



COMUNE DI ARBUS

Provincia del Medio Campidano

***REGOLAMENTO
PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE***

***NEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
(P.I.P.)***

(di cui all'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n.865 e s.m.i)

Adottato con delibera del Commissario Straordinario n° 40 del 25 novembre 2004

Modificato con delibera del Consiglio Comunale n. 48 del 29 dicembre 2005

Modificato con Delib. C. C. 38 del 7.4.2011

SOMMARIO

Art. 1	3
FINALITA' DEL PIANO	
Art. 2	3
REQUISITI PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE	
Art. 3	3
FORMAZIONE E APPROVAZIONE GRADUATORIA	
Art. 4	3
PRECEDENZE NELL'ASSEGNAZIONE	
Art. 5	4
CRITERI DI ASSEGNAZIONE DEI PUNTEGGI	
Art. 6	4
ASSEGNAZIONI DEI LOTTI	
Art. 7	5
MODALITÀ DI PAGAMENTO	
Art. 8	5
DESTINAZIONE DELLE AREE	
Art. 9	5
CONTRATTI	
Art. 10	6
ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO	
Art.11	6
SANZIONI	
Art. 12	6
OPERE DI URBANIZZAZIONE	
Art. 13	7
DETERMINAZIONE DEI COSTI AI FINI DELLA CESSIONE DELLE AREE	
Art. 14	7
ENTRATA IN VIGORE	

Art. 1

FINALITÀ DEL PIANO

Nel quadro di una ristrutturazione delle piccole aziende, al fine di venire incontro alle necessità degli operatori economici, artigianali e commerciali, il Comune di Arbus assegna le aree comprese nel Piano per gli Insediamenti Produttivi adottato con deliberazione C.C. n. 52 del 26/07/1988, n. 68 del 26/07/1990 e C.C. n. 25 del 30/03/1992 esecutiva dal 01/06/1992.

Art. 2

REQUISITI PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE

Per partecipare all'assegnazione delle aree le imprese:

- 1) dovranno essere iscritte al Registro delle Imprese.
- 2) dovranno inoltrare entro 60gg dalla pubblicazione del bando di concorso apposita domanda indirizzata al COMUNE DI ARBUS utilizzando il modulo predisposto dal Comune di Arbus in conformità all'allegato A del presente Regolamento.

Art. 3

FORMAZIONE E APPROVAZIONE GRADUATORIA

L'assegnazione dei lotti sarà effettuata in base ad apposita graduatoria formulata con l'osservanza dei criteri di cui agli articoli 4, 5 e 6 con determinazione del Responsabile del Servizio Attività Produttive. (modificato con deliberazione Consiglio Comunale del 7/4/2011)

Art. 4

PRECEDENZE NELL'ASSEGNAZIONE

Vantano diritto di precedenza e sono preferiti nell'assegnazione le seguenti categorie in ordine di priorità:

- A) soggetti espropriati in occasione della realizzazione del Piano per gli Insediamenti Produttivi;
- B) soggetti i quali siano inseriti in strumenti di programmazione negoziata;
- C) soggetti in possesso di formale comunicazione di finanziamento per la realizzazione di struttura produttiva;

Art. 5

CRITERI DI ASSEGNAZIONE DEI PUNTEGGI

Fatte salve le precedenzae fissate dall'art. 4, l'assegnazione dei lotti verrà effettuata in base ad una graduatoria sfilata seguendo i seguenti criteri, i quali valgono anche per le sub-graduatorie tra i soggetti di cui alle lettere A), B), C) dell'art. 4.

REQUISITO	PUNTEGGIO
Residenza dell' imprenditore o ubicazione della attività produttiva o sede legale della società o residenza di almeno uno dei soci a Arbus da almeno 2 anni alla data di scadenza del bando	8
Attività di produzione e/o trasformazione	4
Età del titolare dell' impresa o legale rappresentante della società inferiore a 35 anni	2
Addetti all'attività produttiva (1 punto per addetto sino ad un massimo di sei)	6

Art. 6

ASSEGNAZIONE DEI LOTTI

Entro 30 giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle domande vengono stilate, in base all'art. 5, le graduatorie provvisorie.

Nei successivi 15 giorni vengono portate a conoscenza, tramite pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune, le graduatorie provvisorie con l'indicazione dei punteggi conseguiti da ciascun concorrente e dei motivi di esclusione per i non ammessi, nonché dei modi e dei termini per la presentazione di eventuali osservazioni.

Entro 15 giorni da detta pubblicazione, i concorrenti possono presentare osservazioni in carta semplice, al Responsabile del Settore, che provvede entro il termine di 30 giorni all'esame di esse ed alla formazione delle graduatorie definitive.

Le graduatorie definitive, stilate sempre in base all'art. 5, vengono comunicate agli interessati contestualmente alla convocazione, in ordine di posizione per l'individuazione del lotto, procedendo, qualora necessario, all'accorpamento di più lotti sino al raggiungimento della superficie richiesta.

All'esito di tale fase l'amministrazione provvede a pubblicare all'albo pretorio il prospetto relativo alla scelta dei lotti.

Decorso tale termine il Responsabile del Settore Tecnico provvede a notificare a ciascun assegnatario il numero del lotto assegnato, la superficie dello stesso ed il costo complessivo di cessione, fissando un termine massimo di gg. 60 per la stipula del contratto.

Una volta soddisfatte le richieste di tutti i soggetti inclusi nelle graduatorie, qualora restino ancora dei lotti liberi da assegnare, si provvederà all'assegnazione, verificati i requisiti di partecipazione, in ordine di presentazione delle domande. Avranno precedenza gli assegnatari che necessitano di implementare la superficie operativa a disposizione qualora sussistano lotti confinanti non assegnati interclusi tra due lotti e di scarsa rilevanza. (modificato con deliberazione del Consiglio Comunale del 7/4/11)

Art. 7

MODALITA' DI PAGAMENTO

Il corrispettivo dovrà essere pagato dal cessionario in sei rate:

- una prima rata pari al 25% entro 20 giorni dalla data di assegnazione del lotto;
- una seconda rata pari al 25% all'atto della stipula del contratto;
- 4 rate semestrali, ognuna pari al 12,5 % del corrispettivo più gli interessi calcolati al tasso vigente all'inizio del semestre di riferimento per l'interesse legale, con scadenze calcolate a partire dalla data di stipula del contratto.

Entro 180 giorni dalla stipulazione del contratto il titolare del lotto dovrà presentare al Comune il progetto esecutivo e la documentazione di rito per ottenere la prescritta concessione edilizia.

Il corrispettivo di cessione delle aree sarà determinato quanto previsto dall'art.13 del presente Regolamento.

I proventi derivanti dalla vendita delle aree ed i contributi pubblici saranno utilizzati per coprire le spese relative all'acquisizione delle aree, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ed ogni altro onere inerente la realizzazione del Piano.

Art. 8

DESTINAZIONE DELLE AREE

Le aree attrezzate saranno destinate esclusivamente agli insediamenti artigianali e commerciali.

Art. 9

CONTRATTI

Le aree sono concesse in diritto di proprietà ai sensi della normativa vigente ed i relativi contratti dovranno essere stipulati per atto pubblico.

E' ammesso il contratto di leasing finanziario ed in tal caso l'atto di concessione è stabilito tra Comune, Società di leasing e Ditta assegnataria alle seguenti condizioni da recepirsi nell'atto pubblico:

- a) Devono intervenire ed essere indicati tra i componenti, oltre al rappresentante del Comune, il rappresentante della Società di leasing, e della Ditta assegnataria del lotto;
- b) Deve essere espressamente indicato che il Comune concede le aree del P.I.P. in diritto di proprietà, ai sensi del vigente Regolamento, alla Società di leasing che lo acquisisce al solo scopo di trasferirlo in locazione finanziaria alla Ditta assegnataria;
- c) Deve essere espressamente riportato il divieto sia per la Società di leasing che per la Ditta assegnataria, di trasferire, a qualsiasi titolo, il lotto ad altro soggetto, salva la facoltà del Comune di rilasciare apposita autorizzazione;
- d) Deve essere individuato come contribuente, quale utente delle opere e dei servizi del P.I.P., la Ditta assegnataria e non la Società di leasing.

Art. 10

ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il cessionario deve:

- a) destinare l'area alle finalità indicate nel contratto di cessione;
- b) non apportare modifiche che non abbiano avuto il necessario benessere del comune;
- c) rispettare in fase esecutiva le prescrizioni della concessione edilizia;
- d) attivare l'insediamento produttivo previsto ovvero effettuare il trasferimento completo

della preesistente attività produttiva, entro il termine di 3 (tre) anni dalla stipula del contratto.

In caso di inadempienza si provvederà, previa diffida scritta, alla revoca a favore di altri aventi diritto.

Il termine di tre anni, potrà essere prorogato con provvedimento del Comune, in caso di giuste e documentate motivazioni, quali impedimenti non dipendenti dalla volontà dell'operatore.

- e) non cedere a terzi l'immobile prima di 3 (tre) anni dalla stipulazione del contratto.

Resta fermo il diritto di prelazione della amministrazione comunale rispetto agli altri acquirenti.

La determinazione del corrispettivo per la retrocessione del lotto assegnato e per la cessione degli eventuali manufatti di qualunque natura su questi insistenti, è affidata all'Ufficio Tecnico Comunale con eventuale valutazione di congruità dell'Ufficio Tecnico Erariale competente.

L'Ufficio Tecnico Comunale comunica la propria valutazione entro 30 gg dalla notifica dell'offerta di alienazione.

In caso di mancata accettazione l'interessato può alienare il diritto di cui è titolare alle medesime condizioni dell'offerta avanzata al Comune previa autorizzazione scritta dell'amministrazione comunale nonché previa dichiarazione scritta del subentrante di impegnarsi ad accettare senza condizione alcuna le norme del presente Regolamento.

In caso di richiesta da parte di un assegnatario di sostituzione del lotto assegnato, la stessa può essere accolta in caso di lotti liberi, in subordine a quanto previsto dall'articolo 6 ultimo comma. Le somme già versate potranno essere utilizzate quale acconto del nuovo lotto assegnato.

In caso di rinuncia da parte di un assegnatario di un lotto già assegnato, il comune procederà alla restituzione delle somme eventualmente già pagate solamente dopo l'assegnazione e il versamento del corrispettivo da parte del nuovo assegnatario. In caso di atto già stipulato, sono a carico dell'assegnatario retrocedente le spese notarili . (modificato con deliberazione del Consiglio Comunale del 7/4/11)

Art. 11

SANZIONI

Nel caso di inosservanza delle clausole contenute nel precedente articolo 10, previa messa in mora del cessionario, il Comune rientra nella piena proprietà e libera disponibilità della aree senza obbligo di corrispondere al cessionario inadempiente alcun rimborso né del corrispettivo pagato per l'acquisto dell'area né per eventuali investimenti nell'area stessa.

Art. 12

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione del Piano per gli insediamenti produttivi saranno realizzate a cura del Comune di Arbus. Le spese per gli allacci alla rete idrica, fognaria, elettrica, ecc. fanno carico al cessionario.

Art. 13

DETERMINAZIONE DEI COSTI AI FINI DELLA CESSIONE DELLE AREE

Le aree saranno cedute in diritto di proprietà anche nelle more dell'espletamento delle procedure di esproprio ai sensi dell'art. 1478 C.C. secondo gli schemi di contratto che verranno elaborati dal Responsabile del Servizio.

Il corrispettivo della cessione dei lotti, ai sensi della legislazione vigente (art. 35, comma 12, legge 22 ottobre 1971, n. 865, come modificato dall'art. 3, comma 63 della legge 23 dicembre 1996, n. 662), viene determinato ripartendo gli oneri sostenuti o preventivati a carico dell'Amministrazione Comunale per l'acquisizione delle aree e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondo quanto previsto dal Piano Attuativo, in ragione della superficie di ciascun lotto.

Tale importo sarà ridotto, solamente per le aree destinate ad attività artigianali, in ragione degli eventuali contributi pubblici allo scopo destinati.

Esso, ai sensi dell'art. 172, comma 1 lett. c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, è determinato annualmente all'atto dell'approvazione del bilancio di previsione del Comune.

Art. 14

ENTRATE IN VIGORE

Il presente regolamento, una volta intervenuta l'esecutività della delibera di adozione, verrà affisso all'albo pretorio del Comune per rimanervi almeno 15 giorni consecutivi.

Ai sensi dell'art. 10 delle norme generali sulla legge contenute nel Codice Civile, entrerà in vigore il 15° giorno successivo alla sua pubblicazione.

Art. 15.

Le modifiche approvate con la delibera di C.C. del 7/04/2011 hanno decorrenza dalla data di esecutività della delibera stessa.

NORME RICHIAMATE NEL PRESENTE REGOLAMENTO

- legge 22 ottobre 1971, n. 865. Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alle leggi 17 agosto 1942, n. 1150; 18 aprile 1962, n. 167; 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata.

Art. 27

1. I comuni dotati di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione approvati possono formare, previa autorizzazione della Regione, un piano delle aree da destinare a insediamenti produttivi.
2. Le aree da comprendere nel piano sono delimitate, nell'ambito delle zone destinate a insediamenti produttivi dai piani regolatori generali o dai programmi di fabbricazione vigenti, con deliberazione del consiglio comunale, la quale, previa pubblicazione, insieme agli elaborati, a mezzo di deposito presso la segreteria del comune per la durata di venti giorni, è approvata con decreto del presidente della giunta regionale.
3. Il piano approvato ai sensi del presente regolamento ha efficacia per dieci anni dalla data del decreto di approvazione ed ha valore di piano particolareggiato d'esecuzione ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni.
4. Per quanto non diversamente disposto dalla presente legge, alla deliberazione del consiglio comunale e al decreto del presidente della giunta regionale si applicano, in quanto compatibili, le norme della legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni.
5. Le aree comprese nel piano approvato a norma del presente articolo sono espropriate dai comuni o loro consorzi secondo quanto previsto dalla presente legge in materia di espropriazione per pubblica utilità.
6. Il comune utilizza le aree espropriate per la realizzazione di impianti produttivi di carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico mediante la cessione in proprietà o la concessione del diritto di superficie sulle aree medesime. Tra più istanze concorrenti è data la preferenza a quelle presentate da enti pubblici e aziende a partecipazione statale nell'ambito di programmi già approvati dal CIPE (1).
7. La concessione del diritto di superficie ad enti pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici, occorrenti nella zona delimitata dal piano, è a tempo indeterminato, in tutti gli altri casi ha una durata non inferiore a sessanta anni e non superiore a novantanove anni.

8. Contestualmente all'atto di concessione, o all'atto di cessione della proprietà dell'area, tra il comune da una parte e il concessionario o l'acquirente dall'altra, viene stipulata una convenzione per atto pubblico con la quale vengono disciplinati gli oneri posti a carico del concessionario o dell'acquirente e le sanzioni per la loro inosservanza.
- (1) Comma così modificato dall'art.49, comma 17, l. 27 dicembre 1997, n.449.

- **legge 22 ottobre 1971, n. 865. Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alle leggi 17 agosto 1942, n. 1150; 18 aprile 1962, n. 167; 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata.**

Art. 35

12. I corrispettivi della concessione in superficie, di cui all'ottavo comma, lettera a), e i prezzi delle aree cedute in proprietà devono, nel loro insieme, assicurare la copertura delle spese sostenute dal comune o dal consorzio per l'acquisizione delle aree comprese in ciascun piano approvato a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167; i corrispettivi della concessione in superficie riferiti al metro cubo edificabile non possono essere superiore al 60 % dei prezzi di cessione riferiti allo stesso volume e il loro versamento può essere dilazionato in un massimo di quindici annualità, di importo costante o crescente, a un tasso annuo non superiore alla media mensile dei rendimenti lordi dei titoli pubblici soggetti a tassazione (Rendistato).

Accertata dalla Banca d'Italia per il secondo mese precedente a quello di stipulazione della convenzione di cui al settimo comma. Il corrispettivo delle opere di urbanizzazione, sia per le aree concesse in superficie che per quelle cedute in proprietà, è determinato in misura pari al costo di realizzazione in proporzione al volume edificabile entro il limite di quanto dovuto ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e successive modificazioni (2) (5).

(2) Comma così sostituito dall'art.3, comma 63, l. 23 dicembre 1996, n. 662.

(5) Comma così modificato dall'art. 7, l. 30 aprile 1999, n. 136.

- Codice Civile

Art. 1478

VENDITA DI COSE ALTRUI

Se al momento del contratto la cosa venduta non era di proprietà del venditore, questi è obbligato a procurare l'acquisto al compratore. Il compratore diventa proprietario nel momento in cui il venditore acquista la proprietà dal titolare di essa.

- **Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267. Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali**

Art. 172 .

ALTRI ALLEGATI AL BILANCIO DI PREVISIONE

c) la deliberazione, da adottarsi annualmente prima dell'approvazione del bilancio, con la quale i comuni verificano la quantità e qualità di aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie – ai sensi delle leggi 18 aprile 1962, n. 167, 22 ottobre 1971, n.865 e 5 agosto 1978, n. 457 – che potranno essere ceduti in proprietà od in diritto di superficie; con la stessa deliberazione i comuni stabiliscono il prezzo di cessione per ciascun tipo di area o di fabbricato;

- **Codice Civile. Disposizioni sulla legge in generale**

Art. 10

INIZIO DELL'OBBLIGATORietà DELLE LEGGI E DEI REGOLAMENTI

Le leggi e i regolamenti divengono obbligatori nel decimoquinto giorno successivo a quello della loro pubblicazione, salvo che sia altrimenti disposto.