



COMUNE DI SAMATZAI
Prov. di Cagliari

REGOLAMENTO CESSIONE AREE P.I.P.

- Approvato con delibera C.C. n° 43 del 16/07/1985
- Modificato con delibere C.C. n° 12 del 09/03/1995, n° 53 del 10/10/1995, n° 09 del 10/02/2000, n° 31 del 13/07/2001, n° 04 del 28/03/2008 e n° 16 del 28/05/2009

IL SINDACO
(A. PILLONI)

Alto Pilloni



IL SEGRETARIO COMUNALE
(G. P. MASCIA)

G. P. Mascia

REGOLAMENTO

Per la concessione di aree del Piano di Zona per Insedimenti Produttivi.

Art. 1 - FINALITA' DEL PIANO

Al fine di venire incontro, nel quadro di ristrutturazione delle piccole e medie aziende, alle necessità degli operatori economici, artigiani e piccoli industriali, il Comune di Samatzai mette a disposizione le aree comprese nel Piano di Zona per gli Insedimenti Produttivi definitivamente approvato con Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica n° 1043/U del 10/06/1983.

Art. 2 - LA DETERMINAZIONE DEI CRITERI DI ASSEGNAZIONE E' DISPOSTA DAL CONSIGLIO COMUNALE.

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 produttive del Piano;
- b) tempi e modalità per la presentazione delle domande di assegnazione delle aree;
- c) parametri di valutazione e formazione della graduatoria 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 artigianali, o del registro delle imprese industriali della Provincia;
- Iscrizione all'Ufficio Anagrafe della Camera di Commercio della Provincia;
- Per le imprese esistenti, l'appartenenza della sede attuale nell'ambito provinciale. Per le nuove imprese, la sede legale o domicilio nell'ambito provinciale.

art. 3 - RICHIESTA DI AREE

Chiunque tra gli operatori di cui all'art. 1 intende ottenere un'area nel Piano di Zona per Insedimenti Produttivi, deve farne domanda in bollo 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 valutazione della congruità della superficie dell'area richiesta;
- questionario (che si allega sotto la lettera c);
- progetto di massima dell'intervento;
- programma di realizzazione dell'intervento.

art. 4 - ISTRUTTORIA E CONCESSIONE DELLE AREE

Le domande presentate, a seguito di adeguata pubblicità, verranno istruite dall'Ufficio Tecnico Comunale che potrà richiedere agli interessati ulteriori elementi di giudizio ai fini del completo esame delle domande.

Le domande istruite verranno esaminate dal Responsabile del Servizio che provvederà alla predisposizione di una graduatoria provvisoria.

Tale graduatoria verrà affissa all'Albo Pretorio per 15 giorni e gli interessati potranno presentare ricorso nei 15 giorni successivi.

Scaduti i termini per gli eventuali ricorsi, alla concessione definitiva delle aree provvederà il Responsabile del Servizio.

Ottenuta la concessione, entro 60 giorni, il concessionario dovrà presentare al Comune il progetto esecutivo e la documentazione di rito per ottenere la prescritta concessione edilizia.

art. 5 - DESTINAZIONE DELLE AREE

Le aree attrezzate saranno destinate esclusivamente ad insediamenti piccolo industriali ed artigianali, questi ultimi appartenenti ai rami dell'attività economica del tipo manifatturiero e del tipo delle costruzioni e della installazione di impianti.

Le aree disponibili e le aree cedute in diritto di superficie, potranno essere cedute per il 100% in diritto di proprietà (art. 49 comma 17 L. n° 450 del 27/12/1997).

art. 6 - CORRISPETTIVO DI CESSIONE DELLE AREE

Il corrispettivo di cessione delle aree sarà determinato dalla incidenza dei costi riferiti a metro cubo edificabile sulla base dei costi direttamente sostenuti e da sostenere da parte dell'Amministrazione Comunale, fermo restando che un eventuale contributo pubblico per la realizzazione delle infrastrutture non va recuperato, per:

- spese per la predisposizione del piano;
- costi di acquisizione delle aree;
- costo delle opere di urbanizzazione.

I contributi concessi dall'Amministrazione Regionale per l'acquisizione delle aree, verranno recuperati con i relativi proventi della vendita delle aree versati alla stessa Amministrazione Regionale (D. G. 42/53 del 19/11/1980).

art. 7 - MODALITA' DI PAGAMENTO

Il corrispettivo 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 previa presentazione di apposita fideiussione bancaria o assicurativa a garanzia del pagamento dilazionato.

Nel caso il corrispettivo fosse superiore ai 100.000.000 all'atto della stipula del contratto dovrà essere versato il 30% e il restante 70% in due rate del 35% rispettivamente entro 12 e 24 mesi dalla stipula della convenzione.

Qualora sussistano particolari e validi motivi ed il richiedente ne faccia domanda, la Giunta Municipale potrà autorizzare una ulteriore dilazione del pagamento della quota a saldo per un successivo periodo massimo di 12 mesi con presentazione di ulteriore polizza fidejussoria.

Sulla somma ancora dovuta, a partire dalla data di stipula della convenzione decorreranno gli interessi in ragione del 5% annuo.

art. 8 - CONTRATTI

Il contratto di cessione delle aree in diritto di proprietà dovrà essere stipulato per atto pubblico amministrativo secondo lo schema "A" allegato al presente regolamento.

art. 9 - BENEFICIARI

Possono usufruire della concessione delle aree solo gli imprenditori che svolgano attività economica nei settori dell'artigianato o della piccola industria.

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

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 purché operino nei suddetti settori produttivi;
- 3) Tutti gli altri imprenditori economici con priorità per quelli locali.

art. 10 - 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 necessario benestare 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 dall'assegnazione definitiva dell'area. In caso di inadempienza si provvederà alla revoca della assegnazione a favore di altri aventi diritto.

Il termine di 2 anni fissato, potrà essere prorogato con delibera della Giunta Comunale, 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.

Il prezzo di cessione sarà determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale sulla base del prezzo di acquisto, incrementato dalle variazioni degli indici percentuali del costo della vita.

art. 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. Le somme già versate dall'acquirente, verranno restituite nell'importo originario, al netto della penale del 10% (dieci per cento) e delle spese da sostenersi per la stipula dell'atto di revoca del contratto di concessione dell'area PIP. In tal caso le opere parzialmente realizzate saranno indennizzate dal Comune all'originario acquirente, sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici nominati rispettivamente dal Comune, dal proprietario decaduto e dal nuovo acquirente, al momento della cessione ad un terzo dell'area stessa.

art. 12 - LOCAZIONE DELL'IMMOBILE

Previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale il fabbricato costruito sull'area potrà essere ceduto in locazione; il canone annuo, tuttavia, non potrà essere superiore al 3% del valore dell'immobile determinato dalla Giunta Municipale.

art. 13 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione del Piano per gli insediamenti produttivi saranno realizzate esclusivamente a cura del Comune di Samatzai.

Le spese per gli allacciamenti alla rete idrica, fognaria, elettrica etc. fanno carico al concessionario.

art. 14 - PROGRAMMA POLIENNALE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Le aree potranno essere cedute in diritto di proprietà anche nelle more dell'espletamento delle procedure d'esproprio ai sensi dell'art. 1478 del C.C. secondo lo schema di contratto che viene allegato al presente regolamento sotto la lettera A).

Tenuto conto dell'analisi e della relazione finanziaria elaborata dall'Ufficio Tecnico Comunale, nonché delle finalità socio economiche che il Comune si prefigge con la realizzazione del piano e dei motivi di cui al 2° comma dell'art. 6, il prezzo di cessione delle aree in diritto di proprietà è fissato in €. _____ il mq. per le costruzioni artigianali e industriali.

I prezzi di cui al precedente comma verranno periodicamente adeguati sulla base della relazione tecnico-finanziaria che verrà elaborata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

I prezzi vengono, per pura comodità, indicati in £/mq anziché £/mc.

I calcoli relativi ai costi vengono effettuati sulla base di unità di misura di volume. Le conversioni da £/mc a £/mq vengono effettuate applicando parametri idonei.