

# REGOLAMENTO PER LA CESSIONE IN PROPRIETA' DELLE AREE COMPRESSE NEL PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DEL COMUNE DI URAS

## PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

APPROVATO IN VIA DEFINITIVA con delibera di Consiglio Comunale n° 52 dell' 20/12/2002 -  
PUBBLICATO SUL B.U.R.A.S. N. 4 DEL 08/02/2003.

- Art. 1 Finalità
- Art. 2 Utilizzazione delle aree
- Art. 3 Beneficiari
- Art. 4 Domanda di assegnazione delle aree
- Art. 5 Costo dei lotti
- Art. 6 Commissione per la formazione della graduatoria
- Art. 7 Formazione della graduatoria – assegnazione dell'area
- Art. 8 Strutture di servizio e/o custodia (Uffici ed alloggio)
- Art. 9 Vincolo di destinazione degli immobili
- Art. 10 Vendita o locazione degli immobili
- Art. 11 Consorzio
- Art. 12 Trascrizione degli atti di cessione delle aree
- Art. 13 Norme di rinvio e finali

### **Art. 1: Finalità.**

Il presente Regolamento disciplina i procedimenti e le condizioni per la cessione in proprietà delle aree comprese nel Piano per gli Inseidiamenti Produttivi (P. I. P.) 1° LOTTO FUNZIONALE del Comune di Uras, ubicato sulla Complanare Ds. alla Strada Statale 131 Km 67,730 e lungo la S.S. 442 .

### **Art. 2: Utilizzazione delle aree.**

I lotti edificabili del P.I.P. , sulla base di quanto previsto nelle Norme di Attuazione del Piano e dalle N.T.A. del Piano Urbanistico vigente, possono essere assegnati e successivamente alienati esclusivamente per la realizzazione di insediamenti aziendali di tipo:

- *artigianale o piccole industrie;*
- *produzione di servizi;*
- *conservazione, trasformazione e commercializzazione prodotti in genere;*

### **Art. 3: Beneficiari.**

Alla cessione in proprietà delle aree comprese nel piano P.I.P. "URAS" possono concorrere esclusivamente imprenditori in forma singola o associata regolarmente iscritti all'Albo delle imprese artigiane o al Registro delle imprese industriali, che svolgano la propria attività economica nei settori dell'artigianato, della piccola industria e terziario.

L'assegnazione può essere effettuata anche a soci di società di cui all'art.2 che intendono costituire singola impresa.

Sulla base di quanto previsto dal comma 6 dell'art. 27 della L. 865/71 è data precedenza a parità di offerta a Enti pubblici e imprese a prevalente partecipazione statale nell'ambito di programmi già approvati dal C.I.P.E.;

### **Art. 4: Domanda di assegnazione delle aree.**

I soggetti interessati alla realizzazione degli insediamenti in zona P.I.P. dovranno produrre idonea istanza, indirizzata al Sindaco del Comune di URAS. Alla domanda, ai soli fini della valutazione di ammissibilità dell'investimento, dovrà essere allegato, a pena di esclusione, un BUSINESS PLAN o PROGETTO D'IMPRESA da cui si evinca quanto segue:

- Relazione sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante dell'impresa sull'attività svolta nell'ultimo biennio, per le imprese/società già costituite;
- Relazione sull'attività che si intende svolgere nel nuovo insediamento, per le imprese/società di nuova costituzione;
- Caratteristiche salienti dell'iniziativa imprenditoriale;
- Presupposti e motivazioni che ne sono all'origine;
- Obiettivi produttivi e di redditività perseguiti;
- Descrizione del prodotto e/o del servizio che si intende realizzare;
- Il mercato di sbocco e la concorrenza;
- L'organizzazione dei fattori produttivi ed il ciclo di produzione (caratteristiche dei principali macchinari che si intendono utilizzare nel rispetto delle norme ambientali così come previsto dal D.lgs. 152/2006 e successive integrazioni);
- L'organizzazione del lavoro e la consistenza numerica della manodopera già impiegata e di quella che si presume di impiegare;
- Risorse finanziarie
- Strategie commerciali
- Crono-programma dello sviluppo edilizio dell'area.

- 1) Relazione tecnica, anche con l'ausilio di elaborati grafici, descrivente la dimensione e la configurazione delle superfici coperte debitamente firmati dal legale rappresentante;
- 2) Offerta economica in aumento sul prezzo base stabilito dal Comune, relativa al lotto o ai lotti per i quali viene presentata istanza, da presentare secondo le prescrizioni del bando di gara;
- 3) La presentazione dell'istanza di partecipazione verrà disciplinata da apposito bando pubblico di assegnazione, che sarà approvato dal Responsabile del Settore Tecnico e Attività Produttive del Comune di Uras in esecuzione al presente Regolamento;
- 4) Al bando di assegnazione verrà data la massima pubblicità con pubblicazione nell'albo pretorio, sul sito internet del comune di Uras all'indirizzo WWW. Comune.uras.oristano.it;

#### **Art 5: Costo dei lotti.**

Trattandosi di cessione in proprietà delle aree il prezzo base di alienazione, a mq. di superficie e determinato annualmente dalla Giunta Municipale, da adottare in sede di approvazione del bilancio di previsione.

Il corrispettivo di cessione, determinato a seguito di assegnazione dei lotti, può essere corrisposto nelle seguenti modalità:

- 1) unica soluzione prima della stipula del contratto di compravendita;
- 2) ***pagamento in rate annuali sino ad un massimo di anni 6 (sei), suddividendo l'importo dovuto per il numero di anni prescelto all'atto della richiesta di assegnazione del lotto.***

***nel caso di pagamento rateale dovrà essere costituita idonea polizza fidejussoria a garanzia dell'intero importo del contratto di durata pari alle annualità di riferimento, decorrente*** dalla data di stipula dell'atto di compravendita, ai sensi dell'art. 1944 del C.C.. Il garante è tenuto a pagare l'importo dovuto dal contraente entro il termine 15 gg. dal ricevimento della semplice richiesta scritta dell'Amministrazione.

Il soggetto assegnatario entro sei (6) mesi dalla data di stipula definitiva dell'atto di trasferimento dell'area, dovrà presentare allo sportello S.U.A.P. del Comune – autocertificazione relativa all'avvio dell'attività con adeguata modulistica regionale.

***Nelle more di stipula del contratto di compravendita definitivo, è data possibilità all'assegnatario di procedere alla presentazione di pratica S.U.A.P. per l'avvio dell'attività, previa sottoscrizione di scrittura privata con il comune, quale preliminare di vendita,***

***procedendo alla presentazione a garanzia dell'acquisto della polizza fidejussoria per l'importo e il termini previsti nella richiesta di assegnazione del lotto.***

**Art. 6: Commissione per la formazione della graduatoria.**

La Commissione P.I.P , competente per la valutazione dei programmi d'investimento presentati dalle imprese ai fini dell'ammissibilità degli aventi diritto all'assegnazione dei lotti, finalizzata alla successiva formazione della graduatoria sulla base delle offerte economiche presentate, è nominata dal Responsabile Settore Tecnico e Attività Produttive, ed è così composta:

- 1) Responsabile del Settore Tecnico e Attività Produttive con funzione di presidente;
- 2) Responsabile del Settore Amministrativo;
- 3) Istruttore tecnico - responsabile procedimento SUAP edilizia;
- 4) Istruttore Amministrativo - responsabile procedimento SUAP attività produttive.

La commissione così composta valuterà le proposte d'investimento presentate dalle ditte ai soli fini dell'ammissibilità all'assegnazione dei lotti comunali.

**Art. 7: Formazione della graduatoria – assegnazione dell'area.**

La Commissione di cui al precedente articolo valuta l'ammissibilità di ogni singola richiesta di assegnazione attraverso l'esame della documentazione presentata, disponendo un giudizio di ammissibilità o non ammissibilità. Per le sole istanze ritenute ammissibili, si procederà secondo l'ordine di presentazione al protocollo, all'apertura dell'offerta economica e alla determinazione di assegnazione provvisoria;

Trattandosi di cessione in proprietà le assegnazioni verranno disposte in favore dell'offerta massima presentata per singolo lotto.

A parità di offerta (offerte con scostamento entro il 3%), verrà data precedenza:

- 1) agli imprenditori, originari proprietari delle aree espropriate, che svolgano attività compatibile con la destinazione di zona.
- 2) agli imprenditori locali che intendano trasferire le attività attualmente ubicate nel centro abitato nella zona PIP.

Agli atti di esecuzione contenuti nel presente articolo provvede il Responsabile Settore Tecnico e Attività Produttive .

Alla stipula dell'atto di compravendita si procederà con atto pubblico redatto a cura del Segretario comunale o Notaio, le spese per la stipula e tutte quelle conseguenti ( diritti, bolli, registrazione trascrizione e voltura) restano a carico dell'imprenditore.

Gli acquirenti saranno tenuti ad allacciare i propri servizi (acqua potabile ed industriale, scarichi fognari, energia elettrica, linea telefonica ecc.) sulle apposite predisposizioni eseguite dal Comune di Uras sulle aree pubbliche il tutto a cura e spese degli stessi acquirenti senza nulla pretendere nei confronti dello stesso Comune.

Tutti i contatori relativi ai servizi saranno posti sui muri di recinzione dei lotti, a confine tra l'area pubblica e privata, su apposite nicchie protette da sportelli metallici e ispezionabili da parte degli aventi diritto.

Tutte le acque reflue prodotte dagli insediamenti dovranno essere depurate direttamente dall'imprenditore, tali acque depurate dovranno rientrare nei limiti di inquinamento previsti dal D.lgs.n. 152/2006 e ss.mm.ii., le medesime verranno immesse sulla pubblica fognatura che raccoglie le acque nere. L'imprenditore potrà scaricare le sole acque reflue assimilabili a quelle urbane prodotte da bagni e simili su apposita fognatura delle nere oggetto di depurazione da parte del Comune.

Restano a cura dell'imprenditore tutti gli oneri di urbanizzazione come stabiliti dalle N.T.A. del Piano Insediamenti Produttivi , dal R.E.C. e dalle N.T.A., del P.U.C. vigente,

**Art. 8: Strutture di servizio e/o custodia (uffici ed alloggio).**

Nel Piano Insediamenti Produttivi P.I.P., l'edificazione delle strutture produttive potrà avvenire esclusivamente nel rispetto delle N.T.A. e della tipologia edilizia come approvate con deliberazione C.C. n. 52 Del 22/12/2002 e di quanto stabilito nel R.E.C..

Per quanto non disciplinato dal presente regolamento, valgono le normative tecnico urbanistiche del Piano Attuativo e del P.U.C. vigenti.

**Art. 9: Vincolo di destinazione degli immobili.**

Gli immobili costruiti sulle aree P.I.P. alienate in favore delle imprese sono vincolati alla destinazione stabilita nel Piano e da quanto risulta dagli atti presentati al S.U.A.P., relativi alla D.U.A.A.P. a norma della vigente legislazione. Modifiche all'originaria destinazione d'uso, sempre se compatibili con le finalità del P.I.P. e delle norme contenute nel presente Regolamento, dovranno essere attivate con presentazione dell'idonea documentazione al S.U.A.P. come previsto dalla normativa vigente.

**Art. 10: Vendita o locazione degli immobili.**

La vendita o locazione degli immobili realizzati sulle aree cedute in proprietà è vietata entro i primi cinque anni dalla data di stipula del contratto, eccettuati i casi di morte e conseguente cessazione dell'attività aziendale, o di altre particolari e motivate eccezionalità da valutare dall'Amministrazione comunale.

In tali ipotesi, la Giunta Municipale, a seguito di idonea istruttoria del Responsabile Settore Attività Produttive autorizza con proprio atto la deroga al suddetto termine temporale, determina il prezzo di cessione o di locazione, previa stima degli Uffici Comunali competenti e valuta i requisiti posseduti dall'acquirente o il locatario nel rispetto delle attività compatibili previste dal Piano.

Il prezzo di cessione viene determinato tenendo conto dei costi degli allacci riferito allo stralcio funzionale di riferimento, dei costi di costruzione documentati, degli oneri di urbanizzazione sostenuti, del costo di acquisizione del terreno e di eventuali opere realizzate in economia opportunamente documentate e detraendo gli eventuali contributi a fondo perduto erogati da Enti, il tutto rivalutato secondo l'indice ISTAT del costo della vita tenendo conto della vetustà dell'immobile o opere in genere eseguite.

L'Amministrazione Comunale si riserva, comunque, di esercitare il diritto di prelazione per l'acquisto degli immobili da dichiarare entro gg. 30 dalla data di ricevimento della comunicazione da parte dell'imprenditore.

**ART. 11 - Consorzio**

Gli assegnatari proprietari dei lotti del PIP si obbligano, per se e per gli aventi causa, alla manutenzione e gestione di tutti gli impianti, le strutture ed infrastrutture dell'area P.I.P., mediante la formazione di un consorzio o in qualsiasi altra modalità e/o forma giuridica ritenuta idonea.

La ripartizione tra gli insediamenti degli oneri inerenti le manutenzioni e la gestione potrà tenere conto della tipologia di attività svolta dalle imprese insediate.

L'Amministrazione Comunale potrà in caso di mancata attuazione delle disposizioni del presente articolo provvedere direttamente alle manutenzioni addebitandone gli oneri ai proprietari delle aree e degli impianti.

**Art. 12: Trascrizione degli atti di cessione delle aree.**

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

Gli atti stipulati in contrasto o comunque fatti contrari alle predette norme sono nulli.

**Art. 13: Norme di rinvio e finali.**

Per quanto non previsto nel presente Regolamento e in quanto compatibili si applicano le disposizioni contenute nel Codice Civile e nella legislazione vigente nonché nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed attuativi.

Le sanzioni previste a carico degli assegnatari per l'inosservanza alle norme contenute nel presente Regolamento, non assorbono i provvedimenti repressivi derivanti dall'applicazione delle

sanzioni amministrative e penali disciplinate dal Testo Unico delle Leggi Urbanistiche L. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni e dalle vigenti leggi regionali in materia.