



COMUNE DI GONNOSCODINA
PROVINCIA DI ORISTANO

REGOLAMENTO

**PER LA CESSIONE DI AREE DEL PIANO
PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

Approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 29 del 28.07.2008

ALLEGATO “A”

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Maria Corradi

Il Sindaco
Dott. Emanuele Cauli

ART. 1 FINALITA'

Nel quadro di ristrutturazione delle piccole e medie imprese, al fine di venire incontro alle necessità degli operatori economici, artigiani, piccoli industriali e del commercio, il Comune di Gonnoscodina mette a disposizione le aree comprese nel Piano per gli Insedimenti Produttivi, definitivamente approvato con deliberazione C.C. n. 9 del 07.03.2003 e pubblicato nel BURAS n. 11, parte III del 18.04.2003.

ART. 2 DESTINAZIONE DELLE AREE

Le aree attrezzate sono destinate esclusivamente ad insediamenti piccolo industriali, commerciali ed artigianali, questi ultimi appartenenti ai rami dell'attività economica del tipo manifatturiero e del tipo delle costruzioni e delle installazioni degli impianti.

E' ammessa la costruzione di un edificio residenziale per unità d'intervento, entro il limite volumetrico del 20% della volumetria totale assentita e comunque non superiore a 390 mc, ad uso del custode o del titolare dell'azienda.

Le aree disponibili sono cedute esclusivamente in diritto di proprietà.

ART. 3 OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione del Piano per gli Insedimenti Produttivi sono realizzati esclusivamente a cura del Comune di Gonnoscodina.

Le spese per gli allacciamenti alla rete idrica, fognaria, energetica, di telecomunicazioni, etc. fanno carico al cessionario.

ART. 4 REQUISITI PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE

Possono usufruire della concessione delle aree solo gli imprenditori che svolgono o che intendano intraprendere, in forma singola o associata, la propria attività economica nei settori dell'artigianato, della piccola industria e del commercio.

Per partecipare all'assegnazione delle aree le imprese devono essere iscritte alla Camera di Commercio.

ART. 5 RICHIESTA DI AREE

Chiunque tra gli operatori di cui all'art. 2 intende ottenere un'area nel Piano per gli Insedimenti Produttivi, deve farne domanda entro i termini stabiliti dall'Amministrazione Comunale e resi noti attraverso apposito bando di concorso.

La domanda dovrà essere corredata da:

- A) Modulo di richiesta predisposto dal Comune;
- B) relazione tecnico-economica, dalla quale si evinca la tipologia dell'attività economica cui l'insediamento verrà destinato, la dimensione degli edifici e l'entità dell'intero insediamento anche ai fini di valutare la congruità delle superfici richieste;
- C) progetto di massima, costituito da una planimetria con l'indicazione della superficie impegnata e della sua esatta utilizzazione;
- D) piano economico dell'attività che si intende svolgere, specificando le eventuali dotazioni di personale, attrezzature e mezzi. Dal piano dovrà evincersi la fattibilità progettuale, la convenienza economica, la durata e la sostenibilità dell'intervento nel medio e lungo periodo;
- E) programma di realizzazione dell'intervento;
- F) dichiarazione di iscrizione alla Camera di Commercio.

ART. 6

ISTRUTTORIA E CONCESSIONE DELLE AREE

Per l'assegnazione delle aree disponibili il Comune emette apposito Bando Pubblico.

Il Bando indica la localizzazione e l'elenco dei lotti disponibili, la relativa superficie, i parametri edilizi, il tipo di cessione (proprietà), il costo per metro quadrato, le modalità di pagamento, i tempi e i criteri di utilizzazione, i vincoli, i modi e i termini di presentazione delle domande.

Le domande presentate verranno istruite dall'Ufficio Tecnico Comunale che potrà richiedere agli interessati ulteriori elementi di giudizio al fine del completo esame delle domande.

Terminata l'istruttoria il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale provvede alla formazione di una graduatoria provvisoria attribuendo i punteggi di cui al successivo art. 7.

La graduatoria provvisoria, approvata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale con determinazione, è pubblicata all'albo pretorio comunale per dieci giorni consecutivi al fine di consentire ai soggetti interessati la presentazione, nei dieci giorni successivi, di eventuali osservazioni in merito.

Alla scadenza del termine suddetto lo stesso Responsabile provvede all'approvazione della graduatoria definitiva, dandone comunicazione alla Giunta Comunale.

Entro 90 (novanta) giorni dal ricevimento della comunicazione di assegnazione, il beneficiario dovrà presentare al Comune, anche attraverso il SUAP, il progetto esecutivo e la documentazione di rito, in conformità alle norme correnti, per l'ottenimento del prescritto titolo edilizio.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, in caso di motivata richiesta, può concedere una proroga al termine di cui al comma precedente che, comunque, non può essere superiore a 60 (sessanta) giorni.

ART. 7
PUNTEGGIO PER LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA

Al fine di consentire la formazione della graduatoria si attribuiscono i seguenti punteggi:

	PUNTI
Operatori residenti in Gonnoscodina	1
Per le attività ubicate all'interno del centro abitato Operatori residenti (Zona A e B del P.U.C.)	1
Per le attività ubicate all'interno del centro abitato Operatori non residenti (Zona A e B del P.U.C.)	0.50
Per ogni unità lavorativa occupata al momento della domanda	0.50
Per ogni altra unità lavorativa prevista nel nuovo insediamento	1
Per il trasferimento di attività in locale dichiarato non agibile	0.50
Per le attività consorziate o cooperative	2
Per inizio di nuova attività	1

A parità di punteggio si applicano nell'ordine le seguenti clausole preferenziali:

- Conduzione in locazione dell'attuale sede dell'attività;
- Appartenenza alla fascia anagrafica compresa tra 18 e 40 anni.

ART. 8
CORRISPETTIVO DI CESSIONE DELLE AREE

Il corrispettivo per la cessione delle aree viene determinato annualmente con deliberazione del Consiglio Comunale, da adottarsi in sede di approvazione del bilancio preventivo annuale ai sensi dell'art. 172 del D.L.vo 18.08.2000, n. 267.

ART. 9
DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO

Il corrispettivo della cessione delle aree è determinato ripartendo il costo di acquisizione delle aree e dell'urbanizzazione per l'intero P.I.P. in proporzione alla superficie di ogni lotto.

Di conseguenza il corrispettivo viene articolato secondo tre componenti che tengono conto delle caratteristiche geometriche del lotto e delle finalità socio-economiche dell'intervento.

Il costo globale dell'intervento è dato dalla seguente formula $C = E + U$ dove:
E = spesa globale per l'acquisizione delle aree del PIP;
U = spesa globale per l'urbanizzazione del PIP che risulta a sua volta così composto:
 $U = UP + AL$ dove:
UP = spesa globale per l'urbanizzazione primaria e secondaria del PIP;
AL = spesa globale per l'allacciamento dei pubblici servizi.
Pertanto la quota di corrispettivo relativa al singolo lotto C_n risulta così determinata:
 $C_n = C_{En} + C_{UPn} + C_{ALn}$
Dove:
 C_{En} = quota del corrispettivo relativa all'acquisizione dell'area PIP;
 C_{UPn} = quota del corrispettivo relativa all'urbanizzazione primaria e secondaria del PIP;
 C_{ALn} = quota del corrispettivo relativa all'allacciamento dei pubblici servizi.

La quota di corrispettivo relativa all'acquisizione delle aree per ogni singolo lotto terrà conto della sua superficie effettiva e può essere tecnicamente determinata in base alla formula:

$C_{En} = S_n/S \times E$
dove in aggiunta ai simboli già noti, si è posto
S = superficie edificabile totale,
 S_n = superficie del lotto "ennesimo" considerato.

La quota di corrispettivo relativo all'urbanizzazione dell'area, per ogni singolo lotto, terrà conto delle finalità socio-economico e occupative dell'iniziativa da insediare nel lotto "ennesimo"; tale quota può essere determinata con la formula:

$C_{UPn} = f_u \times S_n/S \times UP$
dove f_u è una correttiva empirica relativa alle finalità socio-economiche e occupative dell'iniziativa.

La quota di corrispettivo relativa all'allacciamento dei pubblici servizi, per ogni singolo lotto, può ricavarsi con la formula:

$$C_{ALn} = S_n/S \times AL$$

Il valore della funzione correttiva " f_u " viene fissato e aggiornato con deliberazione del Consiglio Comunale il quale, con propria deliberazione, fissa ed aggiorna anche i valori delle grandezze economiche E ed U risultanti dalle stime e consuntivi predisposti dagli uffici comunali competenti.

ART. 10 **MODALITA' DI PAGAMENTO E DILAZIONE**

Il corrispettivo può essere corrisposto dal concessionario in unica rata prima della stipula del contratto di acquisto, ovvero in tre rate la prima delle quali, pari al 50% dell'intero importo, prima della stipula del contratto, la seconda, pari al 25%, entro 12 mesi dalla data di stipula dell'atto pubblico di trasferimento dell'immobile ed il restante 25% entro 24 mesi dalla data di stipula dell'atto pubblico di trasferimento dell'immobile.

A garanzia del Comune, l'acquirente dovrà presentare apposita polizza fidejussoria a copertura dell'intero importo rateizzato aumentato del 10%; l'idoneità della polizza sarà valutata in via esclusiva dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

La fidejussione bancaria o assicurativa suddetta dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Gonnoscodina.

Sull'importo rateizzato è dovuto l'interesse al tasso legale vigente al momento della stipula del contratto.

ART. 11 CONTRATTO

Il contratto di cessione delle aree contenente le clausole e le condizioni del presente regolamento deve essere stipulato per atto pubblico o pubblico amministrativo, secondo lo schema allegato sotto la lettera "B".

Il contratto di cessione deve essere stipulato entro e non oltre novanta (90) giorni dalla data di ricevimento della comunicazione al soggetto beneficiario dell'assegnazione dell'area.

L'inosservanza ingiustificata di tale termine da parte dell'assegnatario comporta la revoca dell'assegnazione.

ART. 12 ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario deve:

- a) destinare l'area alle finalità indicate nell'atto di cessione;
- b) dare inizio ai lavori entro 6 (sei) mesi dalla data di rilascio o acquisizione del titolo edilizio. Il termine di 6 (sei) mesi può essere prorogato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale in caso di giuste e documentate motivazioni, quali impedimenti non dipendenti dalla volontà dell'operatore.
- c) non apportare modifiche al programma di intervento di cui all'art. 5, che non abbiano avuto il necessario benestare dal Comune;
- d) rispettare, in fase esecutiva, le prescrizioni del titolo edilizio (concessione edilizia, permesso di costruire, etc.);
- e) effettuare l'insediamento o il trasferimento completo dell'attività produttiva entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di inizio dei lavori. In caso di inadempienza si provvederà alla risoluzione del contratto. Il termine di tre anni può essere prorogato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale in caso di giuste e documentate motivazioni, quali impedimenti non dipendenti dalla volontà dell'operatore.

ART. 13 VENDITA O LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI

E' vietata la vendita di aree PIP assegnate e non edificate.

La vendita o locazione degli immobili realizzati sulle aree in proprietà è vietata in

mancanza di attestato di agibilità e comunque entro i primi 5 anni dalla data di rilascio del certificato di agibilità, eccettuati i casi di morte, di procedura concorsuale o esecutiva o di altre particolari e motivate eccezionalità.

In tali ipotesi, la Giunta Municipale autorizza con proprio atto la deroga al suddetto termine temporale.

Trascorsi i primi 5 anni dalla data di stipula del contratto e purché sia stata attestata l'agibilità dell'immobile, la vendita o locazione è consentita, previa comunicazione al Comune di Gonnoscodina, a condizione che l'acquirente o conduttore vi svolga una attività compatibile con le norme vigenti e con il presente regolamento.

La comunicazione si intenderà accolta qualora il Comune non si pronunci diversamente entro sessanta (60) giorni dal ricevimento della stessa.

ART. 14 RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Il contratto di cessione delle arre in proprietà è risolto, senza alcun preavviso da parte del Comune, nei seguenti casi:

1. Qualora l'acquirente non osservi una qualsiasi delle norme e condizioni contenute nel precedente art. 12;
2. Nel caso di inosservanza da parte dell'acquirente del divieto di cedere l'area edificata o parzialmente edificata a terzi, senza l'adesione del Comune.

Nel caso in cui si verificano le fattispecie sopraelencate, si avrà l'automatica risoluzione dell'atto di cessione dell'area in proprietà e la stessa e le opere eventualmente realizzate rientreranno nella disponibilità del Comune. Il Comune procederà alla stima delle opere eventualmente realizzate nei modi di cui al successivo art. 15 ed applicherà una penale pecuniaria a carico dell'inadempiente pari al 10% del prezzo di cessione dell'area. Il rimborso decaduto avverrà solo successivamente alla nuova assegnazione dell'immobile.

3. Qualora sia previsto il pagamento rateale dell'area, nel caso di mancato pagamento di una sola rata del prezzo di cessione. In questo caso il Comune diffiderà l'inadempiente prescrivendo un termine perentorio per l'estinzione del debito con l'applicazione di un'indennità di mora in misura pari a 5% della somma scaduta. Trascorso inutilmente il termine assegnato, si procederà all'incameramento della polizza fidejussoria ed alla risoluzione del contratto.

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

ART. 15 SANZIONI ED INDENNIZZI

Nei casi di risoluzione contrattuale, ove nell'area ceduta in proprietà vi siano realizzate delle opere che risultino libere da ipoteche, vincoli e gravami di ogni natura, il Comune riconosce a favore dell'assegnatario il pagamento di una somma pari al 90 (novanta) per cento del valore venale dell'immobile comprensivo del costo del terreno, ovvero del valore della sola area libera, determinato dalla Giunta Municipale, su proposta di una

Commissione paritetica composta da tre tecnici nominati, rispettivamente, dal Comune, dall'assegnatario e dal Presidente del Tribunale di Oristano che svolge le funzioni di Presidente della Commissione.

L'indennizzo di cui al comma precedente è decurtato di tutti i costi, compresi anche quelli di stima, che dovranno essere sostenuti per acquisire l'incondizionata disponibilità degli immobili.

Il rimborso come sopra determinato avverrà solo successivamente ad avvenuta nuova assegnazione dell'immobile.

ART. 16 **DISPOSIZIONI NON CONTEMPLATE**

Per quanto non espressamente richiamato, valgono le disposizioni legislative vigenti in materia, che regolano l'assegnazione in concessione della proprietà, da parte delle Amministrazioni Pubbliche, agli assegnatari di aree nel Piano per gli Insediamenti Produttivi.