



Comune di Isili



Provincia del Sud Sardegna
09056 Piazza San Giuseppe n. 6
Tel. 0782/802013 Fax 0782/804469
Email ragioneria@comune.isili.ca.it Pec protocollo.isili@pec.it

UNITA' OPERATIVA
“RAGIONERIA – PROGRAMMAZIONE – TRIBUTI – PERSONALE – PATRIMONIO”

**BANDO PUBBLICO FINALIZZATO ALLA CESSIONE IN PROPRIETA' DEI LOTTI
EDIFICABILI RICADENTI NELLA ZONA D SOTTOZONA D2
“INDUSTRIALE – ARTIGIANALE E COMMERCIALE DI SA PORTA MANNA”**

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

VISTE:

- la Delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 28.11.2013 avente per oggetto “Variante al Programma di Fabbricazione – Zonizzazione Sa Porta Manna – Approvazione definitiva”;
- la Determinazione n. 260/D.G. in data 09.02.2015 del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia dell'Assessorato Regionale Enti Locali, Finanze e Urbanistica, relativa alla verifica della coerenza della variante rispetto agli atti di pianificazione urbanistica generale degli enti locali;
- il BURAS n. 15 del 02.04.2015 sul quale, ai sensi del comma 8 dell'art. 20 della L.R. 22.12.1989 n. 45, è stata eseguita la pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva della variante al programma di fabbricazione che ne determina l'entrata in vigore;
- la Delibera del Consiglio Comunale Nr. 7 del 03.02.2016 con la quale è stato approvato il “Regolamento Comunale per l'assegnazione delle aree comprese nei piani di insediamento produttivo” successivamente riapprovato con Delibera del Consiglio Comunale Nr. 13 in data 12.04.2018;
- la Delibera del Consiglio Comunale Nr. 32 del 25.10.2017 recante ad oggetto “Piano di attuazione P.I.P. in località Sa Porta Manna – Approvazione definitiva”;
- il BURAS n. 19 del 12.04.2018 sul quale, ai sensi del comma 8 dell'art. 20 della L.R. 22.12.1989 n. 45, è stata eseguita la pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva del piano di attuazione P.I.P. che ne determina l'entrata in vigore;
- la Delibera del Consiglio Comunale Nr. 9 in data 26.03.2018 recante ad oggetto “D.Lgs. N. 267/2000 Art. 172 Lett. b) – Verifica quantità e qualità delle aree e dei fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie” con la quale sono state individuate le aree suddette da destinarsi alla cessione in proprietà od in diritto di superficie, determinandosi altresì il prezzo di cessione per ciascun tipo di area o di fabbricato;
- la Delibera del Consiglio Comunale Nr. 10 in data 26.03.2018 recante ad oggetto “Approvazione piano alienazioni e valorizzazione del patrimonio comunale – Anno

2018” con la quale cinque dei sei lotti compresi nel piano degli insediamenti produttivi in località Sa Porta Manna sono stati inseriti nel piano delle alienazioni;

- in esecuzione della propria Determinazione N. 15 in data 04.05.2018 con la quale è stato approvato il presente Bando Pubblico per la vendita dei lotti edificabili ricadenti nella zona D2 “Industriale – Artigianale e Commerciale di “Sa porta Manna” il relativo modulo di domanda e lo schema di convenzione;

RENDE NOTO

Che sono aperti i termini per la presentazione delle domande finalizzate all’acquisizione in proprietà dei seguenti lotti edificabili ricadenti nell’area di proprietà comunale attualmente distinta in catasto al foglio 42 mappali 166 – 167 per una superficie complessiva di mq. 5644 circa in zona D sottozona D2 “Industriale – Artigianale e Commerciale di “Sa porta Manna” (Area Pubblica) del vigente programma di fabbricazione:

N.	LOCALITA'	COMUNE	FOGLIO	MAPP.	SUP. mq	IDENTIFICATIVO
1	Sa porta manna	Isili	42	166	1355	P.I.P. Lotto A
2	Sa porta manna	Isili	42	166	1123	P.I.P. Lotto C
3	Sa porta manna	Isili	42	166	999	P.I.P. Lotto D
4	Sa porta manna	Isili	42	166	955	P.I.P. Lotto E
5	Sa porta manna	Isili	42	166	1212	P.I.P. Lotto F

	POTENZIALITA' EDIFICATORIA				
a) LOTTO	A	C	D	E	F
SUPERFICIE IN MQ	1355,00	1123,00	999,00	955,00	1212,00
b) UN LIVELLO (40% di a)	542,00	449,20	399,60	382,00	484,80
c) PIU' LIVELLI (60% di a)	813,00	673,80	599,40	573,00	727,20

Art. 1 Destinatari del bando

1. All’acquisizione in proprietà dei lotti compresi nel P.I.P. in località “Sa Porta Manna”, nonché alle successive compravendite o locazioni tra privati dei lotti stessi ovvero degli immobili ivi realizzati, sono ammessi, in forma singola o associata i seguenti soggetti pubblici e privati:
 - le imprese artigiane di cui alla Legge 8.8.1985 N. 443 e ss.mm.ii
 - le imprese piccolo industriali
 - le imprese di commercio all’ingrosso
 - le imprese di commercio al dettaglio, nei limiti previsti dagli strumenti urbanistici
 - le imprese turistiche
 - le imprese di servizi
 - le imprese di pubblico esercizio nei limiti previsti dagli strumenti urbanistici e di programmazione commerciale
 - le imprese di somministrazione di alimenti e bevande
 - le imprese di conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti del settore primario anche se alimentare.
2. I soggetti di cui al comma precedente, per poter partecipare al presente bando, devono essere in possesso dei seguenti requisiti minimi:
 - iscrizione alla C.C.I.A.A.;

- assenza, per il titolare, nel caso di impresa individuale, e per gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza, per le società, di condanne con sentenza passata in giudicato per reati che incidano sulla moralità professionale per i quali è prevista una pena detentiva non inferiore ad un anno;
- non trovarsi in stato di fallimento, concordato preventivo, amministrazione controllata, liquidazione coatta, liquidazione volontaria, cessazione di attività, e non avere in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni.

Art. 2 Destinazione delle aree

1. Le aree comprese nel P.I.P. “Sa Porta Manna” dovranno essere utilizzate per la realizzazione di impianti produttivi di carattere artigianale, piccolo industriale, commerciale, di servizi, e di conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli, secondo le modalità previste dal Regolamento riapprovato con Delibera C.C. nr. 13 del 12.04.2018, dal presente bando e nei limiti previsti dalla strumentazione urbanistica vigente.

Art. 3 Termini e modalità di presentazione delle domande

1. Le domande di acquisizione in proprietà dovranno essere presentate utilizzando il modulo allegato al presente bando e dovranno pervenire entro e non oltre le h. 13:00 del 04.07.2018 utilizzando esclusivamente una delle seguenti modalità:
 - inviate al seguente indirizzo di posta elettronica certificata: protocollo.isili@pec.it
 - consegnate direttamente all’Ufficio Protocollo dell’Ente del Comune di Isili, dal lunedì al venerdì dalle h. 8.30 alle h. 13.30 e comunque entro i termini di scadenza stabiliti per la presentazione della domanda.
 - per lettera raccomandata con avviso di ricevimento, indirizzata al Comune di Isili – Piazza San Giuseppe N. 6 09056 Isili (SU). In questo caso si precisa che i plichi dovranno pervenire entro la data di scadenza del bando: non farà fede la data di spedizione ma solo quella di ricevimento.

L’Amministrazione declina fin d’ora ogni responsabilità per dispersione di comunicazioni dipendente da inesatte indicazioni di recapito da parte dell’interessato o da mancata e/o tardiva comunicazione della modifica dell’indirizzo indicato nella domanda o per eventuali disguidi postali dipendenti da fatto di terzi, da caso fortuito o forza maggiore o comunque non imputabili all’Amministrazione.

La domanda, a pena di esclusione, deve essere sottoscritta, eventualmente anche con firma digitale, dal richiedente e, qualora non venga presentata personalmente e non rechi la sottoscrizione digitale, occorre allegare una fotocopia non autenticata di entrambi i lati di un documento di identità personale in corso di validità.

2. Alla domanda di assegnazione deve essere allegato, oltre alla documentazione comprovante il possesso dei requisiti richiesti, il progetto di impresa e il relativo piano di fattibilità, nel quale siano esplicitati:
 - l’attività di impresa da esercitarsi
 - le prospettive occupazionali, con indicazione puntuale del numero di unità lavorative occupate o che si prevede di occupare
 - il tempo necessario per realizzare l’intervento

- la descrizione dell'investimento necessario
- l'eventuale presenza e consistenza di imprenditoria giovanile
- l'eventuale descrizione dei caratteri innovativi di prodotto e/o di processo
- il numero di automezzi fissi o saltuari dell'azienda
- il tipo di rifiuti prodotti, le emissioni, i consumi idrici ed energetici presunti dell'attività
- la dichiarazione documentata del possesso di finanziamenti regionali, nazionali o comunitari
- ogni altra dichiarazione o documento ritenuti utili ai fini dell'assegnazione del punteggio previsto dal successivo art. 5.

Art. 4 Commissione di valutazione

1. Le domande pervenute secondo i termini e le modalità stabilite dal precedente art. 3 sono esaminate da una commissione costituita ai sensi dell'art. 6 comma 5 del Regolamento Comunale per l'assegnazione delle aree comprese nei piani di insediamento produttivo riapprovato con Delibera C.C. Nr. 13 del 12.04.2018.

Art. 5 Lavori della Commissione e criteri di assegnazione delle aree

1. La Commissione di valutazione decide a maggioranza dei suoi membri e procede ai lavori secondo il seguente ordine:
 - a) esamina la correttezza formale della domanda presentata, del progetto d'impresa e di tutti i documenti allegati fermo restando che potrà richiedere agli interessati tutti gli atti integrativi della documentazione presentata che ritenga necessari e/o utili ai fini della formazione della graduatoria finale;
 - b) valuta la domanda e attribuisce alla stessa un punteggio complessivo derivante dalla somma dei seguenti punteggi parziali:
 - b1) ai soggetti richiedenti che intendono insediare nel Comune **nuove attività** rispetto a quelle già esistenti: **Fino a punti 5;**
 - b2) ai soggetti che intendono **trasferire ed accorpare** la propria attività in quanto frazionata in più sedi: **Fino a punti 5;**
 - b3) alle imprese aventi sede nel territorio comunale che si **delocalizzano** per motivi ambientali e/o di sicurezza e/o di ampliamento dell'azienda: **Fino a punti 10;**
 - b4) ai soggetti richiedenti che abbiano la residenza nel Comune di Isili alla data di pubblicazione del bando: **Punti 5.**
 - c) esamina gli interventi proposti dai richiedenti sotto l'aspetto più specificamente imprenditoriale ed economico finanziario, mediante la valutazione degli elementi di seguito riportati e l'attribuzione a ciascuno di essi di un punteggio contenuto fra un minimo di **5** e un massimo di **10**:
 - c1) innovazione di prodotto e/o di processo
 - c2) fattibilità dell'attività proposta
 - c3) capacità economico-finanziaria
 - c4) previsione occupazionale
 - c5) tempi di realizzazione dell'intervento
 - c6) possesso di finanziamenti regionali, nazionali o comunitari
 - c7) imprenditoria giovanile.

I requisiti di cui ai punti c1), c2), c4), c5), c6), c7, dovranno risultare comprovati dal piano di fattibilità allegato alla domanda di assegnazione.

- d) assegna a ciascuna domanda un punteggio unico complessivo dato dalla somma dei singoli punteggi attribuiti applicando i criteri di cui sopra;
- e) in caso di parità di punteggio tra più richiedenti si darà priorità al richiedente residente nel Comune di Isili, in tutti gli altri casi si procederà a sorteggio;
- f) all'esito dei lavori formula la proposta di graduatoria e di assegnazione dei lotti e la trasmette al Responsabile competente per i successivi adempimenti.

Art. 6 Formulazione della graduatoria finale e adempimenti successivi

1. Il sottoscritto Responsabile del Servizio, valutata la regolarità della procedura, approva provvisoriamente con propria determinazione la graduatoria formulata dalla commissione.
2. La graduatoria provvisoria con la proposta di assegnazione dei lotti viene pubblicata all'Albo Pretorio on line e sul sito istituzionale del Comune e vi rimane affissa per 15 giorni consecutivi. Di tale pubblicazione viene data comunicazione mediante PEC o raccomandata A/R alle imprese richiedenti.
3. Decorsi i termini di legge per l'impugnativa del provvedimento il sottoscritto Responsabile approva definitivamente la graduatoria e comunica a ciascuna impresa l'assegnazione in proprietà dell'area, indicandone i dati catastali identificativi, il corrispettivo dovuto e le relative modalità di pagamento, nonché i termini di stipula dell'atto pubblico di compravendita.

Art. 7 Corrispettivo di cessione delle aree e relative modalità di pagamento

1. Il corrispettivo di cessione delle aree è fissato in € 8,41mq come stabilito con Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 9 in data 26.03.2018.
2. L'assegnatario dovrà provvedere al pagamento del corrispettivo dovuto secondo le seguenti modalità:
 - 50% in acconto a titolo di caparra, entro 15 giorni dalla comunicazione di assegnazione del lotto;
 - 50% contestualmente alla firma dell'atto di cessione in proprietà.
3. Con Delibera di Giunta Comunale può essere consentito, previa istanza di parte, motivata ed analiticamente documentata, il pagamento dilazionato del corrispettivo dovuto dall'assegnatario e determinati gli interessi sulla base del tasso legale. La dilazione di pagamento non può superare i trentasei mesi e deve essere prestata dai richiedenti idonea garanzia finanziaria mediante la stipula di fideiussione bancaria o assicurativa contenente la clausola che il Comune potrà escutere il fideiussore direttamente in caso di mancato pagamento alla scadenza della somma dovuta senza interpellare il debitore principale con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'art. 1944 del codice civile.

Art. 8 Stipula della convenzione ed esecuzione dell'opera

1. L'atto pubblico di compravendita delle aree comprese nella zona P.I.P. concesse ai richiedenti a norma degli articoli che precedono recepisce le condizioni, i termini e le sanzioni previste dal Regolamento Comunale per l'assegnazione delle aree comprese nei piani di insediamento produttivo riapprovato con Delibera C.C. Nr. 13 del 12.04.2018.

2. Nel caso in cui l'impresa assegnataria del diritto di proprietà dell'area acceda ad un contratto di leasing finanziario per la realizzazione dell'intervento, l'atto di cessione è stipulato tra Comune, Società di Leasing e Impresa assegnataria e utilizzatrice, alle seguenti ulteriori condizioni da recepirsi in sede di stipula dell'atto pubblico:
 - devono intervenire ed essere indicati tra i componenti, oltre al rappresentante del Comune, i rappresentanti dell'Impresa assegnataria ed utilizzatrice del lotto e della Società di Leasing;
 - deve essere espressamente indicato che il Comune concede in proprietà l'area P.I.P. alla Società di Leasing che la acquisisce al solo ed esclusivo scopo di trasferirla in locazione finanziaria all'impresa assegnataria ed utilizzatrice del lotto;
 - deve essere espressamente riportato il divieto, sia per la società di leasing che per l'impresa assegnataria, di trasferire, a qualsiasi titolo, il lotto ad altro soggetto, salva la facoltà del Comune di rilasciare apposita autorizzazione nel rispetto delle previsioni di legge, di regolamento e del presente bando.
3. L'atto pubblico di compravendita delle aree deve essere stipulato entro e non oltre novanta giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di assegnazione dell'area di cui al precedente art. 6 comma 3. La mancata stipula dell'atto per fatto non giustificato imputabile all'assegnatario comporta la revoca dell'assegnazione medesima.
4. Entro il termine di sessanta giorni dalla data di stipula dell'atto di cui al comma precedente, l'assegnatario è tenuto a presentare all'ufficio competente la documentazione necessaria ad ottenere gli idonei titoli abilitativi di carattere edilizio, in conformità alle norme edilizio-urbanistiche vigenti per la zona.
5. I lavori oggetto del titolo abilitativo suddetto dovranno essere realizzati nei termini e secondo le disposizioni di cui alle vigenti leggi urbanistiche.
6. L'inosservanza dei termini previsti dai precedenti commi 4° e 5°, imputabile alla volontà dell'assegnatario comporta la revoca dell'assegnazione e la risoluzione del contratto di cessione con le conseguenze previste dal successivo art. 9.
7. Nei casi previsti dal comma 6 del presente articolo si applica la procedura prevista dall'art. 1454 c.c.

Art. 9 – 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 dai correlati titoli abilitativi di carattere edilizio rilasciati a norma della vigente legislazione urbanistica.
2. Nel caso in cui gli immobili vengano adibiti, anche parzialmente, ad attività non compatibili con la previsione del P.I.P. il Responsabile della gestione del patrimonio comunale, con proprio provvedimento e previa diffida ex art. 1454 c.c., dispone la revoca della cessione delle aree e conseguentemente dichiara la risoluzione del contratto di cessione per inadempimento con le conseguenze previste dal successivo art. 10.
3. In aggiunta applica una sanzione corrispondente al 70% del valore come determinato al secondo comma dell'art. 10, calcolato con riferimento alla parte dell'immobile destinata all'attività non compatibile, prescindendo da eventuali condoni in materia edilizia previsti dalla normativa vigente.
4. Eventuali modifiche all'originaria destinazione d'uso, a condizione che siano comunque compatibili con le finalità del P.I.P. e delle norme contenute nel Regolamento riapprovato con Delibera C.C. Nr. 13 del 12.04.2018 ovvero nel presente bando, sono ammissibili a condizione che siano autorizzate dai competenti uffici comunali.

5. Qualora le infrazioni commesse attengano al cambio di destinazione d'uso non autorizzato ma compatibile con le previsioni del P.I.P., l'Amministrazione Comunale potrà applicare, in alternativa a quanto disposto dal precedente comma 2 una sanzione da € 2.000,00 a € 3.000,00.

Art. 10 Sanzioni

1. Nel caso di risoluzione del contratto di cessione in proprietà per inadempimento dell'assegnatario, e in ogni altro caso previsto dal Regolamento Comunale per l'assegnazione delle aree comprese nei piani di insediamento produttivo riapprovato con Delibera C.C. Nr. 13 del 12.04.2018, l'area oggetto dell'originaria cessione e le opere su di essa realizzate sono acquisite al patrimonio del Comune.
2. Nel caso che gli immobili acquisiti risultino liberi da ipoteche, vincoli e gravami di ogni natura il Comune riconosce a favore dell'assegnatario il pagamento di una somma pari al 70% del valore venale dell'immobile comprensivo del costo del terreno determinato dall'ufficio tecnico comunale.
3. Qualora l'immobile non risultasse libero da pesi e vincoli, è riconosciuto all'assegnatario inadempiente l'indennizzo di cui al comma precedente decurtato di tutti i costi che il Comune dovrà sostenere per acquisire l'incondizionata disponibilità degli immobili.

Art. 11 Vendita e locazione di aree e immobili.

1. E' vietata la vendita di aree P.I.P. assegnate e non edificate. Tali aree, decorsi infruttuosamente i termini previsti per l'edificazione nel precedente art. 8, vengono retrocesse al Comune che riconosce all'assegnatario un corrispettivo pari al 90% dell'originario prezzo d'acquisto.
2. La vendita o la locazione degli immobili realizzati sulle aree P.I.P. acquisite in proprietà è vietata entro i primi cinque anni dalla data di avvio dell'attività, eccettuati i casi di morte, di procedura concorsuale o esecutiva o di altre particolari e motivate circostanze eccezionali. In tali ipotesi, fatta eccezione per i casi di procedura concorsuale o esecutiva, la Giunta Comunale autorizza, con proprio atto, la deroga al suddetto termine temporale, a condizione che l'acquirente o il conduttore siano in possesso dei requisiti prescritti ed esercitino una delle attività previste dal presente bando.
3. Trascorsi i primi cinque anni dalla data di avvio dell'attività, la vendita o locazione è consentita, previa comunicazione al Sindaco, a condizione che l'aspirante acquirente o conduttore debba svolgervi un'attività compatibile con il presente bando e con la normativa vigente in materia. Entro il termine di trenta giorni dal ricevimento della comunicazione suddetta il Comune è tenuto a rilasciare apposito nulla-osta.
4. I contratti stipulati in difformità sono nulli di diritto e ogni eventuale inadempienza in ordine a quanto prescritto nel presente articolo comporterà l'applicazione di una sanzione pecuniaria fino ad una massimo di € 3.000,00.
5. Tutte le spese relative al contratto di cessione in proprietà ed eventualmente quelle relative alla retrocessione sono a carico del beneficiario.

Art. 12 Opere di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione primaria del Piano di Insediamenti Produttivi sono state realizzate esclusivamente a cura e a spese del Comune di Isili. Le spese per l'allaccio ai sottoservizi sono poste a carico del concessionario.

Art. 13 Informativa sul trattamento dei dati personali

1. I dati personali vengono raccolti e trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento nel quale questa istanza viene resa.
2. I dati raccolti nell'ambito del procedimento di cui l presente bando potranno essere oggetto di comunicazione: al personale dipendente dell'amministrazione, responsabile del procedimento o comunque nello stesso coinvolto per ragioni di servizio; a tutti i soggetti aventi titolo, ai sensi della normativa vigente; ai soggetti destinatari di eventuali comunicazioni e pubblicità previste dalle leggi in materia.
3. I dati raccolti verranno trattati mediante strumenti, anche informatici, idonei a garantirne la sicurezza e la riservatezza.

Isili 04.05.2018

Il Responsabile del Servizio
F.to Rag. Pier Giorgio Podda