



COMUNE DI SENORBI'
PROVINCIA DI CAGLIARI

Via Lonis, 34 - 09040 Senorbi -

**REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE DI AREE NEL PIANO DI ZONA
PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI SENORBI'**

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 30.05.2005

Integrato e modificato con delibera di Consiglio Comunale n.25 del 28.07.2005

Modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 05.12.2005

Modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 03 del 26.01.2006

Modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 10.04.2006

Modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 25.02.2008

Modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 02 del 23.02.2009

Modificato con delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 26.09.2013

Art. 1

FINALITA' DEL PIANO

Nel quadro di una ristrutturazione delle piccole e medie aziende, al fine di venire incontro alle necessità degli operatori economici, artigiani e piccoli industriali, il Comune di Senorbi' assegna le aree comprese nel Piano per gli Insedimenti produttivi a Senorbi'.

ART. 2

REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE AL BANDO DI ASSEGNAZIONE DELLE AREE

Per partecipare all' assegnazione delle aree le imprese:

1. dovranno essere iscritte al registro delle imprese artigiane o piccolo-industriali. Per le attività non in possesso delle citate iscrizioni è sufficiente il possesso delle stesse o la loro intrapresa prima dell'assegnazione definitiva del lotto;
2. dovranno inoltrare apposita domanda indirizzata al COMUNE DI SENORBI'.

ART. 3

DESTINAZIONE DELLE AREE

Le aree saranno destinate esclusivamente agli insediamenti di attività imprenditoriali industriali e artigianali medio piccole.

Ciascun beneficiario potrà destinare il 20% della propria superficie coperta e della volumetria realizzata, nel rispetto dei limiti previsti, ad attività commerciale connessa con la propria attività industriale o artigianale.

Nei limiti di cui al presente articolo (20% della propria superficie coperta e della volumetria realizzata) potranno altresì essere consentite attività di ristoro quali bar, mense, ecc. solo se a servizio della propria attività produttiva e di quelle delle zone "D".

Le suddette aree verranno cedute ai beneficiari a "titolo di proprietà".

ART. 4

TERMINE PER L'INIZIO E COMPLETAMENTO LAVORI

I soggetti beneficiari delle aree dovranno:

1. intraprendere la realizzazione delle opere indicate in sede di presentazione della domanda di partecipazione al bando entro 12 mesi dalla stipula del contratto;
2. ultimare le opere e attivare l'attività entro i successivi 12 mesi.

Nel caso in cui non venisse rispettato il punto 1) di cui al presente articolo i beneficiari delle aree decadranno automaticamente dalla graduatoria ed il corrispondente lotto verrà assegnato al primo escluso.

Eventuali richieste di proroghe dei termini di inizio lavori, ultimazione delle opere e inizio attività potranno essere proposte dai beneficiari alla Giunta Municipale che si pronuncerà in merito.

ART. 5

ASSEGNAZIONE DELLE AREE

L'assegnazione dei lotti sarà effettuata sulla base di una graduatoria approvata dal Responsabile del Servizio Competente.

ART. 6

CRITERI PER LA REDAZIONE DELLA GRADUATORIA DI MERITO E ASSEGNAZIONE DELLE AREE

La redazione della graduatoria di merito ai fini dell'assegnazione delle aree terrà conto:

1. delle precedenze di cui al successivo articolo del presente regolamento;
2. dei criteri e punteggi stabiliti nel bando per l'assegnazione delle aree approvato dal responsabile del servizio competente su indirizzo dalla Giunta Municipale;
3. delle dichiarazioni fornite dai partecipanti al bando in sede di presentazione della domanda e sottoposte a veridicità.

Nel caso in cui l'elaborazione della graduatoria faccia rilevare una parità di punteggio tra due o più soggetti verrà data priorità al più giovane se trattasi di ditta individuale o alla media delle età anagrafiche dei soci se trattasi di società o cooperativa. In caso di ulteriore parità si procederà a estrazione.

ART. 7

PRECEDENZE NELL'ASSEGNAZIONE

Vantano diritto di precedenza nell'assegnazione delle aree le seguenti categorie in ordine di priorità:

- A) Soggetti espropriati in occasione della realizzazione del Piano per gli Insediamenti;
- B) Soggetti in possesso di formale comunicazione di finanziamento per la realizzazione di struttura produttiva;
- C) Soggetto residente o titolare di attività produttiva ubicata, o con sede legale o amministrativa, o con residenza di almeno la metà dei soci nel Comune di Senorbì da almeno tre anni alla data di scadenza del bando;
- D) Presentazione di una proposta con elementi di innovazione tecnologica e/o economica;
- E) Emigrato che intende intraprendere attività produttiva;
- F) Trasferimento delle attività insalubri, pericolose, nocive già insediate nel centro abitato;
- G) Verranno valutate caso per caso, con documentate giustificazioni le richieste inserite in graduatorie precedenti e che non abbiano realizzato le iniziative previste.

ART. 8

PUBBLICAZIONE DELLA GRADUATORIA E COMUNICAZIONE AI BENEFICIARI

Entro 30 giorni dalla data di chiusura del bando il responsabile del servizio competente approverà una graduatoria provvisoria con l'assegnazione dei lotti nel rispetto degli art. 5), 6) e 7) del presente regolamento. Tale graduatoria verrà pubblicata nell'albo pretorio per giorni 10 (dieci). Entro tale termine

tutti gli interessati potranno presentare eventuali ricorsi che saranno esaminati entro i successivi 15 (quindici) giorni, con atto emesso dallo stesso responsabile del servizio. Decorso tale ultimo termine il responsabile del servizio competente approverà la graduatoria definitiva che verrà pubblicata nell'albo online per giorni 30 (trenta), e contestualmente comunicherà ai beneficiari, tramite raccomandata A/R, o PEC, il lotto assegnato, la superficie, il costo complessivo di cessione e il termine ultimo per la stipula del contratto.

Ai fini della redazione della graduatoria definitiva il responsabile del servizio richiederà ai beneficiari inseriti nella graduatoria provvisoria la documentazione comprovante l'iscrizione di cui all'art. 2) del presente regolamento.

ART. 9

CORRISPETTIVO DI CESSIONE E MODALITA' DI PAGAMENTO

Le aree saranno cedute in diritto di proprietà.

Il corrispettivo di cessione delle aree sarà determinato con deliberazione della Giunta Comunale.

Tale corrispettivo dovrà essere pagato dal cessionario con le seguenti modalità:

1. 1/3 all'atto della stipula del contratto;
2. 1/3 entro 6 mesi dal pagamento della prima rata.
3. 1/3 entro ulteriori sei mesi dal pagamento della seconda rata.

Qualora sussistano particolari e validi motivi ed il richiedente ne faccia domanda, la Giunta Comunale potrà autorizzare una ulteriore dilazione del pagamento della quota a saldo per un successivo periodo di 6 (sei)mesi.

Entro 60 (sessanta) giorni dalla stipula del contratto il titolare del lotto dovrà ritirare la concessione edilizia. I soggetti beneficiari di cui all'art. 8), qualora intendano acquistare il lotto assegnato ed edificare l'immobile con operazioni finanziarie di leasing immobiliare, possono chiedere che l'atto di compravendita sia stipulato con un Istituto di leasing immobiliare indicato dall'assegnatario assumendo la veste di utilizzatori, con facoltà di acquisire la proprietà dell'immobile alla scadenza del contratto; in tal caso il corrispettivo dovrà essere versato in un'unica soluzione prima della stipula dello stesso contratto, ed il contratto dovrà essere sottoscritto anche dall'utilizzatore.

ART. 10

LAVORI DA ESEGUIRSI DIRETTAMENTE DAL CONCESSIONARIO

L'Amministrazione comunale, mediante direttive della Giunta Comunale, può concedere sino alla concorrenza massima pari al 50% del valore di acquisto del lotto, in sostituzione del pagamento del lotto stesso, l'esecuzione dei lavori di urbanizzazione della zona PIP: impianto illuminazione pubblica, scavi, marciapiedi, strade ecc., da affidare mediante l'art. 36 (contratti sotto soglia) del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 del Codice dei contratti pubblici.

Per i lavori da eseguire verrà redatto apposito computo metrico dai tecnici del Comune e sottoposto alla presentazione di un preventivo da parte della ditta assegnataria, che dovrà essere in possesso dei requisiti necessari per l'esecuzione di lavori pubblici.

Approvato il preventivo migliorativo, gli stessi lavori saranno affidati mediante stipula di contratto, a scomputo delle somme dovute per il pagamento dell'area assegnata.

ART. 11

OBBLIGHI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario ha l'obbligo:

- A) di destinare l'area alle finalità indicate nel contratto di cessione;
- B) di non apportare modifiche che non abbiano avuto il necessario benessere della Giunta Comunale;
- C) di attivare l'insediamento produttivo previsto ovvero effettuare il trasferimento completo della preesistente attività produttiva, entro il termine di 24 (ventiquattro) mesi dalla stipula del contratto;
- D) di non cedere a terzi l'immobile prima di 5 (cinque) anni dalla attivazione delle iniziative.

In caso di mancato rispetto del punto C) del presente articolo, l'area assegnata verrà revocata a favore di altri aventi diritto. Tuttavia, in caso di motivazioni opportunamente documentate non imputabili al beneficiario, il termine di due anni potrà essere prorogato con delibera della Giunta Municipale.

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

Al fine di consentire anche ai soggetti che abbiano già concluso il contratto di cessione o concessione di cui all'articolo 9 di potersi avvalere di operazioni finanziarie di leasing immobiliare, il Comune può autorizzare la cessione di tali immobili in favore di istituti di leasing; in questo caso l'istituto di leasing dovrà assumere gli obblighi di cui al presente regolamento, impegnandosi a rispettarli e farli rispettare dagli utilizzatori e dai successivi aventi causa, nonché a concedere in locazione finanziaria l'immobile esclusivamente allo stesso assegnatario originario riservandogli la facoltà di acquistare la proprietà dell'immobile alla scadenza del contratto di leasing.

Una volta terminato il contratto di locazione finanziaria, concluso ai sensi dell'art. 10 o ai sensi del comma precedente, ove l'assegnatario non riscatti la proprietà dell'immobile, il Comune di Senorbì potrà subentrare e riscattare il bene alle stesse condizioni versando esclusivamente la quota relativa al solo riscatto. Qualora il Comune di Senorbì non sia interessato all'acquisizione del bene l'Istituto di leasing potrà stipulare altro contratto di locazione finanziaria o procedere alla vendita dell'immobile alle condizioni di cui ai seguenti commi a seconda che siano trascorsi o meno 5 anni dalla attivazione delle iniziative come previsto dai commi successivi.

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'Ufficio Tecnico Erariale competente.

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 della Giunta Comunale nonché previa dichiarazione

scritta del subentrante di impegnarsi ad accettare senza condizione alcuna le norme del presente Regolamento.

Nel caso di inosservanza delle clausole contenute nel presente articolo, previa messa in mora del cessionario, il Comune rientra nella piena proprietà e libera disponibilità delle aree senza obbligo di corrispondere al cessionario inadempiente alcun rimborso né del corrispettivo pagato per l'acquisto né per eventuali investimenti nell'area stessa.

ART. 12

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione del Piano per gli insediamenti produttivi saranno realizzate a cura del Comune di Senorbì, anche in base a quanto previsto all'art. 10 del presente Regolamento . Le spese per gli allacci alla rete idrica, fognaria, elettrica, ecc. fanno carico al cessionario.

E' comunque fatto salvo il concorso del cessionario nelle spese di cui al precedente comma, secondo il disposto di cui alle norme urbanistiche del vigente PUC.