di mora dello 0,068% al giorno calcolata sull'importo dovuto.
 - b. Trascorsi 30 giorni dalla data prevista per il pagamento senza che l'assegnatario abbia provveduto al pagamento, il Responsabile del servizio emetterà una dichiarazione di morosità.
 - c. Qualora superato il 60° giorno dalla notifica della dichiarazione di morosità, il pagamento non sia stato effettuato, verrà adottato il provvedimento di revoca.
 - d. Non è consentita alcuna riduzione, agevolazione particolare o facilitazione per qualsivoglia titolo.

Art. 15 Contratti

1. Ai fini della trascrizione ex art. 2643 e seguenti del Codice Civile, ai contratti originari di cessione della proprietà delle aree, come ai successivi atti di trasferimento autorizzati, dovrà essere allegata copia del presente regolamento in modo che tutte le norme in esso contenute siano opponibili a terzi.
3. Gli atti stipulati in contrasto con le predette norme sono nulli.
4. Le spese contrattuali e consequenziali relative ai contratti di cessione (ed eventualmente retrocessione) sono a carico dei beneficiari.

Art. 16 Cessione di immobile.

1. L'area ceduta in diritto di proprietà e l'edificio costruito non possono essere alienati ad alcun titolo e su di essi non può essere costituito alcun diritto reale di godimento, né l'immobile può essere ceduto in locazione, prima di (7) sette anni dalla data di rilascio del certificato di agibilità dell'immobile, eccettuati i casi di **lease-back finalizzato alla**

realizzazione degli investimenti in oggetto, di morte e conseguente cessazione dell'attività d'azienda e di procedura concorsuale o esecutiva, senza che sia preventivamente intervenuta l'autorizzazione del Comune e senza che il subentrante abbia rilasciato apposita dichiarazione scritta nella quale si dichiara disposto ad accettare, senza condizione alcuna, le norme del presente regolamento.

Art. 17 Oneri a carico del concessionario

1. Il concessionario deve:
 - a. Destinare l'area alle finalità indicate nell'atto di cessione;
 - b. Non apportare modifiche che non abbiano avuto il necessario benessere dal Comune;
 - c. Rispettare in fase esecutiva le prescrizioni della concessione edilizia;
 - d. Effettuare il trasferimento completo dell'attività produttiva preesistente nel centro abitato, entro il termine perentorio di 6 mesi dalla costruzione del fabbricato. In caso di inadempienza si provvederà alla revoca dell'assegnazione a favore di altri aventi diritto. Il termine di 6 mesi fissato, potrà essere prorogato., in caso di giuste e documentate motivazioni, quali impedimenti non dipendenti dalla volontà dell'operatore.

Articolo 18 Alloggio di servizio

1. In ogni lotto è consentita, assieme a quella dell'opificio, la costruzione di un alloggio.
2. L'alloggio di servizio, custodia, guardiana, quale corredo necessario della attività ammessa, non potrà subire destinazione diversa da quella per cui è stato autorizzato, fatta salva la possibilità di trasformazione in uffici funzionali all'azienda che dovrà essere debitamente autorizzata.
3. Potrà essere alienato o locato, nei casi consentiti dal presente regolamento, unicamente insieme all'opificio; in deroga potrà essere consentita la locazione del solo opificio da parte del titolare se ritirato dal lavoro per invalidità o per raggiunti limiti di età o degli eredi conviventi, se deceduto, qualora l'alloggio in questione costituisca unica abitazione di proprietà dello stesso o degli eredi nel territorio comunale.
4. La superficie lorda massima ammissibile da destinare all'alloggio di cui al primo comma è complessivamente di mq. 120 (centoventi), non frazionabili anche nel caso di eventuale suddivisione del lotto, fatte salve altre disposizioni urbanistico - edilizie.

Articolo 19 Vincolo di destinazione degli immobili

1. Gli immobili costruiti sulle aree cedute in proprietà, sono vincolati alla destinazione loro propria quale risulta dagli atti di cessione o concessione delle stesse e dalle correlate concessioni edilizie rilasciate a norma della vigente legislazione urbanistica.
2. Nel rispetto di tale legislazione e delle norme in materia di distribuzione commerciale, anche previste dagli eventuali appositi strumenti comunali di programmazione, è consentito l'esercizio di attività di vendita al minuto da parte dei soggetti assegnatari purché, la superficie di vendita non possa superare 1/3 di quella destinata all'attività produttiva, calcolata con esclusione dell'alloggio e dei locali di servizio (bagni, spogliatoi, uffici, ecc.) e gli articoli commercializzati devono essere quelli di propria produzione o installazione oppure merceologicamente analoghi o simili agli stessi;
3. Nel caso in cui gli immobili vengano adibiti, anche parzialmente, ad attività non compatibili con la previsione del P.I.P., e salvo quanto disposto dal precedente art. 12, l'Amministrazione Comunale, con provvedimento della Giunta Municipale e previa diffida

ex art. 1454 del Codice Civile, dispone la revoca degli atti di cessione delle aree e conseguentemente dichiara la risoluzione del contratto di cessione per inadempimento.

Art. 20 Opere di urbanizzazione.

1. Le opere di urbanizzazione del Piano per gli Insediamenti Produttivi saranno realizzate esclusivamente a cura del Comune di Carbonia.
2. Le spese per gli allacciamenti alla rete idrica, fognaria, elettrica, telefonica, gas ecc., fanno carico al concessionario.

Art. 21 Determinazione dei costi ai fini della cessione delle aree.

1. Tenuto conto dell'analisi e della relazione tecnico - finanziaria elaborata dall'Ufficio Tecnico Comunale e dall'Ufficio Attività Produttive sulla base delle spese sostenute per l'espropriazione delle aree e le urbanizzazioni come indicato dall'art. 10, nonché delle finalità socio - economiche che il Comune si prefigge con la realizzazione del piano, la Giunta Municipale stabilisce il prezzo di cessione delle aree, in diritto di proprietà.
2. I prezzi di cui al precedente comma potranno essere periodicamente adeguati sulla base della relazione tecnico – finanziaria che verrà elaborata dall'Ufficio Tecnico Comunale.
3. I prezzi vengono, per pura comodità, indicati in €/mq. anziché in €/mc.
4. I calcoli relativi ai costi vengono effettuati sulla base di unità di misura di volume. Le conversioni da €/mc. A €/mq. vengono effettuate applicando parametri idonei.

Art. 22 Facoltà di deroga.

1. Il Sindaco sentita la Commissione consigliare competente e con il parere vincolante della Commissione di cui all'art.8 del presente Regolamento, nei casi di particolare rilevanza economica, sociale e ambientale, può prevedere norme e criteri di assegnazione degli insediamenti in aree P.I.P. diverse da quelle indicate agli articoli precedenti.

Art. 23 Norme di rinvio e finali.

1. Per quanto non previsto nel presente regolamento si applicano le disposizioni contenute nel Codice Civile e nella legislazione vigente nonché nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed attuativi.

Art. 24 Norme abrogate.

1. Il regolamento per la cessione delle aree comprese nei piani per insediamenti produttivi, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n°203 del 27/11/87, rettificato con deliberazione C.C. n°27 del 24/05/95 e con deliberazione C.C. n°63 del 14/06/96, è abrogato.
-

