



COMUNE DI ISILI
PROVINCIA DEL SUD SARDEGNA

**REGOLAMENTO COMUNALE
PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE
COMPRESSE NEI PIANI DI INSEDIAMENTI
PRODUTTIVI**

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale N. 7 in data 03.02.2016

Riapprovato con Delibera del Consiglio Comunale N.13 in data 12.04.2018

Pubblicato all'Albo Pretorio dal 17.04.2018 al 02.05.2018

INDICE

Art. 1 – Finalità

Art. 2 – Utilizzazione delle aree

Art. 3 – Beneficiari

Art. 4 – Assegnazione delle aree

Art. 5 – Corrispettivi

Art. 6 – Bando pubblico per l'assegnazione delle aree

Art. 7 – Criteri di assegnazione

Art. 8 – Stipula della convenzione ed esecuzione dell'opera

Art. 9 – Durata della concessione in diritto di superficie

Art. 10 – Alloggio di servizio

Art. 11 – Vincolo di destinazione degli immobili

Art. 12 – Risoluzione del contratto di cessione in proprietà e decadenza dal diritto di superficie

Art. 13 – Vendita e locazione di aree e immobili

Art. 14 – Spese contrattuali

Art. 15 – Norme di rinvio e finali

Art. 1 - Finalità

1. Il presente Regolamento disciplina i procedimenti per la cessione in proprietà ovvero per la concessione in diritto di superficie delle aree comprese nei Piani di Insediamenti Produttivi (P.I.P.), approvati ai sensi dell'art. 27 della Legge 22.10.1971 n. 865 e successive modificazioni e delle leggi regionali di attuazione. Disciplina altresì le successive cessioni, in proprietà e in locazione, tra soggetti privati degli immobili ivi realizzati.

Art. 2 - Utilizzazione delle aree

1. Le aree di cui all'art. 1, una volta acquisite al patrimonio del Comune sono cedute in proprietà o concesse in diritto di superficie ai soggetti di cui al successivo art. 3 per la realizzazione di impianti produttivi di carattere artigianale, piccolo industriale, commerciale e di servizi, secondo le modalità di cui al presente Regolamento e con i limiti previsti dalla strumentazione urbanistica vigente.
2. I soggetti beneficiari potranno svolgere esclusivamente attività compatibili con le norme tecniche di attuazione previste dal relativo piano urbanistico approvato e sono soggetti agli obblighi ivi previsti.

Art. 3 – Beneficiari

1. Alla cessione in proprietà o alla concessione in diritto di superficie delle aree comprese nel P.I.P., nonché alle successive compravendite o locazioni tra privati delle aree medesime ovvero degli immobili ivi realizzati, sono ammessi, in forma singola o associata i seguenti soggetti pubblici e privati:
 - a) le imprese artigiane di cui alla Legge 8.8.1985 N. 443 e ss.mm.ii
 - b) le imprese piccolo industriali
 - c) le imprese di commercio all'ingrosso
 - d) le imprese di commercio al dettaglio, nei limiti previsti dagli strumenti urbanistici
 - e) le imprese turistiche
 - f) le imprese di servizi
 - g) le imprese di pubblico esercizio nei limiti previsti dagli strumenti urbanistici e di programmazione commerciale
 - h) le imprese di somministrazione di alimenti e bevande
 - i) le imprese di conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti del settore primario anche se alimentare

Art. 4 - Assegnazione delle aree

1. La cessione in proprietà o la concessione in diritto di superficie delle aree comprese nel P.I.P. sono disposte con atto del Responsabile della gestione del patrimonio comunale nel rispetto della graduatoria elaborata dalla Commissione prevista dal successivo art. 6, in attuazione del Bando Pubblico disciplinato dal medesimo art. 6, tenuto conto delle disposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 27 della Legge 22.10.1971 N. 865 e fatto salvo quanto disposto dal successivo comma 2.

2. Il Consiglio Comunale può disporre, in deroga alle disposizioni del presente Regolamento, l'assegnazione diretta di aree non ancora messe a bando, in favore di enti pubblici per motivi di pubblica utilità, senza limiti di superficie o numero di lotti.
3. Lo schema di convenzione da stipulare, con l'individuazione puntuale del lotto assegnato, del prezzo di cessione, del beneficiario e del regime di assegnazione (diritto di superficie o proprietà) nonché di tutti i vincoli previsti dal presente Regolamento, è approvato con atto del Responsabile della gestione del patrimonio comunale.

Art. 5 - Corrispettivi

1. Il corrispettivo della cessione in proprietà o concessione in diritto di superficie delle aree è determinato annualmente con Deliberazione del Consiglio Comunale da adottarsi preliminarmente all'approvazione del bilancio di previsione, a norma dell'art. 172 lett. c) del D.Lgs. 267/2000, ed è comprensivo del costo effettivo di acquisizione delle stesse, nonché degli oneri di urbanizzazione primaria e di quota parte di quelli di urbanizzazione secondaria da calcolare nel rispetto della normativa vigente.
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 o concessione in diritto di superficie.
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 II comma dell'art. 1944 del codice civile.
4. E' prevista la possibilità per l'assegnatario del lotto concesso in diritto di superficie di chiederne la trasformazione in proprietà, secondo i criteri, le modalità e i limiti individuati dal Comune ai sensi dell'art. 3 comma 64 L. 23.12.1996 N. 662 come sostituito dall'art. 11 L. 12.12.2002 N. 273.

Art. 6 - Bando pubblico per l'assegnazione delle aree

1. All'assegnazione delle aree disponibili si procede tramite apposito bando pubblico approvato con atto del Responsabile della gestione del patrimonio comunale.
2. Possono partecipare all'assegnazione i soggetti di cui all'art. 3 in possesso, a pena di esclusione, 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.
3. Il Bando indica la localizzazione e l'elenco dei lotti disponibili, la relativa superficie, i parametri edilizi, il regime di cessione (proprietà o diritto di superficie), i modi e i termini di presentazione delle domande e la tipologia delle attività ammesse nonché i requisiti per l'attribuzione dei punteggi, nel rispetto dei principi stabiliti dal presente Regolamento.
4. 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;
- e ogni altra dichiarazione o documento ritenuti utili ai fini dell'assegnazione del punteggio di cui all'articolo successivo.
5. Le domande pervenute entro i termini previsti dal bando di assegnazione vengono esaminate da una commissione così costituita:
- dal Responsabile della gestione del patrimonio che la presiede,
 - dal responsabile dell'Unità Operativa "Edilizia-Urbanistica-Lavori Pubblici-Commercio e Vigilanza";
 - da altro dipendente comunale individuato dal Presidente che svolge altresì le funzioni di segretario della commissione;
6. Per i componenti della commissione si applicano i casi di incompatibilità come previsto dall'art. 51 del Codice di Procedura Civile. Qualora uno dei suoi membri si trovi in situazione di incompatibilità ha il dovere di astenersi dal compimento di atti inerenti la procedura di concorso; allo stesso modo il Presidente, d'ufficio o su istanza di parte, valutata la sussistenza dei presupposti suddetti, ha l'obbligo di disporre la sostituzione del componente.

Art. 7 – Criteri di assegnazione

1. La Commissione decide a maggioranza dei presenti e procede ai lavori secondo il seguente ordine:
- a) Esamina il progetto d'impresa, la domanda e i documenti ad essa allegati;

- b) Attribuisce a ciascuna domanda un punteggio risultante dalla somma dei punti attribuiti ai singoli requisiti, secondo le modalità di seguito specificate:
- 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.**¹
- 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 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, con i dettagli e le specifiche eventualmente stabilite nel bando di assegnazione, anche in relazione alle modalità di attribuzione di punteggi intermedi tra i valori minimi e massimi poc'anzi stabiliti.
- e) La Commissione potrà richiedere agli interessati tutti i documenti integrativi che ritenga utili ai fini della formazione della graduatoria.
- f)) 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.²
2. All'esito dei lavori formula la proposta di graduatoria e di assegnazione dei lotti e la trasmette al Responsabile della gestione del patrimonio per i successivi adempimenti.
 3. Il Responsabile della gestione del patrimonio, valutata la regolarità della procedura, approva la graduatoria con propria determinazione.
 4. La graduatoria 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.

¹ Aggiunto con Delibera C.C. N.13 in data 12.04.2018

² Aggiunto con Delibera C.C. N. 13 in data 12.04.2018

5. Decorsi i termini per l'impugnativa del provvedimento il Responsabile della gestione del patrimonio comunica a ciascuna impresa l'assegnazione dell'area, indicandone i dati catastali identificativi, la tipologia di concessione (proprietà o superficie), il corrispettivo dovuto e le relative modalità di pagamento, e i termini di stipula dell'atto pubblico di cessione o concessione ai sensi del successivo art. 8 comma 3.

Art. 8 – Stipula della convenzione ed esecuzione dell'opera

1. Il contratto di cessione in proprietà o concessione in diritto di superficie delle aree comprese nella zona P.I.P. deve essere stipulato per atto pubblico che deve recepire le condizioni, i termini e le sanzioni previste dal presente Regolamento.
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 condizioni da recepirsi in sede di stipula dell'atto pubblico:
 - a) devono intervenire ed essere indicati tra i comparenti, oltre al rappresentante del Comune, i rappresentanti dell'Impresa assegnataria ed utilizzatrice del lotto e della Società di Leasing;
 - b) 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;
 - c) 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 e del presente regolamento.
3. L'atto pubblico di cessione o concessione 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. 7 comma 5. 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 i necessari 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 di cui ai precedenti 4° e 5° comma imputabile alla volontà dell'assegnatario comporta la revoca dell'assegnazione con la conseguente estinzione del diritto di superficie e la risoluzione del contratto di cessione con le conseguenze previste dal successivo art. 12.
7. Nei casi previsti dal comma 6 del presente articolo si applica la procedura prevista dall'art. 1454 c.c.

Art. 9 – Durata della concessione in diritto di superficie

1. La concessione dei lotti in diritto di superficie ad Enti Pubblici per la realizzazione di impianti e servizi occorrenti nella zona delimitata dal piano di insediamenti produttivi è fatta a tempo indeterminato; in tutti gli altri casi ha una durata di anni sessanta.

2. Alla scadenza prevista dal comma precedente, il diritto di superficie sull'area si estingue ed il Comune acquisisce la proprietà della costruzione ivi realizzata a norma dell'art. 953 c.c.. Si applicano inoltre le disposizioni previste dagli artt. 954, 955, 956 c.c. Si applica inoltre la disciplina prevista dall'art. 12 del presente Regolamento.
3. L'Amministrazione Comunale, permanendo in capo all'impresa assegnataria le condizioni oggettive e soggettive come definite dal presente Regolamento, può disporre il rinnovo della concessione per ulteriori sessanta anni. In tal caso il rinnovo dovrà essere deliberato dal Consiglio Comunale entro i cinque anni anteriori alla scadenza del termine previsto dal primo comma. Con la medesima deliberazione saranno determinate le condizioni per il rinnovo della concessione.

Art. 10 – Alloggio di servizio

1. In ogni lotto, ove sia previsto e nei limiti delle previsioni contenute nelle norme tecniche del P.U.C., è consentita la realizzazione di una costruzione ad uso esclusivo di alloggio di servizio, custodia e guardiania, quale corredo necessario dell'attività ammessa e che non potrà avere destinazione diversa da quella per la quale ne è stata autorizzata la realizzazione, fatta salva la possibilità di trasformazione in uffici funzionali dell'impresa, trasformazione che dovrà essere debitamente autorizzata.

Art. 11 – Vincolo di destinazione degli immobili

1. Gli immobili costruiti sulle aree cedute in proprietà o concesse in diritto di superficie 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 o concessione delle aree e conseguentemente dichiara la decadenza del diritto di superficie o la risoluzione del contratto di cessione per inadempimento con le conseguenze previste dal successivo art. 12.
3. In aggiunta applica una sanzione corrispondente al 70% del valore come determinato al secondo comma dell'art. 12, 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 presente Regolamento, 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. 12 Risoluzione del contratto di cessione in proprietà e decadenza dal diritto di superficie

1. Nel caso di risoluzione del contratto di cessione in proprietà o di decadenza dal diritto di superficie per inadempimento dell'assegnatario, l'area oggetto dell'originaria cessione e/o concessione 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. 13 – 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 o in diritto di superficie 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 regolamento.
3. Trascorsi i primi cinque anni dalla data di avvio dell'attività, la vendita o locazione è consentita, previa comunicazione al Comune, a condizione che l'aspirante acquirente o conduttore debba svolgere un'attività compatibile con il presente Regolamento 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.

Art. 14 – Spese contrattuali

1. Tutte le spese relative al contratto di cessione in proprietà o concessione del diritto di superficie ed eventualmente quelle relative alla retrocessione sono a carico del beneficiario.

Art. 15 – Norme di rinvio e finali

1. Per quanto non previsto nel presente Regolamento si applicano le disposizioni contenute nel Codice Civile e nella legislazione vigente ivi comprese quelle contenute negli strumenti urbanistici generali ed attuativi.
2. Le sanzioni previste a carico degli assegnatari per l'inosservanza alle norme contenute nel presente Regolamento, non assorbono i provvedimenti repressivi derivanti dall'applicazione

delle sanzioni amministrative e penali previste nella Legge Urbanistica 17 agosto 1942 N. 1150 e ss.mm.ii. e dalle vigenti leggi e disposizioni attuative regionali.

3. Il presente Regolamento entrerà in vigore il quindicesimo giorno successivo alla data di esecutività della relativa Delibera di approvazione.