



COMUNE DI TULA

Provincia di SASSARI

REGOLAMENTO

**Per la concessione di aree del piano di zona per
insediamenti produttivi**

Approvato con delibera del Consiglio Comunale

n. 9 del 25.03.2008

Art. 1

Finalità del Piano

Al fine di venire incontro alle necessità degli operatori economici, il presente regolamento disciplina i procedimenti e le condizioni per la cessione in proprietà delle aree comprese nel Piano di Zona per gli Insediamenti Produttivi del Comune di Tula.

Art. 2

Destinazione delle aree

Le aree di cui all'art. 1 saranno cedute in proprietà, principalmente per lo svolgimento di attività produttive, quali quelle artigianali e piccolo-industriali e attività commerciali.

Non sono comunque ammesse attività che, pur rientrando nelle categorie predette, contrastino con la destinazione urbanistica della zona.

Art. 3

Beneficiari

Alla cessione in proprietà delle aree comprese nel piano P.I.P. possono concorrere soltanto gli imprenditori che svolgano le attività indicate all'art. 2 e che intendano realizzare insediamenti aziendali relativamente alle attività predette.

Il soggetto richiedente può partecipare al Bando per l'assegnazione di una sola area.

La qualifica di industriale, artigiano o commerciante dovrà risultare rispettivamente dal registro delle imprese industriali e dall'albo delle imprese artigiane e commerciali.

Art. 4

Requisiti per la partecipazione al bando

Le imprese dovranno possedere tutti i seguenti requisiti alla data di **pubblicazione del bando di concorso**:

- iscrizione all'Albo delle imprese artigianali, commerciali, o del registro delle imprese industriali della Provincia di appartenenza;
- iscrizione all'Ufficio Anagrafe della Camera di Commercio della Provincia di appartenenza;
- la residenza nel comune di Tula del titolare o l'ubicazione della sede attuale nell'ambito del territorio comunale.

Art. 5

Requisiti per l'assegnazione delle aree.

L'assegnazione delle aree avverrà con il c.d. "*sistema dei filtri successivi*" che, nell'ordine, sono i seguenti:

- a) Trasferimento dell'attività produttiva o della sede legale dal centro abitato del Comune di Tula, oppure l'insediamento di una nuova attività produttiva;
- b) Non essere attualmente assegnatari di altri lotti del P.I.P. del Comune di Tula;
- c) Non essere stati assegnatari o rinunciatari di precedenti lotti del P.I.P. del Comune di Tula.
- d) Locali aziendali detenuti a titolo di possesso: comodato d'uso o locazione comprovato da titolo registrato;
- e) Laboratori in condizioni igienico-sanitarie e/o statiche disagiate e inadatte all'attività, certificate dalla ASL e dall'Ufficio Tecnico Comunale.
- f) Impiego, alla data di pubblicazione del bando, di un'unica unità lavorativa già occupata.

- g) Impiego, alla data di pubblicazione del bando, di n. 2 (due) unità lavorative già occupate.
- h) Sorteggio nelle ipotesi di parità.

Art. 6

Elenco e corrispettivi dei lotti disponibili

Sono complessivamente disponibili N° 1 (Uno) lotto, individuato nella planimetria allegata al presente regolamento per costituirne parte integrante e sostanziale.

Il corrispettivo della cessione delle aree è stabilito con deliberazione della Giunta Comunale e viene determinato, *oltre che sulla base dei costi di acquisizione del terreno, dei costi urbanizzazione e di ogni altro onere tecnico-amministrativo e finanziario sostenuto dall'Ente per l'attuazione del P.I.P., anche con riferimento agli adeguamenti attuali, così come risultano da relazione tecnico finanziaria elaborata dall'ufficio tecnico,*

Uno dei tre lotti è parzialmente edificato. Pertanto il corrispettivo dello stesso sarà maggiorato del valore del fabbricato, e sarà calcolato sulla base di una stima effettuata da una commissione composta da tre tecnici, ossia da tecnico del Comune, da tecnico di fiducia del precedente assegnatario e dal tecnico di fiducia del nuovo assegnatario.

Art. 7

Bando

All'assegnazione delle aree si provvederà mediante indizione di bando pubblico, da approvare con determinazione del Responsabile del Servizio dell'Ufficio Tecnico, il quale dovrà indicare:

- a) le aree disponibili da assegnare;
- b) gli oneri per la concessione delle aree;
- c) costo di ogni singola area;
- d) termini e modalità di pagamento;
- e) requisiti dei beneficiari
- f) criteri per l'assegnazione delle aree;
- g) tempi e criteri di utilizzazione, prescrizioni e vincoli;
- h) il contenuto della domanda e i documenti da allegare;
- i) il termine di scadenza per la presentazione delle domande.
- j) Polizza o Fideiussione Bancaria o Assicurativa a garanzia e degli obblighi previsti dal bando per un importo pari valore dell'area e per la durata minima di anni uno, da rinnovarsi semestralmente fino alla data di realizzazione del progetto d'impresa, entro il termine precisato nel progetto d'impresa e comunque entro il termine di anni due, decorrenti dalla data di stipula del contratto, come dal successivo art. 15.

Art. 8

Domanda di partecipazione al bando

I soggetti interessati alla realizzazione degli insediamenti in zona P.I.P. dovranno presentare, entro i termini stabiliti dal bando, domanda redatta su apposito modulo fornito dal Comune, che deve essere corredata **a pena di esclusione** da:

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

Art. 9 Commissione

Per l'esame e la valutazione delle domande è costituita una Commissione composta dal Segretario Comunale in qualità di presidente, dal Responsabile del Servizio Tecnico e dal responsabile del Servizio Amministrativo in qualità di commissari.

Qualora uno dei due commissari sia assente, sarà sostituito con altro dipendente dell'Ente avente categoria contrattuale "D".

Esaurite le operazioni istruttorie, la Commissione dichiara l'ammissione delle domande regolari e l'esclusione di quelle insanabili.

In caso di parità tra due o più Ditte aventi i medesimi requisiti di cui all'art. 5, la Commissione procede mediante sorteggio pubblico, la cui data e sede devono essere preventivamente comunicate agli interessati con invito a presenziare.

La Commissione trasmette entro 10 giorni la graduatoria provvisoria al Responsabile del Servizio Tecnico che l'approva con determinazione.

Art. 10 Graduatoria

La graduatoria provvisoria deve essere pubblicata per 15 (quindici) giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune, sul sito internet del Comune e in altri luoghi pubblici. Nella stessa data di pubblicazione viene comunicata mediante notificazione a tutti i soggetti che hanno partecipato al bando.

Avverso la graduatoria è ammesso ricorso in opposizione per 30 (trenta) giorni con decorrenza dal termine di pubblicazione della graduatoria.

I ricorsi sono valutati dalla Commissione Comunale entro i successivi 30 (trenta) giorni.

Decorso i termini di valutazione dei ricorsi, il Responsabile del Servizio Tecnico approva la graduatoria definitiva che deve essere pubblicata per 15 giorni all'Albo Pretorio dell'Ente.

La graduatoria approvata ha validità di anni tre, a decorrere dalla data di esecutività della determina dirigenziale di approvazione della graduatoria definitiva. Nella stessa data di pubblicazione viene comunicata mediante notificazione a tutti i soggetti in questa inseriti.

Art. 11 Assegnazione delle aree

Il Responsabile del Servizio Tecnico, con propria determinazione da notificarsi ai beneficiari, provvede all'assegnazione delle aree, tenendo conto della scelta dell'area operata dagli assegnatari nel rispetto dell'ordine della graduatoria.

Art. 12 Stipula della convenzione

Entro 15 (quindici) giorni dal ricevimento del provvedimento di assegnazione delle aree, il beneficiario dovrà formulare il proprio assenso con la firma del verbale di accettazione alla presenza del Responsabile del Servizio, con il versamento di una somma a titolo di caparra pari al 10% del costo del lotto e la presentazione Polizza fidejussoria a garanzia della realizzazione del progetto dell'insediamento.

La stipula dell'atto di cessione della proprietà dovrà avvenire entro e non oltre (60) sessanta giorni dalla firma del verbale di accettazione.

Contestualmente alla stipula dell'atto pubblico l'assegnatario dovrà versare al Comune di Tula l'intero corrispettivo dovuto per l'acquisizione dell'area, decurtato dell'importo già versato al momento della firma dell'atto di accettazione.

La mancata sottoscrizione dell'atto pubblico di cessione entro il termine di cui sopra, per cause dipendenti dall'assegnatario, comporta la decadenza dall'assegnazione e **l'acquisizione al Comune dell'importo già versato al momento della firma dell'atto di accettazione.**

Art. 13 Contratti

I contratti di cessione delle aree in diritto di proprietà dovranno essere stipulati per atto pubblico amministrativo.

Le spese contrattuali relative ai contratti di cessione e all'eventuale atto di retrocessione sono a carico dei beneficiari.

Art. 14 Rinuncia e decadenza

L'assegnatario ha facoltà, entro 15 (quindici) giorni dalla comunicazione del provvedimento di assegnazione, di rinunciare all'assegnazione dell'area, da comunicarsi in forma scritta.

In caso di rinuncia alla realizzazione del progetto successivamente alla stipula del contratto di cessione, il Comune rientrerà nel possesso dell'area e provvederà a rimborsare il 70% delle somme già versate dall'assegnatario, trattenendo il 100% (cento %) delle spese sostenute per bolli, registrazione e trascrizione dell'atto di retrocessione.

Per procedere ad una nuova assegnazione a seguito di rinuncia dell'assegnatario, si dovrà fare riferimento alla graduatoria in corso di validità.

Art. 15 Esecuzione delle opere

L'esecuzione delle opere deve avvenire nel rispetto delle normative vigenti in materia, oltre al rispetto delle vigenti norme di attuazione del piano particolareggiato della zona ove l'area è compresa.

Gli assegnatari devono ultimare la realizzazione del progetto d'impresa entro **due anni** con decorrenza dalla data di stipula del contratto.

Qualora decorrano i termini di cui sopra e il concessionario non abbia realizzato l'opera, il contratto si intenderà risolto automaticamente senza necessità di preavviso. Il Responsabile dell'area tecnica provvederà alla revoca dell'assegnazione dell'area ed avviare la procedura di retrocessione della stessa.

Successivamente si procederà ad una nuova assegnazione con le modalità indicate nell'ultimo capoverso dell'articolo precedente.

Per le opere parzialmente realizzate e non ultimate nei termini di cui sopra, sarà facoltà dell'Amministrazione stessa di ordinarne la demolizione a cura e spese dell'acquirente.

Nei casi di risoluzione della vendita di cui al presente articolo e all'articolo successivo, le eventuali opere realizzate nell'area assegnata saranno oggetto di stima, sulla base di una perizia da effettuarsi da parte di una commissione tecnica composta da tre tecnici nominati rispettivamente dal Comune, dal proprietario decaduto e dall'acquirente subentrante ferma restando tuttavia la facoltà per l'Amministrazione comunale di imporre l'abbattimento delle opere stesse, senza indennità di sorta e a spese dell'acquirente inadempiente.

Art. 16
Risoluzione della vendita

L'atto di cessione in proprietà delle aree si intende espressamente risolto nei seguenti casi:

- a) qualora non vengano rispettati i termini finali di cui all'art. 15 per la realizzazione del progetto d'impresa.
- b) In caso di opere e destinazioni d'uso in difformità sostanziale dalla concessione edilizia o in mancanza della stessa.

In questi casi il responsabile dell'area tecnica procederà alla revoca dell'assegnazione dell'area ed avviare la procedura di retrocessione della stessa.

Successivamente procederà ad una nuova assegnazione dell'area scorrendo l'ordine della graduatoria.

Art. 17
Cessione dell'area e del fabbricato

Al fine di evitare speculazioni immobiliari, è vietata la vendita dell'area da parte del concessionario qualora non sia stato realizzato il progetto d'impresa.

Il fabbricato potrà essere venduto da concessionario esclusivamente ai soggetti inseriti nella graduatoria vigente al momento della vendita indicati nell'art. 2 per lo svolgimento delle attività consentite dal Regolamento Comunale, con le modalità stabilite ai successivi commi.

E' fatto obbligo al proprietario del fabbricato di comunicare all'Amministrazione Comunale la volontà di procedere alla vendita e il nominativo della ditta interessata all'acquisto.

Art. 18
Ipoteca

E' consentito al concessionario di iscrivere ipoteche sul fabbricato realizzato.

E' fatto obbligo all'assegnatario di provvedere all'estinzione dell'ipoteca in caso di retrocessione al Comune. In difetto, l'Amministrazione Comunale si rivarrà sull'assegnatario.

Art. 19
Vincolo di destinazione degli immobili

I fabbricati costruiti sulle aree cedute in proprietà sono vincolati alla destinazione quale risulta dagli atti di cessione delle stesse e dalle correlate concessioni edilizie rilasciate a norma della vigente legislazione urbanistica.

Nel caso in cui i fabbricati vengano adibiti, anche parzialmente, ad attività non compatibili con la previsione del P.I.P., l'Amministrazione comunale, **previa diffida ex art. 1454 c.c.**, attiva la procedura per la retrocessione dell'area

Art. 20
Oneri a carico dell'assegnatario

L'assegnatario deve:

- a) destinare l'area alle finalità indicate nell'atto di cessione;
- b) Rispettare in fase esecutiva le prescrizioni della concessione edilizia;
- c) Realizzazione del progetto d'impresa nei termini di cui all'art. 15 comma 2.

Art. 21
Norme di rinvio e finali

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

Art. 22
Norme derogate

I precedenti regolamenti comunali per la cessione delle aree comprese nei piani per insediamenti produttivi, sono abrogati.