



COMUNE DI OTTANA

Provincia di Nuoro

REGOLAMENTO

PER LA CESSIONE DI AREE DEL PIANO DI ZONA

PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

(APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N°65 DEL 19/4/1984)

MODIFICATO CON DELIBERE CONSILIARI: N° 66 DEL 15/03/1985 – N° 231 DEL 27/06/1987

N° 134 DEL 20/04/1989 – N° 74 DEL 30/08/1996- N° 5 DEL 27/09/1997 – N° 29 DEL 13/05/1998

N° 50 DEL 14/07/1998 - N° 013 DEL 20/03/2002-N° 034 del 04/09/2006.

Allegato alla deliberazione C.C. n° 30 del 28.09.2015

ART.1 - FINALITÀ DEL PIANO

Al fine di venire incontro,nel quadro di ristrutturazione delle piccole e medie aziende,alle necessità degli operatori economici,artigiani e piccoli industriali,il Comune di Ottana mette a disposizione le aree comprese nel Piano di Zona per gli insediamenti Produttivi definitivamente approvato con Decreto dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali,Finanze ed Urbanistica N01167/0 del 7.8.1984.

ART.2 - DETERMINAZIONE DEI CRITERI ASSEGNAZIONE DELLE AREE

la determinazione dei criteri di assegnazione é disposta dal Consiglio Comunale,previo parere di apposita Commissione costituita dai rappresentanti del Comune,-dalle Associazioni imprenditoriali e sindacali di categoria.

I criteri per l'assegnazione delle aree produttive del Piano devono contenere i seguenti elementi:

- a)** requisiti e condizioni di partecipazione delle imprese all'assegnazione delle aree produttive del Piano;
- b)** tempi e modalità per la presentazione delle domande di assegnazione delle aree;
- c)** parametri di valutazione e formazione della graduatoria di assegnazione delle aree;
- d)** programmi stralcio di attuazione per l'urbanizzazione delle aree,per la loro utilizzazione e relativo piano finanziario.

Per partecipare all'assegnazione delle aree,le imprese dovranno possedere i seguenti requisiti:

- Iscrizione all'Albo delle imprese artigianali,o del registro delle imprese industriali della Provincia;
- Iscrizione all'Ufficio Anagrafe della Camera di Commercio della Provincia;

ART.3 RICHIESTA DI AREE

Chiunque tra gli operatori di cui all'art.1 intende ottenere un'area nel Piano di Zona per gli insediamenti Produttivi,deve farne domanda in bollo all'Amministrazione Comunale corredata da: relazione tecnico-economica motivante tra l'altro,la richiesta della area,dalla quale si evinca l'attività economica cui l'insediamento verrà destinato,la dimensione dell'insediamento anche ai fini di valutazione della congruità della superficie dell'area richiesta;

questionario (che si allega sotto la lettera c);

ART. 4 - ISTRUTTORIA E CONCESSIONE DELLE AREE

L'assegnazione delle aree è disposta dal Responsabile del Servizio, previa istruzione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale nella figura del Responsabile del Procedimento, che approva la relativa graduatoria per l'assegnazione dei lotti dopo aver verificato la documentazione prodotta dai richiedenti.

ART. 5 - DESTINAZIONE DELLE AREE

Le aree attrezzate saranno destinate ad insediamenti piccoli industriali ed artigianali, questi ultimi appartenenti ai rami dell'attività economica del tipo manifatturiero e del tipo delle costruzioni e delle installazioni d'impianti, ad attività commerciali e di servizio e comunque non produttive.

Possono altresì, usufruire dell'assegnazione delle aree le Cooperative e Società costituite ai sensi della L.R. n° 28 del 07/06/1984 e successive modifiche e integrazioni.

Le aree disponibili saranno cedute in proprietà ai sensi degli articoli 45-50 della Legge n° 488/1998.

ART. 6 - CORRISPETTIVO DI CESSIONE DELLE AREE

Il corrispettivo per la cessione in proprietà sarà determinato dall'incidenza dei costi riferiti a metro cubo edificabile sulla base dei costi direttamente sostenuti e da sostenere da parte dell'Amministrazione Comunale e aggiornati annualmente con apposito atto deliberativo su proposta dell'Ufficio Tecnico Comunale.

I proventi derivanti dalla vendita delle aree, acquisite con i contributi regionali, saranno riutilizzati per la realizzazione di opere ed interventi a favore del Piano Insediativo.

Il corrispettivo di cessione o concessione dell'area, determinato con le modalità previste al precedente art.6, dovrà essere pagato in contanti o rateizzato, secondo i seguenti criteri:

Pagamento in contanti:

- una rata, pari al 25% del corrispettivo, dovrà essere versata entro 60 giorni dalla comunicazione di assegnazione definitiva, pena la revoca dell'assegnazione stessa;
- l'importo residuo, pari al 75% del corrispettivo, dovrà essere versato all'atto della cessione o concessione, la cui stipulazione deve avvenire non oltre 8 mesi dall'assegnazione definitiva, pena la revoca dell'assegnazione stessa e l'applicazione di una penale pari al 5% del corrispettivo.

ART.7 - MODALITA DI PAGAMENTO

Pagamento rateizzato:

- una rata, pari al 25% del corrispettivo, dovrà essere versata entro 60 giorni dalla comunicazione di approvazione dell' assegnazione definitiva definitiva, pena la revoca dell'assegnazione;
 - una seconda rata, pari al 25% del corrispettivo, dovrà essere versata all'atto della cessione o concessione, la cui stipulazione deve avvenire non oltre 8 mesi dall' assegnazione definitiva, pena la revoca dell'assegnazione stessa e l'applicazione di una penale pari al 5% del corrispettivo;
 - le rate successive del 20%, 15% e 15% cadauna maggiorate degli interessi calcolati ad un tasso pari alla media dei rendimenti lordi dei titoli del debito pubblico soggetti a tassazione, accertato dalla Banca d'Italia, per il secondo mese precedente la data di stipulazione della convenzione integrativa (Rendistato) (concessa previa prestazione di garanzia), rispettivamente al 12° mese, al 24° mese ed al 36° dalla data di stipulazione dell'atto di cessione o concessione;
 - In questo ultimo caso tuttavia il concessionario, a garanzia dell'esatto adempimento, costituisce, a favore dell'Ente, una cauzione pari all'importo dovuto, mediante polizza fidejussoria.
 - il mancato versamento delle singole rate nei termini di cui alla convenzione comporta, per quanto riguarda la quota relativa agli oneri di urbanizzazione, l'applicazione di una penale ai sensi dell'art. 19 della L.R. 23/85 e ss.mm.ii. pari al 20% della rata medesima, qualora il versamento sia effettuato nei successivi 120 giorni; del 50% qualora il versamento sia effettuato dal 121° al 180° giorno; del 100% qualora il versamento sia effettuato dal 181° al 240° giorno, salvo diverse disposizioni di legge vigenti alla data di stipulazione delle convenzioni. Decorso inutilmente il termine ultimo di cui sopra il Comune provvede alla riscossione coattiva con ingiunzione ai sensi degli articoli 2 e seguenti del testo unico delle disposizioni di legge relative alla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato, approvato con Regio Decreto 14 aprile 1910, n° 639. Per la quota relativa al costo dell'area ed agli oneri accessori verranno applicati gli interessi di mora nella misura convenzionale di cinque punti oltre il tasso di interesse legale fatta salva la possibilità di riscossione coatta oltre il 240° giorno di ritardo;
- Qualora sussistano particolari, validi e comprovati motivi ed il concessionario ne faccia esplicita richiesta, potrà essere autorizzata una ulteriore dilazione del pagamento della quota a saldo, per un successivo periodo massimo di dodici mesi. In tal caso verrà

rinnovata la fidejussione prevista dal comma precedente e sono dovuti gli interessi stabiliti in misura pari all'interesse legale in vigore.

In caso di rinuncia al lotto da parte dell'assegnatario da comunicarsi tramite lettera, successiva al 61° giorno dall'assegnazione definitiva, il Comune tratterrà dal corrispettivo versato un importo così determinato:

- comunicazione di rinuncia tra il 61° giorno dall'assegnazione definitiva ed il 150° giorno, penale pari al 2,5% del corrispettivo;
- comunicazione di rinuncia tra il 151° giorno dall'assegnazione definitiva ed il 240° giorno, penale pari al 5% del corrispettivo.

Per la data di comunicazione di rinuncia va fede la data di presentazione della stessa al protocollo generale se presentata a mano o la data di spedizione postale se avviene tramite raccomandata.

Il ritardo nei pagamenti comporterà l'applicazione degli interessi legali.

ART.8 - CONTRATTI

I contratti di cessione delle aree, in proprietà, e quelli di concessione del diritto di superficie dovranno essere stipulati per atto pubblico tra Comune e concessionario, che recepirà le condizioni, i termini e le sanzioni previste dal presente regolamento e con atto del Consiglio Comunale in conformità all'art. 35 della L. 865/71.

Nel caso in cui la ditta assegnataria del lotto acceda ad un contratto di leasing finanziario per la realizzazione del proprio intervento, l'atto di cessione o di concessione del diritto di superficie, è stipulato tra Comune, Società di leasing e Ditta assegnataria ed utilizzatrice, alle seguenti condizioni da recepirsi in sede di stipulazione dell'atto pubblico amministrativo:

- devono intervenire ed essere indicati tra i componenti, oltre al rappresentante del Comune anche i rappresentanti della Società di leasing e della Ditta assegnataria ed utilizzatrice del lotto;
- deve essere espressamente indicato che il Comune concede le aree del PIP – in diritto di superficie e/o in proprietà ai sensi del vigente Regolamento – alla Società di leasing che lo acquisisce al solo ed esclusivo scopo di trasferirlo in locazione finanziaria alla Ditta assegnataria ed utilizzatrice del lotto;
- 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 ai sensi delle norme di legge e regolamentari in materia;
- deve essere individuato come contribuente, quale utente delle opere e dei servizi del PIP, la Ditta assegnataria e non la Società di leasing.

ART.9 - BENEFICIARI

Possono usufruire della concessione delle aree solo gli imprenditori che svolgano la propria attività economica nei settori dell'artigianato o della piccola industria, commercio e di servizio;

La qualifica di industriale o artigianale , di commercio e di servizio dovrà essere dedotta rispettivamente dal registro delle imprese industriali e dall'albo delle imprese artigiane,da registro delle imprese commerciali e di servizio;

L'ordine di precedenza sarà il seguente:

- 1) Enti pubblici ed imprese a prevalente partecipazione statale,nello ambito di programmi già approvati dal CIPE;
- 2) Proprietari delle aree espropriate purché operino nei suddetti settori produttivi;
- 3) Tutti gli altri imprenditori economici con priorità per quelli locali.

ART.10 - ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario deve:

- a)** destinare l'area alle finalità indicate nell'atto di cessione;
- b)** non apportare modifiche che non abbiano avuto il necessario benestare del Comune;
- c)** rispettare,in fase esecutiva,le prescrizioni della concessione edilizia;
- d)** effettuare il trasferimento completo dell'attività. produttiva preesistente nel vecchio centro abitato,entro il termine perentorio di 3 (tre) anni dall'assegnazione definitiva dell'area.in caso di inadempienza si provvederà alla revoca dell'assegnazione a favore di altri aventi diritto.

IL termine di tre anni fissato,potrà essere prorogato con delibera della Giunta Municipale, in caso di giuste e documentate motivazioni quali impedimenti non dipendenti dalla volontà dell'operatore.

Lo strumento urbanistico comunale destinerà di norma,le eventuali aree interne rese così disponibili, a servizio pubblico.

- e)** Non cedere a terzi l'immobile 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.

I Concessionari di aree cedute con diritto di superficie possono far richiesta di autorizzazione per l'iscrizione di ipoteca a garanzia di mutui o finanziamenti richiesti nell'esclusivo interesse di attivazione dell'azienda da insediare.

ART.11 - SANZIONI

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

Può essere acconsentita all'assegnatario od ai suoi aventi causa, previa formale richiesta, la restituzione al Comune del lotto a lui prima assegnato, in diritto di proprietà, nei seguenti casi e condizioni:

- a) per sopraggiunti, gravi motivi di salute che impediscano la prosecuzione dell'attività lavorativa o la gestione dell'attività imprenditoriale al titolare del diritto di proprietà;
- b) per sopraggiunta difficoltà economica (collasso finanziario) che impediscano al titolare del diritto la prosecuzione della attività imprenditoriale, per la quale aveva originariamente chiesto ed ottenuto dal Comune l'assegnazione del lotto.
- c) Nel caso di morte o di fallimento dell'assegnatario del lotto.
I motivi di cui alle ipotesi della lett. a) e b) devono essere effettivi e, perciò stesso provati con idonea documentazione da porsi a corredo della domanda.
- d) Nelle ipotesi di cui alla lett. c), legittimati ad inoltrare la domanda ed a contrattare con il Comune sono nell'ordine: gli eredi del de cuius ed il curatore fallimentare.
- e) La richiesta può essere accolta, ricorrendo i presupposti di cui alle lettere che precedono e sempre che il Comune disponga di risorse finanziarie sufficienti per il rimborso delle somme relative ai beneficiari.
- f) In caso di accoglimento della richiesta di retrocessione del lotto, in capo al Comune, il rimborso deve essere pari alla misura dell'80% delle somme versate dall'assegnatario, mentre il residuo 20% verrà ritenuto dal Comune, a titolo di:
 - compenso, per il periodo di tempo, intercorso tra la data di immissione nel possesso del lotto, operata a favore dell'assegnatario e la restituzione dello stesso immobile al Comune.
 - Copertura delle spese necessarie per la retrocessione formale del lotto al patrimonio disponibile del Comune.

ART.12 - LOCAZIONE DELL'IMMOBILE

Ai sensi dell'articolo 20 della Legge n° 179/92 gli immobili non possono essere alienati o locati nei primi 5 anni dall'assegnazione se non per gravi e comprovati motivi. Decorso

tale termine l'alienazione o la costituzione di diritti reali di godimento può avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti di cui agli articoli precedenti, tenuto conto dello stato di conservazione della costruzione, del valore dell'area su cui essa insiste, determinato ai sensi dell'art.16 della legge 22.10.1971, n°865 e prescindendo dalla loro localizzazione, nonché del costo delle opere di urbanizzazione poste a carico del proprietario.

ART.13 - OPERE DI URBANIZZAZIONE.

Le opere di urbanizzazione del piano per gli insediamenti produttivi saranno realizzate esclusivamente a cura del Comune di Ottana. Le spese per gli allacciamenti alla rete idrica, fognaria, elettrica ecc. fanno carico al concessionario.

ART.14 - PROGRAMMA POLIENNALE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Il P.I.P. redatto sulla base della normativa dell'art.27 della legge 865/71, prevede lo sviluppo ed il fabbisogno delle attività artigianali e piccoli industriali, ricadenti nell'ambito comunale, di immediato insediamento o di accertato prossimo impianto.

ART.15 - DETERMINAZIONE DEI COSTI AI FINI DELLA CESSIONE DELLE AREE.

Le aree potranno essere cedute in diritto di proprietà anche nelle more dell'espletamento delle procedure d'esproprio ai sensi dell'art.1478 del C.C. secondo gli schemi di contratto che verranno elaborati dalla Giunta Municipale.

Tenuto conto dell'analisi e della relazione finanziaria elaborata dall'Ufficio Tecnico consortile, nonché delle finalità socio - economiche che il Comune si prefigge con la realizzazione del piano e dei motivi di cui al 2° comma dell'art:6), il prezzo di cessione delle aree in diritto di proprietà è fissato in € _____ il mq. per le costruzioni artigianali e industriali.

I prezzi di cui al precedente comma verranno adeguati sulla base della relazione tecnico-finanziaria che verrà elaborata dall'Ufficio Tecnico .

Tale operazione di adeguamento sarà effettuata annualmente prima dell'approvazione del bilancio, a norma di quanto previsto dall'art. 14, D.L. n°. 55/83 conv. l. n° 131/83.

I prezzi vengono, per pura comodità, indicati in €/mq. anziché in €/mc.

I calcoli relativi ai costi vengono effettuati sulla base di unità di misura di volume. Le conversioni vengono effettuate applicando i parametri idonei.

ART. 16 - CESSIONE FABBRICATO

Solo nel caso di cessazione dell'attività dell'assegnatario è consentita la vendita del fabbricato a terzi, previa autorizzazione del Comune. Il subentrante dovrà avere i

requisiti di cui al presente regolamento per accedere all'assegnazione delle aree e dovrà rilasciare un'apposita dichiarazione scritta nella quale si dichiara disposto ad accettare, senza condizione alcuna, i contenuti e le norme del presente Regolamento. All'atto della cessione delle costruzioni il prezzo dovrà essere determinato fra Comune e venditore sulla base dei contenuti di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 24/03/, diminuito di una percentuale di deprezzamento così determinato in base all'età dell'edificio:

- da 0 a 5 anni 0%;
- da 5 a 10 anni da 0,01% al 5%;
- da 10 a 20 anni da 5,01% al 10%;
- da 20 a 30 anni da 10,01% al 20%;
- oltre 30 anni da 20,01% al 30%.

Nell'ambito dei suddetti intervalli la percentuale verrà determinata in considerazione dello stato di edificazione o di conservazione dell'edificio e delle eventuali opere migliorative apportate dai proprietari.

Il prezzo, così determinato, sarà aumentato del corrispettivo nominale versato per la concessione dell'area. Nel caso di cessione a prezzo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui sopra, sarà applicata all'assegnatario alienante una penalità convenzionale pari a tre volte la differenza dei due prezzi.

Art. 17 - AREE PER LA REALIZZAZIONE DEI SERVIZI DEL P.I.P.

L'Amministrazione Comunale rende noto, con avviso pubblico, la disponibilità di aree destinate alla realizzazione di impianti e servizi compatibili ai sensi delle vigenti disposizioni e nel rispetto degli standard urbanistici e delle previsioni del PIP..

Gli enti pubblici e privati ed i soggetti interessati, entro il termine previsto dall'avviso pubblico, inoltrano al Comune istanza motivata tendente all'ottenimento della concessione delle aree.

All'istanza che dovrà pervenire esclusivamente per posta all'Ufficio protocollo in plico raccomandato, il concorrente unirà:

- 1) una dettagliata relazione illustrativa dell'intervento proposto;
- 2) il piano finanziario dell'investimento;
- 3) il progetto preliminare delle opere;
- 4) l'atto costitutivo e lo statuto della società;
- 5) la bozza di convenzione-contratto contenente tutte le condizioni contrattuali minime preventivamente approvate dal Consiglio Comunale ed inserite nell'avviso pubblico;

6) una dichiarazione di esecuzione diretta dei lavori o di affidamento in appalto con l'impegno ad assicurare la direzione dei lavori ed il rispetto delle norme che regolano la materia.

Tra le istanze concorrenti è data preferenza, nell'ordine di priorità di seguito riportato, a quelle presentate da:

- 1) Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore che si vuole attivare;
- 2) Enti e Associazioni private, di comprovata esperienza nel settore del servizio che si vuole attivare, operanti senza fine di lucro;
- 3) altri soggetti abilitati all'esercizio del servizio che si vuole attivare o esercitanti attività di impresa nel settore dell'edilizia.

Tra le istanze concorrenti appartenenti allo stesso gruppo indicato precedentemente verrà formulata apposita graduatoria, a seguito di valutazioni tecnico-economiche eseguite a cura della commissione costituita dal responsabile del settore tecnico che ha indetto il bando e o da due funzionari, uno tecnico e uno amministrativo competenti nelle materie da valutare, tenendo conto dei seguenti elementi di valutazione, quantificati con relativi punteggi:

- 1) validità tecnica della proposta desumibile dal progetto di massima corredato dalla relazione illustrativa punti da 0 fino a 20;
- 2) termini di esecuzione delle opere e di attivazione del servizio punti da 0 fino a 20;
- 3) validità economica della proposta documentata con il piano finanziario punti da 0 fino a 10;
- 4) accettazione di tutte le condizioni contrattuali minime ed eventuale presentazione di ulteriori proposte migliorative di rilevante importanza al fine di valorizzare al massimo l'intervento, formulate e sottoscritte nella bozza di convenzione-contratto punti da 0 fino a 10;

La graduatoria formulata con i criteri innanzi detti e approvata dal responsabile del Settore per la successiva stipulazione della convenzione per atto pubblico da trascriversi presso il competente Ufficio dei Registri Immobiliari tra il Comune di Sinnai ed il richiedente.

Le modalità di pagamento sono quelle degli artt. 6, 7 e 14 del presente regolamento.

I contenuti della convenzione recepiranno le condizioni, i termini e le sanzioni previste dal presente regolamento.

Art. 18 - AREE DESTINATE AGLI IMPIANTI PER L'ALLACCIAMENTO AI SERVIZI

È prevista la disponibilità di aree del P.I.P. destinate alla realizzazione di impianti per l'allacciamento alle reti dei servizi erogati da Enti pubblici e privati.

Le aree per l'installazione di impianti funzionali alla distribuzione interna al P.I.P. di energia elettrica, acqua e gas, alle telecomunicazioni ed al trattamento e/o trasferimento dei reflui fognari, (qualicabine elettriche, armadi di connessione di cavi, vasche di accumulo d'acqua, serbatoi, antenne o tralicci, stazioni di pompaggio o di pressurizzazione, impianti di trattamento reflui, ecc.) sono concesse agli enti pubblici o privati gestori del servizio, operanti nell'ambito territoriale in cui ricade il P.I.P..

Nel caso di servizi offerti in loco da una pluralità di soggetti, all'individuazione del concessionario si procederà ai sensi del precedente Art.16, negli altri casi si avrà la concessione diretta a favore del soggetto gestore unico.

Le superfici sono concesse in diritto di proprietà, ovvero in diritto di superficie per un periodo, comunque non inferiore a 60 anni, stabilito in relazione alla natura giuridica del soggetto concessionario ed al regime normativo eventualmente vigente in materia per la specifica tipologia del servizio cui l'installazione è riferita, e/o in relazione alle risultanze della procedura negoziale dell'assegnazione.

Ai fini del calcolo del costo della superficie in concessione, si fa riferimento alla sola componente del prezzo unitario delle aree del P.I.P. relativa agli oneri espropriativi sostenuti per l'acquisizione dei terreni.