

Comuni di:			
1	Albagiara	11	Morgongiori
2	Ales	12	Nureci
3	Assolo	13	Pau
4	Asuni	14	Ruinassas
5	Baradili	15	Senis
6	Baressa	16	Simala
7	Curcuris	17	Sini
8	Gonnoscodina	18	Usselle
9	Gonnosnò	19	Villa s. Antonio
10	Mogorella	20	Villa Verde

UNIONE DI COMUNI
“Alta Marmilla”
via Anselmo Todde, n. 18
Tel. 0783 91101 – Fax 0783 91979
e-mail: marmillauno@tiscali.it
pec: unionealtamarmilla@pec.it
09091 - ALES (Oristano)

PIANO
PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
DI INTERESSE SOVRACOMUNALE
UBICATO NEL QUADRIVIO DI ESCOVEDU
IN COMUNE DI USELLUS (OR).

**REGOLAMENTO
PER LA CONCESSIONE DELLE AREE**

**Approvato
con deliberazione dell'Assemblea dei Sindaci
n. 2 del 10 marzo 2014.**

Lo schema del Regolamento è stato esaminato dal C.d.A. con deliberazione n. 41 del 23.12.2013 e approvato con deliberazione n. 2 del 28.01.2014

INDICE		
Art.	Descrizione	Pagina
1	FINALITA' DEL PIANO	3
2	DESTINAZIONE DELLE AREE	3
3	INDIVIDUAZIONE DELLE AREE	3
4	BENEFICIARI	3
5	RICHIESTA DI ASSEGNAZIONE DELLE AREE	4
6	DOCUMENTAZIONE RICHIESTA	4
7	BANDO	6
8	CRITERI PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE	6
9	ISTRUTTORIA E CONCESSIONE DELLE AREE	8
10	CORRISPETTIVO DI CESSIONE DELLE AREE	9
11	MODALITA' DI PAGAMENTO	10
12	CONTRATTI	10
13	LOCAZIONE DELL'IMMOBILE	10
14	OPERE DI URBANIZZAZIONE	10
15	CESSIONE DELLE AREE E DETERMINAZIONE DEI COSTI	11
16	ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO	11
17	RINUNCIA	12
18	RETROCESSIONE	13
19	SANZIONI	13
20	TRASCRIZIONE REGOLAMENTO	14
21	NOTE FINALI	14

Art. 1 FINALITA' DEL PIANO

Il presente Regolamento disciplina le norme e le procedure per la realizzazione di impianti artigianali, commerciali, di servizio e piccolo-industriali, nelle aree comprese nel Piano per gli Insedimenti Produttivi Sovracomunale (P.I.P.S.) di proprietà dell'Unione di Comuni "*Alta Marmilla*", pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Sardegna n. 33 del 20 ottobre 2000.

Art. 2 DESTINAZIONE DELLE AREE

Le aree del P.I.P.S. saranno destinate esclusivamente a insediamenti artigianali, commerciali, di servizio e piccolo-industriali. Le attività di questi ultimi dovranno essere del tipo produttivo, quali manifatturiero, costruzioni, installazioni, etc...

La proprietà delle aree non potrà essere ceduta a terzi nei cinque anni successivi all'acquisto.

Art. 3 INDIVIDUAZIONE E DESTINAZIONE DELLE AREE

Le aree oggetto di assegnazione, già acquisite dall'Unione, sono quelle comprese nella zona P.I.P. ubicata nel quadrivio di Escovedu, in comune di Usellus.

Le aree vengono cedute in diritto di proprietà ai sensi della legge n. 449/97, art. 49, comma 17.

Art. 4 BENEFICIARI

Possono concorrere alle assegnazioni delle aree gli imprenditori che svolgono la propria attività economica nei settori dell'artigianato, del commercio, dei servizi e della piccola industria. Possono, inoltre, concorrere gli imprenditori e le imprese costituenti, purché producano il certificato camerale prima della sottoscrizione del contratto.

La qualifica di artigiano, commerciante, prestatore di servizi o piccolo industriale verrà dedotta dal certificato rilasciato dalla Camera di commercio o da certificazioni equipollenti nel caso di imprese con sede in uno Stato estero.

L'ordine di precedenza seguito per l'assegnazione delle aree, sarà il seguente:

- enti pubblici e imprese a prevalente partecipazione statale, nell'ambito di programmi specifici approvati dal Ministero dell'economia;
- enti pubblici e imprese a prevalente partecipazione statale;
- proprietari delle aree espropriate o da espropriarsi purché operino nei settori elencati;
- operatori economici con priorità per quelli residenti nel territorio dell'Unione di comuni "*Alta Marmilla*";
- operatori che operino in attività non comprese nel P.I.P..

Art. 5 RICHIESTA DI ASSEGNAZIONE DELLE AREE

Gli operatori economici di cui all'art. 4, interessati all'assegnazione delle aree, a seguito alla pubblicazione del bando, dovranno produrre domanda all'Unione di comuni "Alta Marmilla" (**AII. 1**).

Art. 6 DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

Alla domanda, in bollo, sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante della ditta richiedente (**Allegato 1**), dovranno essere allegati i documenti che seguono:

1. copia dell'atto costitutivo e dello statuto in caso di società;
2. autocertificazione attestante l'iscrizione al registro delle imprese tenuto presso la C.C.I.A.A. ovvero nell'albo delle imprese artigiane;
3. autocertificazione attestante l'inesistenza di condanne penali in capo al rappresentante legale della società o al titolare dell'impresa ovvero a tutti i soci in caso di società di persone;
4. dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante della ditta richiedente, nella quale si dichiara, espressamente:
 - a) di conoscere e accettare il Regolamento dell'Unione per l'assegnazione e vendita delle aree P.I.P.S. site in prossimità del quadrivio di Escovedu, nel come di Usellus, approvato con deliberazione A.d.S. n. 02/2014;
 - b) di conoscere e accettare il prezzo/m² così come determinato con la deliberazione del C.d.A. n. 40/2013;
 - c) di non trovarsi nelle condizioni di incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione;
 - d) di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione, di cessazione di attività o di concordato preventivo, né di avere in atto procedimenti relativi, né di essere sottoposto alle misure di cui alla L. 575/75 e s.m.i.;
5. copia di un documento di riconoscimento in corso di validità, del sottoscrittore della domanda;
6. relazione tecnico-illustrativa indicante:
 - a) l'attività da svolgere;
 - b) la superficie richiesta (max. 3.000,00 m²)
 - c) cubatura e superficie coperta da realizzare.
7. piano di fattibilità dell'intervento (*business plan*), che indichi:
 - a) l'attività svolta o da svolgere;
 - b) descrizione dettagliata del mercato di riferimento, del target obiettivo, dei servizi offerti, del grado di innovazione dei servizi, della fattibilità tecnica, economica, finanziaria e ambientale dell'attività proposta;

- c) indicazione dell'incremento netto di occupazione, con indicazione dell'assunzione di manodopera locale;
 - d) il possesso di eventuale certificazione d'impresa ai sensi delle norme ISO 14001, certificazione EMAS, certificazione ISO 9001/2000 (VISION 2000);
 - e) la quota di mezzi propri che l'imprenditore o i soci intendono investire nel progetto inteso come rapporto tra il capitale proprio investito e l'ammontare complessivo dell'investimento;
 - f) la dichiarazione documentata dell'eventuale assegnazione di finanziamento ai sensi delle leggi comunitarie, nazionali e regionali;
 - g) una previsione motivata dei tempi di realizzazione;
 - h) l'indicazione degli investimenti a contenuto informatico e telematico e la percentuale sul totale degli investimenti previsti;
8. dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante della ditta richiedente, attestante il numero delle unità lavorative presenti al momento di presentazione della domanda e l'incremento occupazionale che la stessa si impegna a occupare nell'attività realizzata nel lotto assegnato, entro il termine di 12 mesi dalla data di agibilità dello stesso e, comunque, non oltre 24 mesi dalla data della concessione edilizia per la costruzione dell'edificio;
9. progetto preliminare dell'insediamento comprendente: planimetria generale in scala 1:500, piante, sezioni e prospetti in scala 1:200, relazione descrittiva delle opere a firma di un tecnico abilitato;
10. altre certificazioni ritenute utili ai fini della determinazione del punteggio;
11. fideiussione bancaria o assicurativa dell'importo di € 1,00 (euro uno e centesimi zero) per ogni m² per il quale viene avanzata richiesta, a favore dell'Unione di comuni "Alta Marmilla", a garanzia dell'impegno alla sottoscrizione del contratto. Nel contratto fideiussorio dev'essere inserita la clausola specifica che impegna l'istituto fideiussore a soddisfare l'obbligazione, a semplice richiesta dell'Unione di comuni, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'art. 1944 del c.c. e senza attendere la pronuncia del giudice nonché la rinuncia all'art. 1957 del c.c.. Dovranno inoltre essere attestati i poteri di firma del firmatario la fideiussione tramite autocertificazione e allegata fotocopia del documento di identità.

Per le imprese artigianali, commerciali, di servizio o piccolo-industriali che si presenteranno in forma consortile, o nelle altre forme di aggregazione previste dal c.c., i documenti di cui ai precedenti numeri da 1 a 4, dovranno essere riferiti a tutte le aziende consorziate.

La mancata presentazione della cauzione provvisoria di cui al precedente n. 5 costituirà causa di esclusione della domanda presentata. La cauzione provvisoria verrà svincolata contestualmente alla sottoscrizione del contratto di cessione da parte delle aziende risultate assegnatarie. La cauzione provvisoria verrà restituita a tutte le aziende che al momento della pubblicazione della graduatoria non risulteranno assegnatarie.

Dovrà altresì essere prodotta, a pena di esclusione della domanda, copia autenticata dell'atto di costituzione del consorzio tra le imprese richiedenti o di atto equipollente nell'eventualità in cui le aziende si presentino in altra forma di aggregazione.

Le imprese costituenti, all'atto della domanda, non dovranno presentare i documenti di cui al nn. 1 e 2.

Art. 7 BANDO

Il dirigente del Servizio Attività Produttive dell'Unione emana un bando per l'assegnazione delle aree, finalizzato all'approvazione di una graduatoria, compilata in base all'art. 8 del presente Regolamento.

Il bando, tra l'altro, indica:

1. elenco delle aree disponibili;
2. prezzo del suolo per metro quadrato;
3. ammontare e modalità di versamento del deposito cauzionale;
4. termine e modalità di pagamento;
5. tempi e criteri di utilizzazione, prescrizioni e vincoli;
6. modalità di presentazione delle domande e documentazione da allegare;
7. priorità nell'assegnazione e relativi punteggi;
8. scadenza del bando.

Art. 8 CRITERI PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE

Al fine di consentire la formazione di una graduatoria necessaria per l'assegnazione delle aree, ai richiedenti verranno assegnati i seguenti punteggi:

N.	Requisito	Punteggio
1	Operatore residente, ovvero svolge l'attività nei comuni di Albagiara e Usellus	punti 4

N.	Requisito	Punteggio
2	Operatore residente, ovvero svolge l'attività nei comuni Assolo, Villa s. Antonio e Villa Verde:	punti 3,5

N.	Requisito	Punteggio
3	Operatore residente fuori dai predetti comuni ma nel territorio dell'Unione di Comuni "Alta Marmilla":	punti 3

N.	Requisito	Punteggio
4	Operatore residente fuori del territorio dell'Unione di Comuni "Alta Marmilla":	punti 2,5

N.	Requisito	Punteggio
	Attività esercitata all'interno del centro abitato in zona omogenea "A" o "B":	

5		punti 2
N.	Requisito	Punteggio
6	Attività esercitata all'interno del centro abitato in zona omogenea diversa da "A" o "B":	punti 1
N.	Requisito	Punteggio
7	Attività rumorosa o nociva esercitata all'interno del perimetro edificato:	punti 2
N.	Requisito	Punteggio
8	Attività soggetta a sfratto esecutivo e/o avviata procedura di sgombero dei locali da parte del proprietario in data anteriore alla pubblicazione del presente bando:	punti 3
N.	Requisito	Punteggio
9	Attività consorziali e cooperative:	punti 3
N.	Requisito	Punteggio
10	Locale dichiarato inagibile, non idoneo o insufficiente relativamente all'attività esercitata:	punti 2,5
N.	Requisito	Punteggio
11	Per ogni unità di lavoro stabilmente occupata da oltre 3 anni al momento della presentazione della domanda (max 5 punti):	punti 2,5
N.	Requisito	Punteggio (max 3 punti)
12	Per ogni unità di lavoro prevista nel nuovo insediamento (max 4 punti):	punti 1,0
N.	Requisito	Punteggio
13	Inizio di nuova attività:	punti 5
N.	Requisito	Punteggio
14	Realizzazione di una sede in proprietà nelle aziende che occupino una sede in affitto:	punti 2
N.	Requisito	Punteggio
15	Realizzazione di impianto fotovoltaico a servizio dell'azienda con una capacità di almeno il 30% dell'energia occorrente all'azienda:	punti 2

N.	Requisito	Punteggio (max 5 punti)
16	Aziende che risultano proprietarie di aree oggetto di esproprio e che intendano acquisire un lotto per realizzare, potenziare o trasferire la propria attività:	punti 5

Ove le aree componenti il lotto siano interamente di proprietà della ditta avente i requisiti per essere assegnataria, il titolare o legale rappresentante della stessa potrà richiedere e ottenere l'assegnazione diretta del lotto stesso.

In caso di parità di punteggio, varranno i seguenti titoli preferenziali:

- 1) conduzione in locazione dell'attuale sede dell'attività;
- 2) età compresa tra i 18 e i 45 anni;
- 3) anzianità di attività;
- 4) data di presentazione della domanda.

La commissione attribuisce il punteggio solo in presenza della documentazione comprovante il possesso dei requisiti al momento di presentazione della domanda.

Art. 9 ISTRUTTORIA E CONCESSIONE DELLE AREE

Una commissione tecnica, composta dal Responsabile del Servizio per le Attività Produttive, che la presiede, coadiuvato da due componenti tecnici esperti nominati dal Dirigente dell'Unione di comuni "Alta Marmilla", provvederà a stilare la graduatoria in applicazione dei criteri riportati nel Regolamento.

In sede di istruttoria delle domande pervenute, La commissione, con apposita comunicazione invita, per una sola volta, gli imprenditori richiedenti a produrre ulteriori elementi di giudizio volti a completare o specificare aspetti della documentazione prodotta, entro 15 (quindici) giorni dalla ricezione dell'invito. Decorso inutilmente tale termine verrà predisposta l'esclusione dell'impresa dalle successive fasi del procedimento.

La determinazione di assegnazione provvisoria delle aree verrà assunta dal dirigente del servizio.

La graduatoria sarà pubblicata nell'albo pretorio *on line* dell'Unione e gli interessati e gli aventi diritto potranno presentare motivate osservazioni entro 15 (quindici) giorni consecutivi decorrenti dal 30° (trentesimo) giorno consecutivo di pubblicazione.

Trascorso tale periodo la commissione, entro i successivi 15 (quindici) giorni esamina, accoglie o rigetta le osservazioni e le opposizioni eventualmente proposte e approva in via definitiva la graduatoria per l'assegnazione delle aree.

La determinazione di assegnazione definitiva delle aree verrà assunta dal dirigente del servizio.

L'assegnazione definitiva o il diniego delle aree verranno comunicate agli interessati entro 15 (quindici) giorni dalla esecutività della stessa.

L'assegnatario dell'area, entro 60 (sessanta) giorni, a pena di revoca della concessione, dovrà presentare il progetto esecutivo dell'intervento e tutta la documentazione richiesta per l'ottenimento della concessione edilizia.

Il termine di 60 giorni potrà essere prorogato per il tempo strettamente necessario, a seguito di richiesta dell'interessato e a condizione che il ritardo non sia a esso imputabile.

In caso di ulteriore ritardo la concessione dell'area è da intendersi revocata di diritto senza altri adempimenti formali e verrà assegnata al primo degli esclusi della graduatoria.

Art. 10 CORRISPETTIVO DI CESSIONE DELLE AREE

Il corrispettivo di cessione delle aree verrà così determinato:

$$P (\text{€/m}^2) = \frac{C_p \times C_e + C_{ou}}{S_t}$$

da cui, sostituendo i valori ai simboli, si ottiene:

$$\frac{1 \times 108.905,46 + 736.094,60}{49.074,00} = 17,50 \text{ (valore arrotondato)}$$

essendo:

C_p = il coefficiente di posizione del terreno indicato nell'allegato grafico al presente Regolamento;

C_e = il costo delle espropriazioni come determinato nel piano particellare di esproprio;

C_{ou} = costo convenzionale delle opere di urbanizzazione, così come determinato nell'allegata relazione economica;

S_t = Superficie totale.

Con il coefficiente C_p di posizione tiene conto della maggiore redditività di cui gode un lotto per effetto della posizione in cui si trova relativamente alla visibilità e alla prossimità o meno delle principali vie di comunicazione.

Il prezzo, così calcolato, è soggetto ad automatica revisione, con periodicità non inferiore all'anno, ogni qual volta esso vari in relazione al mutato costo delle opere di urbanizzazione, di esproprio delle aree, alla variazione del valore venale dei terreni, al loro reddito catastale.

Il costo delle espropriazioni C_e verrà aggiornato sulla base della relazione di stima delle aree allegata al progetto ovvero alle mutate modalità di valutazione stabilite dalla legge.

P.I.P.S. - Regolamento per la concessione delle aree.

Il costo convenzionale delle opere di urbanizzazione C_{ou} verrà aggiornato applicando la formula della revisione dei prezzi.

Le opere di urbanizzazione primaria sono, di norma, a totale carico della pubblica amministrazione che ne curerà la realizzazione.

Agli acquirenti, sia singoli che riuniti in consorzio, potrà essere concessa l'autorizzazione a eseguire direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto del P.L. e del progetto delle opere di urbanizzazione del P.I.P.. In tale ipotesi l'interessato dovrà presentare il progetto esecutivo delle opere e il prezzo di cessione sarà determinato senza considerare il costo convenzionale delle opere di urbanizzazione C_{ou} .

I proventi derivanti dalla vendita delle aree acquisite con i contributi regionali saranno riutilizzati per la realizzazione di opere e interventi a favore del P.I.P.S. (D.G. 13.06.1986 n. 28/46).

Art. 11 MODALITA' DI PAGAMENTO

Il corrispettivo dovrà essere pagato in soluzione unica all'atto della stipula del contratto.

Art. 12 CONTRATTI

I contratti di cessione delle aree dovranno essere stipulati nella forma pubblico-amministrativa.

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipula del contratto di cessione (e, eventualmente, di retrocessione), saranno poste a carico degli assegnatari.

Nel caso in cui le opere di urbanizzazione venissero eseguite direttamente dai privati, nel contratto dovrà essere previsto l'impegno da parte del concessionario a eseguire, entro il periodo di validità della concessione edilizia e, in ogni caso entro tre anni dall'inizio dei lavori, le opere di urbanizzazione secondo il progetto esecutivo delle stesse che dovrà essere presentato e approvato dall'Unione di comuni "*Alta Marmilla*" prima della stipula del contratto.

Art. 13 LOCAZIONE DELL'IMMOBILE

Previa autorizzazione del Consiglio di Amministrazione dell'Unione, rilasciata secondo le modalità dell'art. 3, il fabbricato potrà essere ceduto in locazione; il canone annuo non potrà essere superiore al 3% (tre per cento) del valore dell'immobile, determinato dagli Uffici dell'Unione.

Art. 14 OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione del P.I.P. saranno realizzate a cura dell'Unione.

Le spese per gli allacci alla rete idrico-fognaria, elettrica, telefonica e per tutte le altre eventuali utenze fanno carico al concessionario.

Agli acquirenti, sia singoli che riuniti in consorzio, potrà essere concessa l'autorizzazione a eseguire direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto del P.L. e del progetto delle opere di urbanizzazione del P.I.P.. In tale ipotesi l'interessato dovrà presentare il progetto esecutivo di tali opere e il prezzo di cessione sarà determinato senza considerare il costo convenzionale delle opere di urbanizzazione C_{ou} .

Il progetto dovrà essere redatto nel rispetto delle direttive impartite dai competenti organi tecnici dell'Unione.

Art. 15

CESSIONE DELLE AREE E DETERMINAZIONE DEI COSTI

Le aree saranno cedute in diritto di proprietà, ai sensi della legge n. 449/97, art. 49, comma 17, anche nelle more dell'espletamento delle procedure di esproprio, ai sensi dell'art. 1478 del c.c., secondo gli schemi di contratto che verranno elaborati dagli Uffici dell'Unione.

Tenuto conto delle finalità socio-economiche che l'Unione si prefigge con la realizzazione del P.I.P., il prezzo di cessione delle aree è determinato e aggiornato con le modalità indicate nell'art. 10.

Il prezzo di cui sopra verrà adeguato sulla base di una relazione economico-finanziaria che verrà elaborata dagli Uffici dell'Unione.

I prezzi verranno indicati in €/m².

Art. 16

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 benessere dell'Unione;
- c. rispettare in fase esecutiva le prescrizioni della concessione edilizia;
- d. effettuare l'insediamento completo dell'attività produttiva preesistente nel centro abitato entro il termine di 2 (due) anni dall'assegnazione definitiva dell'area.

In caso di inadempienza si provvederà alla revoca dell'assegnazione a favore di altri imprenditori aventi diritto, con priorità agli imprenditori inseriti in graduatoria.

- e. non cedere a terzi l'immobile (area e fabbricato costruito e volumetricamente definito) senza che sia preventivamente intervenuta l'autorizzazione dell'Unione 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.

La citata dichiarazione del subentrante dev'essere controfirmata dal concessionario e contenere:

1. il costo di acquisto del fabbricato costruito e volumetricamente definito, sulla base di una perizia giurata a firma del direttore dei lavori o di un tecnico abilitato all'esercizio della professione;

2. tale valutazione delle opere è soggetta a deprezzamento a seconda della vetustà delle stesse, nel modo che segue:

- da 0 a 5 anni: 0,00%;
- 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 50%.

L'amministrazione dell'Unione, tuttavia, dovrà dare il proprio assenso e, fatti i dovuti accertamenti, formulare una diversa valutazione, che per la parte venditrice diventerà cogente.

Il subentrante deve essere in possesso dei requisiti per l'ammissione nella graduatoria di assegnazione dei lotti e, se già assegnatario di aree nel P.I.P., essere in regola con i pagamenti e avere completamente realizzato l'iniziativa per la quale gli è stata assegnata l'area da parte dell'Unione.

L'autorizzazione al sub ingresso verrà rilasciata, sentiti i referenti dell'Ufficio P.I.P., con semplice delibera del C.d.A., e potrà essere diniegata per incongruenza della superficie da cedere al subentrante, per incongruità dei valori di cessione, per la mancanza dei requisiti richiesti al subentrante e/o per specifici e preminenti interessi dell'amministrazione a subentrare direttamente, anche parzialmente, in possesso del bene.

In caso di diversa attività, l'Unione valuta l'entità della superficie dell'area di pertinenza della costruzione per la quale è ammesso il subentro, sia nei confronti del piano di investimento e sia nei confronti del progetto preliminare del subentrante.

In caso di eccessiva estensione del lotto rispetto alle esigenze dell'attività del subentrante, l'Unione rientra con effetto immediato nella proprietà dell'area in eccesso.

In nessun caso è possibile cedere a terzi l'area libera e/o priva di fabbricato volumetricamente definito tramite l'istituto del subentro previi accordi privati.

Le aree non utilizzate prive di fabbricati volumetricamente definiti, rientrano nella disponibilità dell'Unione che, previo bando pubblico, provvede a riassegnare alla generalità dei richiedenti secondo le norme previste nel presente regolamento.

L'assegnatario, inoltre, è obbligato a stipulare con l'Unione l'atto di retrocessione, accollandosi tutte le spese che ne derivano.

L'area retrocessa all'Unione dev'essere libera da qualsiasi vincolo, servitù, pesi e oneri di qualsiasi specie.

Art. 17 RINUNCIA

In caso di rinuncia, per qualsiasi motivo indipendente dalla volontà dell'amministrazione dell'Unione, di un'area libera e/o con volumetria non definita, la stessa amministrazione rimborserà al rinunciataro esclusivamente il corrispettivo di cessione dell'area pagata, diminuito del 10%, senza aggravio di oneri e interessi.

L'assegnatario è obbligato a stipulare con l'Unione l'atto di retrocessione, accollandosi tutte le spese.

Nella ipotesi in cui la volumetria sia già definita e le opere realizzate non fossero utili al nuovo assegnatario per le stesse non sarà pagato alcun prezzo e dovranno essere demolite a cura e spese dell'originario assegnatario.

In mancanza vi potrà provvedere l'Unione con addebito delle spese a carico dell'assegnatario inadempiente.

L'Unione procederà alla vendita, ai prezzi indicati nel presente articolo e, di seguito, rimborserà il proprietario retrocesso.

Art. 18 RETROCESSIONE

Si realizza l'istituto della retrocessione quando:

- 1) l'acquirente vende la nuda terra, salvo che:
 - a) la stessa avvenga a favore di un ente pubblico;
 - b) la vendita si configura ed è di fatto un subentro nell'assegnazione/acquisizione della nuda terra da parte di una ditta controllante o controllata almeno al 50% già al momento della pubblicazione del bando, dalla ditta inizialmente assegnataria/proprietaria dell'area, previa autorizzazione dei competenti uffici dell'Unione;
 - c) il proprietario della nuda terra proceda a eventuali trasformazioni societarie che, comunque, non dovranno comportare la perdita della quota maggioritaria del capitale sociale da parte dello stesso (proprietario iniziale);
- 2) l'acquirente entro 180 giorni dalla stipula del contratto di compravendita non abbia richiesto il prescritto permesso di costruire, fatti salvi comprovati casi di forza maggiore, da documentare, che potranno dare origine a proroga del termine prima citato;
- 3) l'acquirente non ottiene il permesso di costruire entro 12 mesi decorrenti dalla data di presentazione della richiesta di rilascio dello stesso;
- 4) l'acquirente non inizia i lavori entro 1 (uno) anno dalla data di rilascio del permesso di costruire;
- 5) l'acquirente, entro 36 mesi dalla data del rilascio del permesso di costruire non abbia ultimato i lavori autorizzati, fatti salvi comprovati casi di forza maggiore, da documentare, che potranno dare origine a proroga del termine prima citato.

Art. 19 SANZIONI

In caso di inosservanza anche di una sola delle clausole contenute negli articoli 16 e 17 che precedono, previa messa in mora del concessionario, l'Unione rientra nella piena 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.

Art. 20
TRASCRIZIONE DEL REGOLAMENTO

Nei contratti di cessione delle aree deve essere trascritto o allegato il presente regolamento, per formarne parte integrante e sostanziale, in modo che tutte le norme in esso contenute siano opponibili a terzi.

Art. 21
NOTE FINALI

Tutti gli atti compiuti in violazione del presente regolamento sono nulli.

Le richieste di eventuali chiarimenti, di natura tecnica o amministrativa e per gli aspetti procedurali contenuti nel presente regolamento, potranno essere indirizzate, tramite posta elettronica, al seguente indirizzo: marmillauno@tiscali.it. Nel sito unionecomunialtamarmilla.it verranno pubblicate tutte le informazioni inerenti il P.I.P. (bando di selezione, domanda, assegnatari, graduatorie, prezzi dei lotti, etc..).