



COMUNE DI MASULLAS
Provincia di Oristano

**REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DELLE AREE
ATTREZZATE UBICATE NEI PIANI DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
INTERCOMUNALI DI MASULLAS, SIRIS E POMPU**

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 06 aprile 2006



INDICE

Articolo 1 – Finalità

Articolo 2 - Domande di assegnazione

Articolo 3 – Istruttoria delle domande

Articolo 4 – Assegnazione delle aree

Articolo 5 - Indirizzi generali per l'assegnazione

Articolo 6 - Criteri di priorità

Articolo 7 - Modalità di assegnazione dei punteggi

Articolo 8 - Determinazione del corrispettivo

Articolo 9 - Modalità di pagamento

Articolo 10 – Vincolo di destinazione degli immobili

Articolo 11 - Risoluzione del contratto

Articolo 13 - Penalità ed indennizzi

Articolo 14 - Convenzioni

Articolo 15 – Norme transitorie e finali



Articolo 1 – Finalità

Il presente Regolamento disciplina i procedimenti e le condizioni per la cessione in proprietà e per la successiva gestione delle aree inserite nei Piani Intercomunali per gli Insediamenti Produttivi dei Comuni di Masullas, (Ente capofila), Pompu e Siris, di seguito denominati "Comuni convenzionati", in applicazione della convenzione approvata con deliberazioni del Consiglio Comunale di Masullas n. 29 del 18.05.1999, di Pompu n. 23 del 26.06.1999, di Siris n. 34 del 16.11.2000 e sottoscritta tra le parti in data 17.11.2000.

Le suindicate aree, dopo essere state acquisite al patrimonio dei rispettivi Comuni, sono cedute in proprietà ai soggetti interessati per la realizzazione di impianti relativi ad attività aventi carattere artigianale, industriale, commerciale e di servizi, secondo le modalità di cui al presente Regolamento.

Non possono essere svolte le attività insalubri di prima classe, di cui al R.D. 12/07/1912 e successive modifiche, nonché le attività commerciali di vendita di prodotti di largo e generale consumo.

Articolo 2 - Domande di assegnazione

L'Amministrazione Comunale capofila rende noto, con avviso pubblico da pubblicarsi all'Albo Pretorio dei Comuni convenzionati, 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. L'avviso pubblico dovrà indicare:

- le aree disponibili da cedere;
- gli oneri per la cessione delle aree;
- il termine di scadenza per la presentazione delle domande;
- il contenuto delle domande ed i documenti da allegare.

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 cessione delle aree.

La domanda deve essere redatta su apposito modulo fornito dal Comune e dovrà indicare:

- a. denominazione e/o ragione sociale dell'azienda con estremi di iscrizione alla C.C.I.A.A.;
- b. descrizione del tipo di attività svolta;
- c. numero dei dipendenti in servizio presso l'azienda, da riferirsi a tre mesi antecedenti la data di pubblicazione del bando;
- d. indicazione dell'ubicazione del laboratorio attuale e del tipo di disponibilità (proprietà o affitto);
- e. indicazione dell'eventuale presenza di atti esecutivi di sfratto;
- f. eventuale indicazione di non idoneità delle condizioni igienico – sanitarie dell'attuale laboratorio, corredata di apposita dichiarazione di tecnico abilitato o di documentazione dell'autorità sanitaria;
- g. indicazione sulla eventuale presenza di rumori, fumi, gas, scarichi solidi o liquidi, corredata di apposita dichiarazione di tecnico abilitato o di documentazione dell'autorità sanitaria;



- h. la superficie fondiaria richiesta, che non può essere inferiore né superiore a quella prevista dallo specifico piano particolareggiato del PIP, e/o l'eventuale preferenza per la localizzazione in una determinata posizione o settore del piano;
- i. gli eventuali titoli di priorità vantati per l'assegnazione, sulla base dei criteri di priorità stabiliti dall'art. 5 del presente Regolamento.

Alla domanda devono essere allegati i seguenti documenti:

- certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A.;
- copia dell'atto costitutivo e statuto, in caso di società;
- eventuali dichiarazioni di cui ai punti c), d), e), f) e g);
- una dettagliata relazione illustrativa dell'intervento proposto, compreso il piano finanziario dell'investimento.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di effettuare opportuni accertamenti per la verifica dell'effettivo possesso delle condizioni dichiarate.

Articolo 3 – Istruttoria delle domande

L'istruttoria delle domande pervenute entro i termini stabiliti dal bando è a cura del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune, il quale provvederà alla verifica dei documenti richiesti sia sotto l'aspetto formale che sostanziale. Il procedimento può essere interrotto una sola volta dal Responsabile del Servizio che provvederà ad informare il richiedente l'area; questi, pena l'esclusione della graduatoria, dovrà provvedere all'integrazione o precisazione entro 15 giorni dalla comunicazione.

Le domande istruite con esito favorevole verranno inserite nella graduatoria provvisoria, approvata con Determinazione dello stesso Responsabile del Servizio Tecnico in base ai criteri di priorità e di attribuzione dei punteggi di cui ai successivi articoli 6 e 7, da pubblicarsi all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi e da comunicare con raccomandata A/R ai soggetti che hanno partecipato al bando.

Avverso la graduatoria è ammesso ricorso in opposizione, entro 10 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di cui al punto precedente.

Il Responsabile del Servizio Tecnico esaminerà i ricorsi i quali, se ritenuti meritevoli di accoglimento, verranno considerati in sede di formazione della graduatoria definitiva, da approvarsi con Determinazione dello stesso funzionario.

Articolo 4 – Assegnazione delle aree

Individuati gli aventi diritto, si provvede, con Determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico, all'assegnazione delle aree tenendo conto delle richieste degli assegnatari e nel rispetto dell'ordine di graduatoria.

Mediante notifica o a mezzo di raccomandata A/R viene comunicata l'avvenuta assegnazione, che deve essere formalmente accettata dall'interessato entro 5 giorni dalla ricezione, pena decadenza.



Entro 90 (novanta) giorni dall'esecutività della Determinazione di assegnazione dovrà essere stipulato l'atto di cessione in diritto di proprietà.

Entro il termine perentorio di 180 (centottanta) giorni dalla data di stipulazione dell'atto di cessione in diritto di proprietà dell'area, gli assegnatari dovranno presentare il progetto delle opere da realizzare con l'istanza di 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 5 - Indirizzi generali per l'assegnazione

La graduatoria sarà stilata secondo i seguenti parametri:

1. priorità illustrate nell'articolo 6;
2. punteggio per l'assegnazione determinato sulla base dell'articolo 7;

Articolo 6 - Criteri di priorità

La graduatoria per l'assegnazione delle aree sarà predisposta col seguente ordine di priorità:

- a) Enti Pubblici e le aziende a partecipazione pubblica per motivi di pubblica utilità (in questo caso l'assegnazione è effettuata mediante concessione del diritto di superficie a norma dell'art. 27 Legge 865/1971);
- b) singoli imprenditori e/o società proprietari di aree espropriate per utilità pubblica nell'ambito della zona dei P.I.P. oggetto del presente Regolamento, qualora abbiano rilasciato dichiarazione di cessione volontaria;
- c) Consorzi o altre forme legali di associazionismo tra le attività indicate nel precedente articolo 1;
- d) Aziende aventi sede legale nei Comuni convenzionati.

Articolo 7 - Modalità di assegnazione dei punteggi

L'ammissibilità delle domande ed i punteggi attribuibili, all'interno delle priorità, sono definiti sulla base delle istanze presentate e tenendo conto delle integrazioni documentali richieste e/o acquisite in sede di istruttoria delle stesse.

I punteggi da attribuire ai richiedenti per la formazione della graduatoria, con l'esclusione degli Enti Pubblici istituzionalmente preposti allo sviluppo ed alla produzione di beni e servizi, sono stabiliti come segue:

Descrizione	Punti
a) per il trasferimento di attività operante nei centri abitati dei Comuni convenzionati	5
b) aziende con locali di lavoro in affitto	2
c) aziende con locali di lavoro sotto sfratto	2



d) aziende con laboratori in condizioni igienico – sanitarie disagiate	3
e) aziende che nei processi di lavorazione causano inquinamento dai rumori, fumi, gas, scarichi solidi e liquidi con elevato grado rispetto alla media	3
i) per ogni dipendente in forza all'azienda nei dodici mesi antecedenti la pubblicazione del bando (media tra l'inizio e la fine del periodo considerato)	1
l) per ogni anno di attività svolta, certificata dalla C.C.I.A.A., sino ad un massimo di anni cinque	1
m) nuove aziende aventi sede nei Comuni convenzionati costituite nei tre mesi antecedenti la pubblicazione del bando	5

In caso di parità di punteggio saranno attribuiti 0,25 punti per ogni dipendente occupato presso la ditta nei tre mesi antecedenti la data di pubblicazione del bando. Permanendo ancora la parità, si attribuiranno da 0,25 ad 1 punto sulla validità tecnica della proposta desumibile dalla relazione illustrativa. In caso di ulteriore pareggio, si procederà mediante sorteggio.

Articolo 8 - Determinazione del corrispettivo

Il corrispettivo di cessione dell'area verrà determinato annualmente con deliberazione della Giunta Comunale ed è comprensivo del costo effettivo di acquisizione dei terreni, nonché degli oneri di urbanizzazione e di tutte le spese accessorie sostenute, rivalutate in base all'indice ISTAT, e degli eventuali costi economici e finanziari reali sostenuti e da sostenere.

Articolo 9 - Modalità di pagamento

Il corrispettivo per la cessione dei lotti è così disciplinato:

- a. pagamento in contanti del 25% del corrispettivo a titolo di caparra confirmatoria e, in caso di adempimento, di acconto, contestualmente alla firma di accettazione dell'assegnazione del lotto;
- b. il restante 75% può essere corrisposto in unica soluzione al momento della stipula dell'atto pubblico di cessione, o rateizzato con le seguenti modalità:
 - una prima rata del 25% del corrispettivo al momento della stipulazione dell'atto pubblico di cessione, unitamente ad apposita polizza fidejussoria a garanzia dell'importo ancora dovuto, stipulata con un istituto bancario o assicurativo, avente validità fino al completo pagamento del rimanente 50%;
 - altre due rate annuali del 25 % del corrispettivo (incrementate del tasso d'interesse legale vigente alla data di scadenza delle rate) rispettivamente ad un anno e a due anni dalla stipula dell'atto di cessione.



Articolo 10 – Vincolo di destinazione degli immobili

Gli immobili costruiti sulle aree cedute in proprietà sono vincolati alla destinazione loro propria quale risulta dagli atti di cessione e dalle correlate concessioni edilizie a norma della vigente legislazione urbanistica.

E' vietata la vendita di aree P.I.P. 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 cinque anni dalla data di stipula del contratto, eccettuati i casi di morte, di procedura concorsuale o esecutiva o di altre particolari e motivate eccezionalità. In tali ipotesi, fatto eccezione per i casi di procedura concorsuale o esecutiva, la Giunta Municipale autorizza la deroga al suddetto termine temporale, determina il prezzo di cessione o il canone di locazione, previa stima degli uffici comunali competenti, ed individua l'acquirente od il conduttore tra gli aventi diritto secondo la graduatoria di cui al precedente articolo .

L'Amministrazione Comunale si riserva, comunque, il diritto di esercitare il diritto di prelazione sugli immobili.

Trascorsi i primi cinque anni dalla data di stipula del contratto e purchè sia attestata l'agibilità dell'immobile, la vendita o la locazione è consentita, previa comunicazione al Comune ed a suo insindacabile giudizio, a condizione che l'acquirente o nuovo conduttore vi svolga una attività compatibile con le norme vigenti e con il presente Regolamento.

Eventuali modifiche alla originaria destinazione d'uso, sempre se compatibili con le finalità del P.I.P. e delle norme previste nel presente Regolamento, dovranno essere preventivamente autorizzate dalla Giunta Comunale.

Articolo 11 - Risoluzione del contratto.

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

1. Qualora l'acquirente non presenti il progetto entro 180 (centottanta) giorni dalla data di stipula dell'atto pubblico di cessione dell'area;
2. Qualora l'acquirente adibisca il fabbricato ad un uso diverso da quello previsto dal presente Regolamento;
3. Qualora l'acquirente non osservi il termine iniziale dei lavori di costruzione o di quello finale, eventualmente prorogato;
4. Qualora l'acquirente non osservi una qualsiasi delle norme e condizioni contenute nel presente regolamento;
5. Nel caso d'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 sopra elencate, 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. 11, ed applicherà una penale



pecuniaria a carico dell'inadempiente pari al 10% del prezzo di cessione dell'area. Il rimborso all'assegnatario decaduto avverrà solo successivamente alla nuova assegnazione dell'immobile.

6. Qualora sia previsto il pagamento rateale dell'area, nel caso di mancato pagamento anche di una sola rata del prezzo di cessione, 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 al 5% della somma scaduta. Trascorso inutilmente il termine di cui innanzi, si procederà all'incameramento della polizza fideiussoria.
7. Nel caso di inosservanza dei predetti termini di inizio dei lavori, dovuti a fatti indipendenti dalla volontà dell'acquirente, il Comune potrà prescrivere nuovi termini per l'inizio di essi. Trascorsi inutilmente i nuovi termini si avrà la risoluzione dell'atto di cessione ed il terreno rientrerà nella disponibilità del Comune.
8. Nel caso di inosservanza dei prescritti termini di ultimazione dei lavori imputabile a negligenza dell'acquirente, lo stesso dovrà impegnarsi ufficialmente ad ultimare i lavori entro un nuovo termine prescritto dal Comune, non superiore ad un anno. 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 nei modi e con le procedure di cui al successivo art. 11.

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 al Piano; l'opportunità dell'applicazione di proroghe verrà comunque valutata caso per caso.

Articolo 13 - Penalità ed indennizzi

Nei casi di risoluzione contrattuale, ove nell'area vi siano realizzate delle opere che risultino liberi 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, 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; nella fattispecie, il costo della stima è a carico dell'assegnatario.

Il tecnico nominato dal Tribunale svolge le funzioni di Presidente; ove l'assegnatario non proceda a nominare il proprio tecnico, questo verrà nominato su conforme proposta degli altri due.

Negli altri casi, è riconosciuto all'assegnatario inadempiente l'indennizzo di cui al comma precedente, decurtato di tutti i costi che dovranno essere sostenuti per acquisire l'incondizionata disponibilità degli immobili.

Articolo 14 - Convenzioni

Tra il Comune e gli assegnatari delle aree di cui al presente Regolamento verranno stipulate le convenzioni in atto pubblico indicate nell'art. 27 Legge 865/1971, 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 superficie, con le prescrizioni indicate ai precedenti articoli 8 e 10;



2. i progetti edilizi devono essere presentati entro 180 giorni dalla stipula dell'atto; i lavori devono essere iniziati entro un anno dal rilascio della concessione edilizia e terminati entro tre anni dall'inizio.

Articolo 15 – Norme transitorie e finali

Il presente regolamento abroga e sostituisce tutti i precedenti regolamenti di assegnazione aree del P.I.P. Intercomunale tra i Comuni di Masullas, Siris e Pompu.