

COMUNE DI FURTEI

Provincia del Medio Campidano

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DI AREE

NEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

(di cui all'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni)

Approvato con delibera di C.C. n° 20 del 29.11.2012

Art. 1
FINALITÀ DEL PIANO

Nel quadro di una ristrutturazione delle piccole aziende, al fine di venire incontro alle necessità degli operatori economici, artigiani e commerciali, il Comune di Furtei assegna in diritto di proprietà le aree comprese nel Piano per gli Insediamenti Produttivi adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 12 del 06.09.2011

Art. 2
REQUISITI PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE

Per partecipare all'assegnazione delle aree le imprese dovranno:

A)

- essere iscritte al Registro delle Imprese:

in alternativa

- iscrizione ad uno degli Albi della Cooperazione competenti per territorio in relazione alla sede legale della Cooperativa

in alternativa (per imprese non iscritte alla Camera di Commercio)

- impegnarsi a costituire l'impresa entro e non oltre 60 giorni dalla data di pubblicazione della graduatoria definitiva di assegnazione dei lotti all'Albo Pretorio con iscrizione alla Camera di commercio, pena decadenza dall'assegnazione definitiva;
- inoltrare entro 30 gg. dalla pubblicazione del bando di concorso apposita domanda indirizzata al COMUNE DI FURTEI secondo il fac simile che sarà allegato al Bando ;

Art. 3
DOMANDA DI ASSEGNAZIONE

La domanda di assegnazione dovrà essere presentata dalle ditte entro trenta giorni dalla pubblicazione del bando di concorso all'Albo pretorio del Comune, indicando per quale assegnazione si vuole concorrere se artigianale o commerciale.

Dovrà essere indicato inoltre:

- a) la ragione sociale o generalità, con domicilio e recapito;

- b) l'entità e la qualità del programma costruttivo;
- c) gli eventuali titoli di priorità da vantare per l'assegnazione;

Le imprese dovranno possedere i requisiti così come indicato al precedente art. 2:

Alla domanda dovranno essere allegati:

- relazione tecnico-economica motivante, la richiesta dell'area dalla quale si evinca l'attività economica cui l'insediamento verrà destinato, la dimensione dell'insediamento anche ai fini di valutazione della congruità della superficie dell'area richiesta;
- progetto di massima dell'insediamento;
- programma di realizzazione dell'intervento;

La graduatoria delle ditte richiedenti sarà separata per lotti artigianali e commerciali

Art. 4

FORMAZIONE E APPROVAZIONE GRADUATORIA

L'assegnazione dei lotti, in numero massimo di due per richiedente, sarà effettuata in base ad apposita graduatoria distinta per assegnazione lotti commerciali e artigianali con l'osservanza dei criteri di cui agli articoli 5, 6 e 7 dall'Ufficio Tecnico Comunale e approvata con determinazione del Responsabile del Servizio.

Art. 5

PRECEDENZE NELL'ASSEGNAZIONE

Vantano diritto di precedenza e sono preferiti nell'assegnazione le seguenti categorie in ordine di priorità:

- A) soggetti espropriati in occasione della realizzazione del Piano per gli Insediamenti Produttivi;
- B) soggetti i quali siano inseriti in strumenti di programmazione negoziata;
- C) soggetti in possesso di formale comunicazione di finanziamento per la realizzazione di struttura produttiva;

Art. 6

CRITERI DI ASSEGNAZIONE DEI PUNTEGGI

Fatte salve le precedenze fissate dall'art. 4 l'assegnazione dei lotti verrà effettuata in base ad una graduatoria stilata seguendo i seguenti criteri, i quali valgono anche per le sub-graduatorie tra i soggetti di cui alle lettere A), B), C) dell'art. 4.

REQUISITO	PUNTEGGIO
ubicazione della attività produttiva a Furtei da almeno 2 anni alla data di pubblicazione del bando	9
Età' del titolare dell'impresa o legale rappresentante della società inferiore a 40 anni	2
N° dipendenti presenti nella Ditta alla data di pubblicazione del bando : 1 (uno) punto per ogni dipendente sino a un massimo di sei	6
Insedimento di nuova attività	3
Spostamento di attività rumorose e/o inquinanti dal centro abitato di Furtei	3

Art. 7

ASSEGNAZIONE DEI LOTTI

Entro 30 giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle domande vengono stilate in base all'art. 6 le graduatorie provvisorie;

Nei successivi quindici giorni vengono pubblicate all'Albo pretorio del Comune la graduatoria provvisoria con l'indicazione dei punteggi conseguiti da ciascun concorrente e dei motivi di esclusione per i non ammessi, nonché dei modi e dei termini per la presentazione di eventuali osservazioni;

Entro 15 giorni da detta pubblicazione, i concorrenti possono presentare osservazioni in carta semplice al Responsabile del settore, che provvede entro il successivo termine di quindici giorni all'esame di esse e alla formazione della graduatoria definitiva con contestuale approvazione con determinazione del Responsabile del servizio;

La graduatoria, stilata in base all'art. 6, viene comunicata agli interessati contestualmente alla convocazione, per la scelta dei lotti che avverrà in ordine di graduatoria

All'esito di tale fase l'amministrazione provvede a pubblicare all'albo pretorio il prospetto relativo alla scelta dei lotti per giorni 15 al termine del quale il Responsabile dell'area Tecnica provvede a notificare a ciascun assegnatario il numero del lotto assegnato, la superficie dello stesso ed il costo complessivo di cessione, fissando un termine massimo di gg. 60 per la stipula del contratto.

Art. 8

MODALITA' DI PAGAMENTO

Il corrispettivo dovrà essere pagato dal cessionario in quattro rate:

- 20% al momento della pubblicazione della graduatoria definitiva;
- 30% alla stipula del contratto;
- 25% entro sei mesi dalla stipula del contratto;
- 25% entro dodici mesi dalla stipula del contratto;

previa presentazione di polizza fideiussoria;

Il corrispettivo di cessione delle aree sarà determinato in coerenza con l'art. 14 del presente Regolamento dalla incidenza dei costi riferiti a metro cubo edificabile sulla base dei costi direttamente sostenuti e da sostenere da parte della amministrazione comunale, al netto di eventuali finanziamenti pubblici.

I proventi derivanti dalla vendita delle aree ed i contributi pubblici saranno utilizzati per coprire le spese relative all'acquisizione delle aree, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e ad ogni altro onere inerente la realizzazione del Piano.

Art. 9

DESTINAZIONE DELLE AREE

Le aree attrezzate saranno destinate esclusivamente agli insediamenti piccolo-industriali ed artigianali e commerciali, nel rispetto, quindi, delle destinazioni d'uso previste dal programma di fabbricazione per la sottozona D1 e così suddivise:

LOTTE COMMERCIALI:

n°	Superficie (mq)	n°	Superficie (mq)	n°	Superficie (mq)	n°	Superficie (mq)
1	4484	3	4305	5	3437	6	3229
7	3811	8	3242	15	3861	29	4485
30	2672						

LOTTE ARTIGIANALI

n°	Superficie (mq)	n°	Superficie (mq)	n°	Superficie (mq)	n°	Superficie (mq)
2	4464	4	4177	9	4269	10	2165
11	2165	12	4369	13	2165	14	2143
16	2691	17	2710	18	2065	19	2116
20	1743	21	2040	22	2016	23	2869
24	4097	25	5290	26	2211	27	4750
28	4344						

Ad ogni richiedente può essere assegnato un numero massimo di due lotti.

I lotti non sono frazionabili. E' comunque permesso a più imprenditori, in accordo tra loro fare richiesta congiunta per lo stesso lotto

Art. 10

CONTRATTI

Tra il Comune e gli assegnatari delle superfici a destinazione produttiva sono stipulati i relativi contratti il cui schema è approvato con determinazione del Responsabile del servizio e dovranno avere i contenuti determinati in base ai criteri generali stabiliti nel presente Regolamento tenendo conto che : il prezzo di cessione dell'area è determinato annualmente così come previsto al successivo art. 14 del presente regolamento:

le caratteristiche costruttive e tipologiche dei fabbricati da realizzare sono quelle indicate nel vigente P.I.P, fatte salve le possibilità di sostituzione espressamente previste e compatibili;

il contratto di cessione dell'area dovrà essere stipulato entro sessanta giorni dalla notifica all'assegnatario del costo complessivo di cessione. Trascorsi 30 giorni da questo termine l'assegnatario decade dall'assegnazione salvo giustificazioni motivate;

Entro 180 giorni dalla stipula del contratto il titolare del lotto dovrà presentare al Comune il progetto esecutivo e la documentazione di rito per ottenere la prescritta concessione edilizia

Le aree sono concesse interamente in diritto di proprietà, ai sensi della vigente normativa. (art. 27, comma 6, legge 22 ottobre 1971, n. 865)

I contratti di cessione delle aree in diritto di proprietà dovranno essere stipulati per atto pubblico con oneri a carico dell'acquirente;

Art. 11

ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario deve:

- a) destinare l'area alle finalità indicate nel contratto di cessione;
- b) non apportare modifiche che non abbiano avuto il necessario benessere del comune;
- c) rispettare in fase esecutiva le prescrizioni della concessione edilizia;
- d) attivare l'insediamento produttivo previsto ovvero effettuare il trasferimento completo della preesistente attività produttiva, entro il termine di 3 (tre)) anni dalla data di stipula del contratto.

In caso di inadempienza si provvederà, previa diffida scritta, alla revoca a favore di altri aventi diritto.

Il termine di tre anni, potrà essere prorogato con provvedimento del Comune, in caso di giuste e documentate motivazioni, quali impedimenti non dipendenti dalla volontà dell'operatore.

- e) non cedere o locare a terzi l'immobile prima di tre anni dal rilascio del certificato di agibilità.

Resta fermo il diritto di prelazione della amministrazione comunale rispetto agli altri acquirenti.

La determinazione del corrispettivo per la retrocessione del lotto assegnato e per la cessione degli eventuali manufatti di qualunque natura su questo insistenti, è affidata all'Ufficio Tecnico Comunale con eventuale valutazione di congruità dell'Agenzia del Territorio.

L'Ufficio Tecnico Comunale comunica la propria valutazione entro 30 gg. dalla notifica dell'offerta di alienazione.

In caso di mancata accettazione l'interessato può alienare il diritto di cui è titolare alle medesime condizioni dell'offerta avanzata al Comune previa autorizzazione scritta della amministrazione comunale nonché previa dichiarazione scritta del subentrante di impegnarsi ad accettare senza condizione alcuna le norme del presente Regolamento.

In caso di richiesta da parte di un assegnatario di sostituzione del lotto assegnato, la stessa può essere accolta in caso di lotti liberi, in subordine a quanto previsto dall'art. 7 ultimo comma. Le somme già versate potranno essere utilizzate quale acconto del nuovo lotto già assegnato;.

In caso di rinuncia da parte di un assegnatario di un lotto già assegnato, il comune procederà alla restituzione delle somme già pagate solamente dopo l'assegnazione e il versamento del corrispettivo da parte del nuovo assegnatario. In caso di atto già stipulato, sono a carico dell'assegnatario retrocedente le spese notarili.

Art. 12

SANZIONI

Nel caso di inosservanza dei prescritti termini di inizio e di fine lavori, previsti nell'atto autorizzativo il Comune prescriverà nuovi termini perentori per l'inizio o l'ultimazione degli stessi. Trascorsi inutilmente i nuovi termini si avrà la risoluzione dell'atto di cessione e il terreno con le opere eventualmente eseguite rientrerà nella disponibilità del Comune

Art. 13

PENALITA' E INDENNIZZI

Quando l'atto di cessione è risolto o la concessione decade, per inadempienza in generale delle condizioni sottoscritte stipulate ed in particolare per i motivi sopraindicati, la superficie rientra nella disponibilità del comune e con essa divengono di proprietà del Comune i fabbricati, le sistemazioni e le opere di urbanizzazione interne su di essa eventualmente realizzati.

La determinazione dell'indennizzo è affidata all'Ufficio Tecnico Comunale con eventuale valutazione di congruità dell'Agenzia del Territorio. Il Comune procederà alla restituzione delle somme già pagate solamente dopo l'assegnazione e il versamento del corrispettivo da parte del nuovo assegnatario. Non saranno rimborsate in ogni caso le spese notarili.

Dalle somme dovute saranno detratte inoltre le spese sostenute dal Comune per l'effettuazione delle stime da parte dell'Agenzia del territorio;

Art. 12

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione del Piano per gli insediamenti produttivi saranno realizzate a cura del Comune di Furtei. Le spese per gli allacci alla rete idrica, fognaria, elettrica, ecc. fanno carico al cessionario.

Art. 13

DETERMINAZIONE DEI COSTI AI FINI DELLA CESSIONE DELLE AREE

Le aree saranno cedute in diritto di proprietà anche nelle more dell'espletamento delle procedure di esproprio ai sensi dell'art. 1478 C.C. secondo gli schemi di contratto che verranno elaborati dal Responsabile del Servizio.

Il corrispettivo della cessione del lotto ai sensi della legislazione vigente (art. 35, comma 12 Legge 22.10.1971, n. 865, come modificato dall'art. 3, comma 63 della Legge 23.12.1996, n. 662), viene determinato ripartendo gli oneri sostenuti o preventivati a carico dell'Amministrazione Comunale per l'acquisizione delle aree e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondo quanto previsto dal Piano attuativo in ragione del volume realizzabile in ciascun lotto.

Esso, ai sensi dell'art. 172, comma 1 lettera c del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, è determinato annualmente all'atto dell'approvazione del Bilancio di Previsione del Comune.

Art. 14

NORME FINALI E ENTRATA IN VIGORE

E' fatto obbligo ai concessionari mettere a dimora nei propri lotti piante di alto fusto in ogni lotto e secondo le indicazioni che l'Amministrazione comunale fornirà.

Il presente regolamento, una volta intervenuta l'esecutività della delibera di adozione del Consiglio Comunale, verrà affisso all'albo pretorio del Comune per rimanervi almeno 15 giorni consecutivi e sostituisce quelli precedenti.

Ai sensi dell'art. 10 delle norme generali sulla legge contenute nel Codice Civile, entrerà in vigore il 15° giorno successivo alla sua pubblicazione.

Norme richiamate nel presente regolamento

- **legge 22 ottobre 1971, n. 865. Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alle leggi 17 agosto 1942, n. 1150; 18 aprile 1962, n. 167; 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata.**

Art. 27

1. I comuni dotati di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione approvati possono formare, previa autorizzazione della Regione, un piano delle aree da destinare a insediamenti produttivi.
 2. Le aree da comprendere nel piano sono delimitate, nell'ambito delle zone destinate a insediamenti produttivi dai piani regolatori generali o dai programmi di fabbricazione vigenti, con deliberazione del consiglio comunale, la quale, previa pubblicazione, insieme agli elaborati, a mezzo di deposito presso la segreteria del comune per la durata di venti giorni, è approvata con decreto del presidente della giunta regionale.
 3. Il piano approvato ai sensi del presente articolo ha efficacia per dieci anni dalla data del decreto di approvazione ed ha valore di piano particolareggiato d'esecuzione ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni.
 4. Per quanto non diversamente disposto dalla presente legge, alla deliberazione del consiglio comunale e al decreto del presidente della giunta regionale si applicano, in quanto compatibili, le norme della legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni.
 5. Le aree comprese nel piano approvato a norma del presente articolo sono espropriate dai comuni o loro consorzi secondo quanto previsto dalla presente legge in materia di espropriazione per pubblica utilità.
 6. Il comune utilizza le aree espropriate per la realizzazione di impianti produttivi di carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico mediante la cessione in proprietà o la concessione del diritto di superficie sulle aree medesime. Tra più istanze concorrenti è data la preferenza a quelle presentate da enti pubblici e aziende a partecipazione statale nell'ambito di programmi già approvati dal CIPE (1).
 7. La concessione del diritto di superficie ad enti pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici, occorrenti nella zona delimitata dal piano, è a tempo indeterminato, in tutti gli altri casi ha una durata non inferiore a sessanta anni e non superiore a novantanove anni.
 8. Contestualmente all'atto di concessione, o all'atto di cessione della proprietà dell'area, tra il comune da una parte e il concessionario o l'acquirente dall'altra, viene stipulata una convenzione per atto pubblico con la quale vengono disciplinati gli oneri posti a carico del concessionario o dell'acquirente e le sanzioni per la loro inosservanza.
- (1) Comma così modificato dall'art. 49, comma 17, l. 27 dicembre 1997, n. 449.

- **Codice Civile.**

Art. 1478 -. Vendita di cose altrui.

Se al momento del contratto la cosa venduta non era di proprietà del venditore, questi è obbligato a procurare l'acquisto al compratore. Il compratore diventa proprietario nel momento in cui il venditore acquista la proprietà dal titolare di essa.

- **Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267. Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali**

Art. 172 - Altri allegati al bilancio di previsione.

c) la deliberazione, da adottarsi annualmente prima dell'approvazione del bilancio, con la quale i comuni verificano la quantità e qualità di aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie - ai sensi delle leggi 18 aprile 1962, n. 167, 22 ottobre 1971, n. 865 e 5 agosto 1978, n. 457 - che potranno essere ceduti in proprietà od in diritto di superficie; con la stessa deliberazione i comuni stabiliscono il prezzo di cessione per ciascun tipo di area o di fabbricato;

- **Codice Civile. Disposizioni sulla legge in generale.**

Art. 10 - Inizio dell'obbligatorietà delle leggi e dei regolamenti.

Le leggi e i regolamenti divengono obbligatori nel decimoquinto giorno successivo a quello della loro pubblicazione, salvo che sia altrimenti disposto.