



COMUNE DI TORTOLI'

ALLEGATO ALLA DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 3 del 29/05/2020

**REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE E LA
GESTIONE DELLE AREE COMPRESSE NEI PIANI PER
INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)**

*Articolo 1**(Finalità)*

Il presente Regolamento disciplina i procedimenti e le condizioni per la cessione in proprietà e per la successiva gestione delle aree comprese nel Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) approvato ai sensi dell' art.27 della legge 22 ottobre 1971, n° 865 e successive modificazioni con decreto dell'Assessore Regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica n. _____ del _____.

*Articolo 2**(Utilizzazione e destinazione delle aree)*

Le aree di cui all'art.1, dopo essere state acquisite al patrimonio del Comune, sono cedute in proprietà ai soggetti di cui al successivo art. 3 per la realizzazione di impianti relativi ad attività esclusivamente di carattere artigianale, piccolo-industriale, queste ultime appartenenti ad attività del tipo produttivo quali manifatturiero, costruzioni, installazioni, ecc., con esclusione delle attività puramente commerciali, agricole, di servizio e comunque non produttive, secondo le modalità di cui al presente Regolamento. Le aree potranno essere cedute in proprietà anche nelle more dell'espletamento delle procedure d'esproprio ai sensi dell'art. 1478 del C.C. secondo gli schemi di contratto di cui all'allegato " A ".

*Articolo 3**(Beneficiari)*

Alla cessione in proprietà delle aree comprese nei P.I.P. sono ammessi gli imprenditori che svolgono la propria attività economica nei settori dell'artigianato o della piccola industria.

La qualifica di artigiano o industriale dovrà essere dedotta rispettivamente dall'albo delle imprese artigiane e dal registro delle imprese industriali.

L'ordine di precedenza sarà il seguente:

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

*Articolo 4**(Criteri per l'assegnazione delle aree)*

La determinazione dei criteri di assegnazione delle aree è disposta, fatti salvi i criteri di cui all'allegato " C ", dal Consiglio Comunale previo parere di apposita commissione.

La Commissione viene nominata dalla Giunta Comunale e resta ordinariamente in carica quanto la Giunta Comunale che la ha eletta e comunque fino alla nomina della nuova.

La Commissione svolge i seguenti compiti:

1. esprime pareri sulle proposte di nuovi Regolamenti riguardanti il P.I.P.;
2. presenta proposte riguardanti il Piano per gli Insediamenti Produttivi;
3. esprime pareri sui criteri di assegnazione delle aree.

La commissione è composta da 5 membri:

- o Sindaco, o Assessore delegato, che svolge le funzioni di presidente;
- o 3 Consiglieri comunali, designati dal Consiglio Comunale, uno dei quali espresso dalla minoranza;
- o 1 membro tecnico, esperto nella materia, senza diritto di voto.

La Commissione funzionerà con le regole, incompatibilità ed effetti delle altre Commissioni comunali.

Presenzierà alle sedute, con funzioni di segretario, il Responsabile dell'Area competente in materia di assegnazione dei lotti PIP o un suo delegato.

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;

- b) tempi e modalità per la presentazione delle domande di assegnazione delle aree;
- c) parametri di valutazione e formazione delle graduatorie 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 artigiane o del registro delle imprese industriali della Provincia;
- iscrizione all'Ufficio Anagrafe della Camera di Commercio della Provincia di appartenenza;
- per le imprese esistenti, l'ubicazione della sede attuale nell'ambito del territorio comunale.

Articolo 5 (richiesta di aree)

Chiunque tra gli operatori di cui all'Art. 4 intenda ottenere un'area nel Piano di Zona per gli Insediamenti Produttivi, deve farne domanda all'Amministrazione Comunale corredata da:

- relazione tecnico-economica motivante, tra l'altro, la richiesta dell'area, dalla quale si evinca l'attività economica cui l'insediamento verrà destinato, la dimensione dell'insediamento anche ai fini di una valutazione della congruità della superficie dell'area richiesta;
- questionario (che si allega sotto la lettera " B ") ;
- progetto di massima dell'insediamento;
- programma di realizzazione dell'insediamento;

Articolo 6 (istruttoria e concessione delle aree)

Le domande, presentate a seguito della pubblicazione di un bando pubblico per almeno 30 giorni all'albo pretorio on line e in amministrazione trasparente, al quale dovrà essere data adeguata pubblicità, verranno istruite dal Responsabile del procedimento che potrà richiedere agli interessati ulteriore documentazione necessaria per l'esame delle stesse, e sono esaminate dal Responsabile dell'Area competente che forma ed adotta la graduatoria provvisoria. Detta graduatoria è pubblicata, a cura del Responsabile dell'Area competente, entro e non oltre i cinque giorni successivi e per giorni 10 (dieci) consecutivi di calendario. La pubblicazione è effettuata con affissione all'Albo Pretorio e con non meno di 20 (venti) manifesti murali.

Gli interessati possono presentare osservazioni, con lettera raccomandata A.R., entro i successivi 5 (cinque) giorni decorrenti dall'ultimo giorno di pubblicazione.

Esaminate le osservazioni il Responsabile dell'Area competente adotta la graduatoria definitiva e dispone la cessione delle aree.

Ottenuta la concessione dell'area entro 90 giorni, il concessionario dovrà presentare al Comune il progetto esecutivo e la documentazione di rito per ottenere il prescritto titolo abilitativo.

Articolo 7 (Corrispettivo di cessione delle aree)

Il corrispettivo della cessione dell'area è determinato a norma di legge ripartendo il costo effettivo dell'acquisizione dei terreni, nonché degli oneri di urbanizzazione primaria, da calcolare nel rispetto delle norme al momento vigenti, e di tutti gli oneri per l'attuazione dell'intero intervento, in proporzione alla volumetria realizzabile in ogni singolo lotto.

Articolo 8 (Modalità di pagamento)

Il corrispettivo della cessione dell'area, come determinato all'art. 7, dovrà essere pagato dal concessionario in due rate: il 50% all'atto della stipula del contratto e il 50% entro 12 mesi dal pagamento della prima rata.

Qualora sussistano particolari e validi motivi ed il richiedente ne faccia domanda, il Responsabile del Servizio potrà autorizzare una ulteriore dilazione del pagamento della quota a saldo per un successivo periodo massimo di 12 mesi. Qualora l'Amministrazione Comunale ottenga un mutuo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per l'esproprio delle aree, il corrispettivo potrà essere pagato con le stesse scadenze previste dal mutuo stesso, compresi gli interessi relativi. Il pagamento rateizzato deve essere effettuato almeno 30 (trenta) giorni prima della scadenza della rata del mutuo assunto dal Comune. In caso di ritardato pagamento rispetto alle scadenze previste verrà applicata una penalità pari al 30% dell'importo dovuto calcolato su base annuale.



Articolo 9 (contratti)



I contratti di cessione delle aree in diritto di proprietà dovranno essere stipulati per atto pubblico secondo lo schema "A" allegato al presente regolamento.



Articolo 10 (Oneri a carico del concessionario)



Il concessionario deve:

- a) destinare l'area alle finalità indicate nell'atto di concessione;
- b) non apportare modifiche che non abbiano avuto il necessario benessere 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 2 (due) anni dalla presa in possesso definitiva dell'area. In caso di inadempienza si provvederà alla revoca dell'assegnazione a favore di altri aventi diritto. Il termine di 2 (due) 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;
- f) La concessione edilizia deve essere ritirata entro 90 giorni dalla comunicazione di approvazione del progetto;
- g) Rispettare le modalità di pagamento previste dall'art. 8. Non si possono tassativamente superare i mesi 12 (dodici) di ritardo dalla data di scadenza delle rate di pagamento pena la decadenza dall'assegnazione.



Articolo 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;



Articolo 12 (Vendita e locazione di aree e di immobili)



E' vietata la vendita di aree PIP assegnate e non edificate; tali aree, trascorsi infruttuosamente i termini di cui all'art. 10, vengono retrocesse al Comune che eserciterà quanto previsto nell'art. 11. Previa autorizzazione del soggetto competente dell'Amministrazione comunale, il fabbricato sull'area potrà essere ceduto in locazione;



L'autorizzazione alla locazione potrà essere concessa trascorsi 5 (cinque) anni dalla data di realizzazione del fabbricato e purchè sia stata attestata l'agibilità dell'immobile, a condizione che il locatario vi svolga una attività compatibile con le norme vigenti e in particolare in materia di piani di insediamenti produttivi e con il presente Regolamento.

Trascorsi 5 (cinque) anni dalla data di stipula del contratto e purchè sia stata attestata l'agibilità dell'immobile, ne è consentita la vendita previa comunicazione al Sindaco, a condizione che l'acquirente o conduttore vi svolga una attività compatibile con le norme vigenti e con il presente Regolamento.

L'Amministrazione Comunale si riserva, comunque di esercitare il diritto di prelazione sugli immobili; in tal caso la stima dell'immobile posto in vendita sarà effettuata da una terna peritale composta da tre tecnici nominati, rispettivamente, dal Comune, dall'assegnatario e dal Presidente del Tribunale di Lanusei.

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 13 (Opere di urbanizzazione primaria)

Le opere di urbanizzazione del Piano per gli Insediamenti Produttivi saranno realizzate esclusivamente a cura del Comune di Tortolì. Le spese per gli allacciamenti alla rete idrica, fognaria, elettrica, ecc.. fanno carico al concessionario;

Articolo 14 (determinazione dei costi ai fini della cessione delle aree)

Tenuto conto dell'analisi e della relazione finanziaria allegata al PIP, nonché delle finalità socio-economiche che il Comune si prefigge con la realizzazione del Piano e dei motivi di cui all'art. 7. Il prezzo di cessione delle aree in diritto di proprietà è fissato in € 28,85 (ventottoeuro/85) a metro quadrato.

Il Comune si riserva la facoltà di rivalutare annualmente, con deliberazione del Consiglio Comunale, il prezzo di cessione delle aree secondo l'indice statistico del costo della vita per le famiglie degli operai e degli impiegati.

Articolo 15 (Trascrizione degli atti di cessione o concessione delle aree)

Ai fini della trascrizione ex art. 2643 e seguenti del Codice Civile, ai contratti originari di cessione della proprietà delle aree, come ai successivi atti di trasferimento autorizzati, dovrà essere allegata copia del presente regolamento in modo che tutte le norme in esso contenute siano opponibili a terzi.

Gli atti stipulati in contrasto con le predette norme sono nulli.

Articolo 16 (norme abrogate)

Il regolamento per la cessione delle aree comprese nei piani per insediamenti produttivi, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.41 del 29.04.1991 è abrogato.

*Articolo 17
(Norme transitorie)*

Le graduatorie in essere approvate ai sensi del precedente regolamento in materia, vengono fatte salve al momento dell'entrata in vigore del presente.

*Articolo 18
(Norme di rinvio e finali)*

Per quanto non previsto nel presente regolamento si applicano le disposizioni contenute nel Codice Civile e nella legislazione vigente nonché nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed attuativi. Analogamente, eventuali richieste riferite a casistiche non contemplate nel presente Regolamento, potranno essere valutate di volta in volta dalla Giunta Comunale che potrà fornire i relativi indirizzi anche previa acquisizione del parere della Commissione di cui al precedente art. 4.

ARTICOLO 19

(Entrata in vigore)

Il presente Regolamento entra in vigore decorsi 15 giorni dalla sua pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune che sarà disposta dopo l'intervenuta esecutività della delibera di approvazione.