



COMUNE DI SENIS
PROVINCIA DI ORISTANO

**REGOLAMENTO ASSEGNAZIONE
LOTTE DEL
PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

Approvato con delibera C.C. n. 9 del 21.03.2006, modificato con deliberazioni n. 23 del 25.05.2007, n. 54 del 12.10.2007, n. 3 del 25.01.2008, n. 26 del 20.07.2012, n.54 del 04.12.2019 e n.27 del 04.09.2020

Art. 1 – finalità del piano insediamenti produttivi

Al fine di venire incontro alle necessità degli operatori economici, artigiani e commercianti, il Comune mette a disposizione i lotti compresi nel piano per gli insediamenti produttivi di interesse comunale.

Art. 2 - beneficiari

Possono essere acquirenti dei lotti solo gli imprenditori che svolgono l'attività economica nei settori dell'artigianato, della piccola industria e del commercio.

La qualifica di industriale, artigiano o commerciante deve essere dedotta dal certificato rilasciato dalla Camera di Commercio.

Art. 3 - criteri per l'assegnazione dei lotti

Gli assegnatari dei lotti devono essere iscritti alla Camera di Commercio e allegare alla domanda il questionario allegato al presente regolamento, per consentire al Servizio Tecnico di verificare il regolare svolgimento dell'attività.

Per la formazione della graduatoria necessaria per l'assegnazione dei lotti, ai richiedenti sono attribuiti i seguenti punteggi:

1. Operatore residente, ovvero che svolge l'attività nel Comune di Senis (sede legale) – punti 15
2. Attività esercitata all'interno del centro abitato di Senis in zona omogenea A o B – punti 2
3. Attività esercitata all'interno del centro abitato di Senis in zona omogenea diversa dalla A o B – punti 1
4. Attività rumorosa e nociva ai sensi delle vigenti leggi esercitata all'interno del perimetro edificato – punti 2
5. Per sfratto esecutivo e o per avviata procedura di richiesta di sgombero del locale da parte del proprietario in data anteriore all'approvazione del P.I.P. – punti 3
6. Per attività consorziali o cooperative – punti 2
7. Per locale dichiarato inagibile, non idoneo o insufficiente relativamente all'attività esercitata – punti 2,5
8. Per ogni unità di lavoro occupata stabilmente da oltre tre anni al momento della domanda – punti 2,5
9. per ogni nuova unità di lavoro prevista nel nuovo insediamento (massimo n. 4 punti) – punti 0,5
10. Inizio di una nuova attività – punti 2
11. Potenziamento attività già presenti nel Comune di Senis – punti

Possono essere chiesti più lotti, senza limite di superficie, purché contigui.

I richiedenti già assegnatari di lotti avranno la precedenza sui lotti contigui a quelli acquistati rispetto alle altre richieste.

In caso di parità di punteggio si applicano, nell'ordine, i seguenti titoli preferenziali:

1. Proprietari delle aree espropriate o da espropriarsi purché operino nei suddetti settori produttivi;
2. Tutti gli altri imprenditori economici, con priorità per quelli residenti nel territorio del Comune;
3. Imprenditori già in possesso di lotti nella zona PIP;
4. Conduzione in locazione dell'attuale sede dell'attività;
5. Età compresa fra i 18 ed i 45 anni;
6. Anzianità di attività;
7. Data di presentazione della domanda.

Alla domanda deve essere allegata un'autocertificazione, redatta ai sensi della vigente normativa, che attesti:

1. la residenza del titolare dell'azienda o della ditta;
2. l'iscrizione alla Camera di Commercio in data non anteriore a n. 6 mesi dalla data di scadenza della presentazione della domanda, nonché l'insussistenza di dichiarazioni di fallimento, liquidazione coatta, ammissione in concordato o amministrazione controllata;
3. la regolarità degli adempimenti dell'impresa in materia di contributi INSP, INAIL e Cassa Edile (nel caso di imprese edili) o in alternativa DURC regolare;
4. l'assenza di condanne penale o di carichi penali pendenti relativi ai legali rappresentanti dell'impresa;
5. l'ubicazione della sede attuale della ditta nel territorio del Comune;
6. l'ubicazione della sede legale della ditta nel territorio del Comune (nel caso di nuova impresa);
7. l'ubicazione della sede attuale e legale della ditta fuori dal territorio del Comune (specificare quale);
8. se l'attività rientra fra quelle particolarmente rumorose o moleste;
9. se l'attività è svolta in locali inagibili o insufficienti;
10. il numero dei dipendenti e la loro data di assunzione;
11. l'esistenza di procedura di sfratto o di un procedimento di sgombero del locale avviato da parte del proprietario;
12. eventuali altri documenti richiesti dal bando.

Per le nuove imprese la documentazione di cui ai punti 2 e 3 deve essere presentata dopo l'assegnazione del lotto, entro n. 4 anni dal rilascio della concessione edilizia.

Art. 4 – domanda di assegnazione dei lotti

Chiunque tra gli operatori di cui all'art. 2 intende ottenere un lotto nel piano per gli insediamenti produttivi deve presentare domanda al Responsabile del Servizio Tecnico, corredata da:

- a) Relazione tecnico-economica a firma di professionista abilitato sull'attività cui l'insediamento sarà destinato, che motivi la richiesta del lotto e ne giustifichi la dimensione in relazione all'attività da svolgere o alle previsioni di sviluppo della stessa;
- b) Questionario di cui all'allegato "A";
- c) Progetto di massima dell'insediamento;
- d) cronogramma di realizzazione dell'intervento;
- e) Studio di compatibilità ambientale previsto nel P.U.C.

Il progetto di massima dell'insediamento produttivo comprende:

- a) planimetria generale scala 1:500
- b) piante sezioni prospetti scala 1:200
- c) relazione tecnico - descrittiva delle opere
- d) relazione economico - finanziaria a firma di professionista abilitato.

Art. 5 - istruttoria e assegnazione dei lotti

Al fine di procedere all'assegnazione dei lotti è pubblicato dal Responsabile del Servizio Tecnico un bando di concorso, da pubblicare per trenta giorni all'Albo Pretorio informatico.

Le domande presentate sono istruite da una Commissione, nominata dal Responsabile del Servizio Tecnico e composta dallo stesso con funzioni di Presidente e da due componenti scelti fra i dipendenti dell'Ente. Il Responsabile del procedimento può chiedere agli interessati eventuali atti integrativi, entro quindici giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle domande.

La Commissione redige la graduatoria per l'assegnazione dei lotti.

A ciascuna domanda è assegnato un punteggio secondo i criteri stabiliti dal presente regolamento.

Il Responsabile del Servizio Tecnico approva la graduatoria con determinazione.

Dell'assegnazione del lotto o del diniego il Responsabile del Servizio Tecnico deve dare comunicazione agli interessati entro otto giorni dalla pubblicazione della determina.

Art. 6 - destinazione dei lotti

I lotti del piano per gli insediamenti produttivi sono assegnati, già urbanizzati, esclusivamente ad imprese artigianali di tipo produttivo e a ditte che esplicino attività di commercio ed imprese di piccola industria che, di massima, possono essere individuate in una delle seguenti categorie:

- lavorazione, trasformazione, conservazione, commercializzazione di prodotti alimentari (trasformazione di prodotti ortofrutticoli, caseari, dolciari, ecc., oleifici, pastifici, salumifici, ecc.);
- centri commerciali di vendita al minuto ed all'ingrosso, anche della grande distribuzione, magazzini e depositi di prodotti vari;
- componenti per l'edilizia (carpenteria metallica leggera; infissi in legno, metallo o materiale plastico; arredamento; prefabbricati; manufatti; componenti per l'edilizia; cantieri e sedi di imprese edili e simili; ecc.);
- impianti elettrici, elettronici, idraulici, termoidraulici, ecc.;
- lavorazioni e/o trasformazioni di pietre locali o d'importazione,
- officine meccaniche e simili, riparazione e ricostruzione pneumatici, carrozzerie per auto, ecc.;
- costruzione e/o riparazioni elettromeccaniche;
- impianti tecnologici legati al riciclaggio di materiali di risulta da lavorazioni di manutenzioni ambientali e comunque finalizzati al miglioramento delle condizioni dell'ambiente e ad un razionale uso delle risorse.

I lotti disponibili sono ceduti in diritto di proprietà, ai sensi dell'art. 14 del decreto legge 20 settembre 1996 n. 492.

Art. 7- vendita dei lotti

I lotti sono ceduti in diritto di proprietà, secondo lo schema di contratto redatto dal Segretario Comunale.

Il contratto di vendita dei lotti deve essere stipulato in forma pubblica amministrativa, a rogito del Segretario Comunale.

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipula sono a carico dell'acquirente.

Art. 8 - prezzo di vendita dei lotti

Il prezzo di vendita dei lotti é determinato annualmente con atto della Giunta Comunale, prima dell'approvazione del bilancio, in euro al metro quadrato

Art. 9 – modalità di pagamento

Il prezzo di vendita dei lotti deve essere pagato dall'acquirente in due rate:

- il 30% entro tre anni dalla data di stipula del contratto di vendita;
- il 70% entro nove anni dalla data di stipula del contratto di vendita.

A garanzia della corrispettivo, prima della stipula del contratto di vendita, l'acquirente deve presentare una polizza fideiussoria assicurativa o bancaria di pari importo.

Art. 10 - obblighi dell'acquirente

Entro centoventi giorni dalla stipula del contratto di vendita del lotto l'acquirente, a pena di risoluzione del contratto, deve presentare la richiesta di permesso di costruzione per la realizzazione del progetto esecutivo dell'intervento e la pratica SUAPE per l'inizio dell'attività.

Il termine può essere prorogato una volta, a richiesta dell'interessato e a condizione che il ritardo non sia ad esso imputabile. In caso di ulteriore ritardo il contratto di vendita del lotto é da intendersi risolto di diritto, previa comunicazione del Responsabile del Servizio Tecnico con lettera raccomandata a/r o pec e il lotto viene assegnato alla ditta collocata successivamente in graduatoria. L'acquirente del lotto deve:

- a. Destinare l'area alle finalità indicate nell'atto di vendita;

- b. Non apportare modifiche all'insediamento senza la preventiva autorizzazione del Responsabile del Servizio Tecnico;
- c. Rispettare in fase esecutiva le prescrizioni del permesso di costruire rilasciato dal Servizio Tecnico comunale;
- d. Effettuare il trasferimento completo dell'attività produttiva preesistente nel centro abitato o in altra sede non idonea entro il termine perentorio di sei mesi dal rilascio del certificato di agibilità; in caso di inadempienza il contratto di vendita è da intendersi risolto di diritto, senza ulteriore atto e il lotto, previa comunicazione del Responsabile del Servizio Tecnico e conseguente retrocessione, è assegnato alla ditta collocata successivamente in graduatoria. Il termine predetto può essere prorogato dal Responsabile del Servizio Tecnico per documentati motivi indipendenti dalla volontà dell'assegnatario.

L'acquirente non può cedere il lotto o il fabbricato sullo stesso realizzato a terzi senza la preventiva autorizzazione del Responsabile del Servizio Tecnico, previo deposito in Comune dell'atto preliminare di vendita redatto in forma pubblica fra l'acquirente ed il subentrante, col quale quest'ultimo s'impegna ad accettare senza condizione alcuna le norme del presente regolamento e si assume verso il Comune gli oneri connessi.

Art. 11 - locazione dell'immobile

Previo autorizzazione del Responsabile del Servizio Tecnico, il fabbricato realizzato sul lotto venduto dal Comune può essere ceduto in locazione a terzi dall'acquirente; il canone annuo non può essere superiore al 3% del valore dell'immobile determinato dal Servizio Tecnico comunale.

Art. 12 - opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione del piano per gli insediamenti produttivi sono realizzate a cura del Comune.

Le spese per gli allacci alla rete idrica, fognaria, elettrica, telefonica e per tutte le altre eventuali utenze sono a totale carico dell'acquirente.

Art. 13 - sanzioni

Nel caso di inosservanza anche di uno solo degli obblighi stabiliti dall'art. 10, previa messa in mora dell'acquirente da parte del Responsabile del Servizio Tecnico, il Comune rientra nella piena proprietà e libera disponibilità dei lotti, senza obbligo di corrispondere all'acquirente inadempiente alcun rimborso, né del corrispettivo pagato per l'acquisto dell'area, né per eventuali investimenti effettuati nel lotto stesso, né alcuna somma a titolo di indennizzo o risarcimento.

ALLEGATO "A"

QUESTIONARIO

- ☐ Titolare dell'azienda _____, nato a _____ il _____ residente in _____ via _____ tel. _____ C.F. _____ e/o partita IVA _____
- ☐ Conduttore dell'azienda se diverso dal titolare _____ nato a _____ il _____ residente in _____ via _____ n. _____, iscritto alla Camera di Commercio di _____ dal _____

Azienda a conduzione familiare:

- ☐ sì
- ☐ no

Settore di attività: _____

Descrizione dell'attività svolta:

- ☐ prestatore di beni (1)
- ☐ produttore di beni (1)

1) Indicare con la relazione allegata se l'attività si esplica nel solo ambito comunale o anche al di fuori dello stesso. Precisare ed illustrare inoltre i seguenti elementi di definizione della programmazione aziendale:

a) analisi degli ultimi tre anni di attività:

- andamento sul mercato della domanda e dell'offerta;
- fatturazione annuale;
- variazione nei livelli occupazionali e assetto organizzativo;
- assunzione crediti;
- potenza elettrica impegnata in Kw
- fabbisogno giornaliero di acqua in Mc/giorno;

b) nuova programmazione di breve - medio periodo (3-5 anni):

- considerazioni realistiche e previsioni sull'andamento del mercato nel breve - medio periodo e conseguenti impegni e obiettivi che l'impresa si pone;
- interventi sulla produzione dal punto di vista quantitativo e/o qualitativo;
- eventuali specializzazioni o diversificazioni di produzione;
- automazione parziale o totale delle fasi di lavoro;
- lavorazione con terzi;
- eventuali iniziative promozionali sul mercato per la vendita del prodotto finito;
- previsioni sulla potenza elettrica in KW da impegnare;
- previsioni sul consumo giornaliero di acqua in Mc/giorno;
- indicazione di come verranno rispettati gli impegni finanziari assunti dall'impresa per gli investimenti da realizzare sulle aree del Piano per gli Insediamenti Produttivi.

Dimensioni attuali (area coperta, volume locale adibito all'attività, superficie dei piazzali, attrezzature impiegate)

Sistemi adottati per il trattamento dei reflui delle lavorazioni prima dell'immissione nella rete fognante.