

REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE COMPRESSE NEL PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P. I. P.)

Art. 1 Finalità del piano.

1. Al fine di venire incontro, nel quadro di ristrutturazione delle piccole e medie aziende, alla necessità degli operatori economici, artigiani e piccoli industriali, il Comune di Carbonia mette a disposizione le aree comprese nel Piano di Zona per gli Inseidiamenti Produttivi .

Art. 2 Utilizzazione delle aree

1. Le aree di cui all'art.1, dopo essere state acquisite al patrimonio del Comune, sono cedute in proprietà ai soggetti di cui al successivo art. 3 per la realizzazione di impianti relativi ad attività di carattere artigianale, industriale e di servizi, secondo le modalità di cui al presente Regolamento.

Art. 3 Beneficiari

1. Alla cessione in proprietà dei lotti compresi nei P.I.P. sono ammessi, in forma singola e associata, esclusivamente i soggetti pubblici o privati piccolo - industriali, artigianali e di servizi, con esclusione di quelli puramente commerciali e di conduzione agricola del fondo che siano già costituiti o che intendano costituirsi come tali.

Art. 4 Assegnazione delle aree

1. Le aree disponibili verranno cedute in diritto di proprietà ai sensi della L.449/97 art.49 c.17 che ha modificato la L.865/71 art.27.

Art. 5 Concessione sottoposta a condizione

1. I soggetti a cui sia stato assegnato un lotto ai sensi del presente articolo, pena la revoca immediata, hanno l'obbligo del rispetto dei tempi previsti dall'art. 11 e del pagamento dell'area secondo le modalità previste dall'art. 14.
2. Il concessionario deve non cedere a terzi l'immobile senza che il subentrante abbia rilasciato apposita dichiarazione scritta nella quale si dichiara disposto ad accettare, senza condizione alcuna, le norme del presente regolamento.
3. Il concessionario è tenuto a preservare il decoro e la pulizia del lotto, in maniera particolare nelle aree fronte strada ed in quelle di confine.

Art.6 Modalità di cessione delle aree

1. Il bando è predisposto e pubblicato per 30 giorni consecutivi dal Dirigente del Settore Attività Produttive.
2. A graduatoria esaurita e fino all'espletamento del nuovo bando i lotti rimasti non assegnati potranno essere concessi ai richiedenti che rispondono ai requisiti previsti nell'ultimo bando espletato secondo l'ordine cronologico di presentazione della richiesta.

Art. 7 Bando pubblico per l'assegnazione delle aree.

1. Il bando deve indicare:
 - a. elenco dei lotti disponibili;
 - b. superficie di ogni singolo lotto;
 - c. costo di ogni singolo lotto;
 - d. lo schema di domanda nonché i parametri per la valutazione della stessa;
 - e. termini e modalità di pagamento;
 0. modalità di presentazione delle domande;
 - f. scadenza del bando.
2. La domanda in competente bollo, secondo uno schema approvato unitamente al Bando, deve essere obbligatoriamente corredata da:
 - a. una relazione economico-finanziaria di massima indicante gli obiettivi d'impresa che si intendono raggiungere;
 - b. una scheda tecnica illustrativa della tipologia di intervento richiesta che contenga le specificazioni delle superfici e della vocazione d'uso (superficie coperta, superficie scoperta, area lavorazioni, laboratori, uffici, ecc.) motivante la richiesta dell'area, anche al fine di una valutazione della congruità della superficie dell'area richiesta;
3. Alla domanda dovranno essere allegati i seguenti documenti:
 - a. certificazioni/autocertificazioni necessarie al fine della determinazione del punteggio;
 - b. progetto di larga massima (planimetria e relazione tecnico-descrittiva delle opere relative all'intervento da realizzare).
4. Il bando contiene la convenzione tipo. La convenzione di assegnazione dell'area prevede il prezzo iniziale di assegnazione dell'area.

Articolo 8 Assegnazione delle aree.

1. Le assegnazioni delle aree sono deliberate dal Dirigente del Settore Attività Produttive, sulla scorta di una graduatoria.

Art 9 Criteri per la assegnazione delle aree

1. Al fine di consentire la formazione di una graduatoria si prendono come base i seguenti criteri:

Stato attuale degli ambienti con valutazione della situazione in cui l'azienda opera al momento della domanda:

- Impossibilità di adeguarsi alla legislazione vigente in materia ambientale, di igiene e di sicurezza, dimostrata da atti amministrativi di pubbliche autorità o da perizie giurate di tecnici abilitati iscritti agli albi, ordini o collegi professionali (PUNTI 2)
- sfratto esecutivo non derivante da morosità (PUNTI 2)
- incompatibilità con le realizzazioni previste dal P.U.C. del Comune di Carbonia (PUNTI 2)

Inizio nuova attività (PUNTI 2)

– Potranno essere richiesti agli interessati tutti i documenti integrativi che si ritengano utili ai fini della formazione della graduatoria.

- A parità di punteggio scatteranno nell'ordine le seguenti clausole preferenziali:
 - a) appartenenza alla fascia anagrafica compresa tra i 18 e 40 anni (per le società si intende quella del rappresentante legale);
 - b) in caso di ulteriore parità, maggiore anzianità di attività;
 - c) residenza anagrafica, di almeno uno dei titolari, nel comune da più lungo periodo.
 - d) conduzione in locazione dell'attuale sede dell'attività.

Art. 10 Graduatoria.

1. La graduatoria è affissa all'Albo Pretorio.

2. La graduatoria ha validità di 1 anno a decorrere dalla data della sua pubblicazione e potranno essere assegnati i lotti inseriti nel rispettivo bando di partecipazione che si dovessero successivamente, nel termine di validità della graduatoria stessa, rendere disponibili per revoca, rinuncia o altro.

Art. 11 Stipula della convenzione – Esecuzione dell'opera.

1. Il servizio Attività Produttive comunica al beneficiario, non oltre (30) trenta giorni dalla esecutività della determinazione di assegnazione, gli esiti della predetta assegnazione.
2. Entro (30) trenta giorni dalla data di cui sopra, i beneficiari scelgono il lotto seguendo l'ordine di graduatoria e firmano il preliminare di vendita.
3. La DUAAP è presentata, **pena la decadenza dell'assegnazione**, entro (4) quattro mesi dalla firma del preliminare di vendita.
4. La stipula dell'atto pubblico di cessione, dovrà avvenire, **pena la decadenza dell'assegnazione**, entro e non oltre (120) centoventi giorni dalla data della presentazione della DUAAP o del rilascio del provvedimento unico.
5. L'area ceduta in diritto di proprietà non può essere alienata ad alcun titolo e su di essa non può essere costituito alcun diritto reale di godimento prima che siano intercorsi due anni dalla presentazione della DUAAP ovvero prima dell'avvio dell'attività produttiva e senza che il subentrante abbia rilasciato apposita dichiarazione scritta nella quale accetta le norme del presente regolamento.
In ogni caso non è consentita la vendita del nudo terreno.

6. Ove alla scadenza del termine per l'edificazione previsto per legge, il beneficiario non abbia iniziato i lavori di edificazione, l'assegnazione del lotto, previa diffida, viene revocata.

Art. 12 Diritto di precedenza.

1. L'ordine di precedenza sarà il seguente:

a. enti pubblici ed imprese **a capitale pubblico**;

b. proprietari delle stesse aree espropriate o di altre aree espropriate o da espropriare, facenti parte del PIP del Comune di Carbonia purché operino nei settori produttivi di cui all'art.3 del Regolamento;

Art. 13 Corrispettivo di cessione delle aree.

1. Il corrispettivo della cessione è pari al costo definitivo di espropriazione dei suoli, comprensivo anche del costo per l'acquisizione delle aree destinate ad urbanizzazioni primarie, secondarie e per eventuali allacciamenti previste nel P.I.P., oltre alle spese derivanti dai frazionamenti, redazione di piani ed ogni altro onere che l'Amministrazione supporterà per l'attuazione del Piano in misura proporzionale alla estensione del lotto assegnato.

Art. 14 Modalità di pagamento.

1. La ditta assegnataria deve provvedere al pagamento nei modi e tempi seguenti:

- a. 50% a titolo di caparra e di acconto, contestualmente alla firma del verbale di accettazione del lotto;
- b. 50% contestualmente alla firma dell'atto pubblico di trasferimento.

Art. 15 Contratti

1. Ai fini della trascrizione ex art. 2643 e seguenti del Codice Civile, ai contratti originari di cessione della proprietà delle aree, come ai successivi atti di trasferimento autorizzati, dovrà essere allegata copia del presente regolamento in modo che tutte le norme in esso contenute siano opponibili a terzi.
2. Gli atti stipulati in contrasto con le predette norme sono nulli.
3. Le spese contrattuali e consequenziali relative ai contratti di cessione (ed eventualmente retrocessione) sono a carico dei beneficiari.

Articolo 16 Alloggio di servizio

1. In ogni lotto è consentita, assieme a quella dell'opificio, la costruzione di un alloggio.
2. L'alloggio di servizio, custodia, guardiana, quale corredo necessario della attività ammessa, non potrà subire destinazione diversa da quella per cui è stato autorizzato, fatta salva la possibilità di trasformazione in uffici funzionali all'azienda che dovrà essere debitamente autorizzata.
3. Potrà essere alienato o locato, nei casi consentiti dal presente regolamento, unicamente insieme all'opificio; in deroga potrà essere consentita la locazione del solo opificio da parte del titolare se ritirato dal lavoro per invalidità o per raggiunti limiti di età o degli eredi conviventi, se deceduto, qualora l'alloggio in questione costituisca unica abitazione di proprietà dello stesso o degli eredi nel territorio comunale, consentendo l'espletamento dell'attività produttiva senza apporre ulteriori limitazioni rispetto a quelle dettate da norme, regolamenti in termini di impatto acustico, orari, salubrità dei locali.
4. La superficie lorda massima ammissibile da destinare all'alloggio di cui al primo comma è complessivamente di mq. 120 (centoventi), non frazionabili anche nel caso di eventuale suddivisione del lotto, fatte salve altre disposizioni urbanistico - edilizie.

Articolo 17 Vincolo di destinazione degli immobili

1. Gli immobili costruiti sulle aree cedute in proprietà, sono vincolati alla destinazione loro propria quale risulta dagli atti di cessione o concessione delle stesse e dalle correlate concessioni edilizie rilasciate a norma della vigente legislazione urbanistica.
2. Nel rispetto di tale legislazione e delle norme in materia di distribuzione commerciale, anche previste dagli eventuali appositi strumenti comunali di programmazione, è consentito l'esercizio di attività di vendita al minuto da parte dei soggetti assegnatari purché, la superficie di vendita non superi i limiti di legge, calcolata con esclusione dell'alloggio e dei locali di servizio (bagni, spogliatoi, uffici, ecc.) e gli articoli commercializzati siano quelli di propria produzione o installazione oppure merceologicamente analoghi o simili agli stessi.

Art. 18 Opere di urbanizzazione.

1. Le opere di urbanizzazione del Piano per gli Insediamenti Produttivi saranno realizzate esclusivamente a cura del Comune di Carbonia.
2. Le spese per gli allacciamenti alla rete idrica, fognaria, elettrica, telefonica, gas ecc., fanno carico al concessionario.

Art. 19 Determinazione dei costi ai fini della cessione delle aree.

1. Tenendo conto dei dati forniti dall'Ufficio Tecnico Comunale e dall'Ufficio Attività Produttive ovvero delle spese sostenute per l'espropriazione delle aree e delle urbanizzazioni, del numero dei mq disponibili urbanizzati e non, la Giunta Municipale

- stabilisce il prezzo di cessione delle aree, in diritto di proprietà.
2. I prezzi di cui al precedente comma potranno essere periodicamente adeguati.
 3. I prezzi vengono, per pura comodità, indicati in €/mq anziché in €/mc.
 4. 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.

Art.20 Norme di Rinvio e Finali

1. 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 generali ed attuativi.

Art. 21 Norme abrogate.

-
1. Il regolamento per la cessione delle aree comprese nei piani per insediamenti produttivi, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n°86 del 23.06.2002, modificato con deliberazione C.C. N° 33 del 18.04.2007 è abrogato.

