

# COMUNE DI DECIMOPUTZU

Provincia di Cagliari

## REGOLAMENTO ASSEGNAZIONE AREE

P.I.P.

Approvato con delibera C.C. n. 2 del 22.02.2002

Modificato con delibera C.C. n. 6 del 17.02.2011

e con delibera C.C. n. 16 del 06.09.2012

## Articolo 1 - Finalità del Piano

In attuazione dei programmi d'intervento finalizzati al rilancio dell'attività economica e produttiva previsti nel P .LP. , l'Amministrazione Comunale di Decimoputzu ha predisposto il Piano attuativo del Comparto "D".

Il Piano prevede la creazione di 36 lotti che saranno ceduti, agli imprenditori, che ne faranno richiesta secondo le modalità di cui agli articoli che seguono.

## Articolo 2 - Destinazione dei lotti

I lotti del Piano saranno destinati ad insediamenti industriali, piccolo industriali ed artigianali, questi ultimi appartenenti ad attività di tipo produttivo ( manifatturiero, costruzioni, installazioni e simili ), oltre che ad insediamenti commerciali ( deposito e vendita all'ingrosso ), di preparazione e vendita di prodotti agricoli e di fornitura di Servizi.

Tutte le aree disponibili, eccetto quelle di cui al comma 3, saranno cedute il regime di "proprietà"

Il venti per cento della superficie territoriale lorda corrispondente ai lotti nn. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10, può essere destinata alla realizzazione di impianti fotovoltaici a terra, nel rispetto delle direttive di cui alla delibera della G.R. n. 27/16 del 01.06.2011 avente ad oggetto <Linee guida attuative del decreto del Ministero per lo Sviluppo Economico del 10 settembre 2010 "Linee Guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili"> .

Le aree di cui al comma 3 saranno cedute esclusivamente in regime di **concessione in diritto di superficie per anni 20** limitatamente agli usi di cui al citato comma 3. Il contratto di concessione in diritto di superficie a pena di nullità dovrà prevedere lo smaltimento dell'impianto e la bonifica dell'intera area a cura e spese del concessionario .

## Articolo 3 – Beneficiari

Possono usufruire della concessione delle Aree tutti gli imprenditori che svolgono la propria attività economica nei settori dell'industria, dell'artigianato e del commercio.

Avranno la precedenza nell'assegnazione gli imprenditori che non hanno ma i beneficiato di assegnazione di aree in altri P .LP. o altre zone artigianali finanziate dallo Stato o dalla Regione.

Le aree da assegnare in concessione in diritto di superficie per anni 20 di cui all'art.2, comma 3, verranno cedute mediante bando ad evidenza pubblica rivolto esclusivamente ad imprese industriali esercenti l'attività di produzione di energia da fonti rinnovabili.

#### Articolo 4 - Incubatore d'Impresa

Per favorire la creazione di nuove attività e quindi la concretizzazione in attività imprenditoriali di nuove idee che, senza un valido aiuto, potrebbero risultare di difficile attuazione, all'interno dell'area per servizi sarà attivato un incubatore.

L'aiuto non sarà limitato ad una facilitazione logistica, ma comprenderà l'assistenza per tutti quei problemi di natura gestionale legati all'inizio di ogni nuova attività.

La selezione dei candidati, che verrà operata privilegiando la creazione di nuove imprese, specialmente da parte di forze giovanili, e l'avvio di nuove attività a fronte di validi progetti di creazione, diversificazione o riorganizzazione, costituirà oggetto di un bando apposito di manifestazione di interesse.

#### Articolo 5 - Domande

L'Amministrazione Comunale è tenuta ad informare gli interessati della volontà di procedere alla cessione delle aree del Piano, mediante avvisi da pubblicarsi nell' Albo Pretori o Comunale per 30 (trenta) giorni consecutivi.

All'avviso dovrà inoltre essere data adeguata pubblicità anche con manifesti da affiggersi nei luoghi maggiormente frequentati.

Le domande di assegnazione dei lotti, redatte in carta bollata, dovranno essere presentate dagli operatori interessati nel termine di 30 (trenta) giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso sull' Albo Pretorio del Comune.

Le domande dovranno essere inoltrate tramite il servizio postale con raccomandata A.R., con l'indicazione su una delle facciate della busta: "Contiene domanda di assegnazione area nel P.L.P.".

Del rispetto del termine di inoltro farà fede il timbro postale.

Saranno escluse le domande presentate dopo il termine fissato dall'avviso o non presentate mediante raccomandata A.R. o senza l'indicazione "Contiene domanda di assegnazione area nel P.I.P.".

Le domande dovranno essere corredate da:

- certificato attestante il possesso dei requisiti di cui al successivo art. 6;
- relazione tecnico-economica illustrante l'attività a cui l'insediamento verrà destinato, la dimensione dell'insediamento ai fini della valutazione della congruità della superficie del lotto richiesto, la previsione di sviluppo occupazionale;
- progetto di larga massima dell' insediamento;
- programma di attuazione dell' intervento con piano economico finanziario.

Per l'attestazione dei requisiti richiesti in sostituzione dei certificati è ammessa l'autocertificazione, a condizione che i certificati stessi siano comunque presentati entro i trenta giorni di pubblicazione della graduatoria provvisoria di cui al successivo art.7, pena la decadenza.

Nel caso in cui, successivamente all'avvenuta selezione pubblica, dovessero restare invenduti uno o più lotti di terreno, questi potranno essere ceduti agli operatori economici svolgenti le attività indicate nell'articolo tre, comma 1, in possesso dei requisiti richiesti dall'articolo 6, che presenteranno apposita istanza. Detta richiesta dovrà essere valutata positivamente dalla commissione tecnica, così come individuata dall'articolo 7 del regolamento e approvata dal Responsabile del Settore Tecnico che formalizzerà l'assegnazione con proprio atto.

## **Articolo 6 – Requisiti**

Per partecipare all'assegnazione delle aree gli operatori dovranno essere in possesso, alla data di pubblicazione del bando, dei seguenti requisiti in relazione al tipo di attività esercitata:

- iscrizione all' Albo delle Imprese artigiane o industriali della Camera di Commercio;
- iscrizione all'Ufficio Anagrafe delle Imprese artigiane o industriali della Camera di Commercio;
- iscrizione all' Albo delle Cooperative;
- requisiti di cui all'art.5 del D.Lgs. n° 114/1998 esteso a tutte le attività.

## **Articolo 7 - Istruttoria, esame delle domande e concessione delle aree**

Le domande presentate verranno istruite da una Commissione Tecnica composta da 2 Funzionari comunali e da 3 tecnici esterni con provata competenza specifica, nominata dalla Giunta Comunale, che potrà richiedere agli interessati ulteriori elementi di giudizio sino al completo esame delle domande stesse e che provvederà alla stesura di una prima graduatoria.

La Commissione, entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento degli atti, dovrà proporre una graduatoria provvisoria al Responsabile del Servizio Tecnico, a cui spetta in ultima analisi la formulazione di una graduatoria provvisoria ufficiale in osservanza di quanto disposto dalla legge 127/97 e successive modificazioni ed integrazioni.

La graduatoria provvisoria deve essere pubblicata ed esposta per 30 (trenta) giorni consecutivi nell' Albo Pretorio del Comune, completa di tutti i dati relativi al punteggio conseguito dai concorrenti, dandone anche notizia attraverso affissione di manifesti e bandi pubblici.

Contro la graduatoria provvisoria gli interessati hanno facoltà di presentare osservazioni entro i trenta giorni successivi alla scadenza del termine suindicato.

Alle osservazioni gli interessati hanno facoltà di allegare eventuali documenti integrativi a quelli presentati ai fini del concorso, fermo restando che non sono valutabili ai fini della determinazione del punteggio i documenti e i certificati che avrebbero potuto e dovuto presentare nei termini del concorso.

Le osservazioni dovranno essere esaminate dalla Commissione che, al termine dell' esame proporrà la graduatoria definitiva al Responsabile del Servizio Tecnico che la ufficializzerà con le stesse modalità seguite per la graduatoria provvisoria.

L'assegnazione delle aree verrà formalizzata con determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico entro 30 (trenta) giorni dall'esecutività della graduatoria definitiva.

Ottenuta la concessione dell'area, il concessionario entro 90 (novanta) giorni dovrà presentare la richiesta di concessione edilizia completa di tutta la documentazione di rito.

## **Articolo 8 – Graduatoria**

La graduatoria sarà formulata sulla base dei seguenti criteri:

### **Punteggio**

I punteggi da attribuire ai concorrenti nell'ambito della graduatoria sono stabiliti come segue:

- a) operatori con la residenza anagrafica o con la sede dell'attività nel territorio comunale da almeno 5 anni .....punti 5
- attività, ubicate nel centro abitato di Decimoputzu ." .....punti 2
  
- c) attività rumorose e/o inquinanti ubicate all' interno del centro abitato .....punti 3
  
- d) attività consorziali e cooperative .....punti 1
  
- e) operatori con richiesta di sgombero dei locali da parte del proprietario anteriormente alla pubblicazione del bando "..... punti 1
  
- f) locale dichiarato inagibile o non idoneo all' attività " ..... punti 1
  
- g) operatori che hanno iniziato l'attività e sono privi di locali in proprietà ."..... punti 2
  
- h) operatori che, oltre ad avere il titolo richiesto per partecipare al bando, risultano ex proprietari o figli di espropriati dal Comune di Decimoputzu "..... punti 5
  
- i) posti di lavoro creati (per ogni posto creato per almeno 36 mesi) " .....punti 1
  
- j) posti di lavoro creati oltre i primi 5 (per ogni posto creato per almeno 36 mesi) ".....punti 0,5
  
- k) operatori edili locali che si associano per l'assegnazione di un lotto minimo " ..... punti 3
  
- l) operatori nati a Decimoputzu ed emigrati, che intendono rientrare per esercitare la loro attività" .....punti 5

In riferimento alle attività di cui alle lettere "b" e "c" i relativi punteggi non sono cumulabili;

In riferimento ai posti di lavoro creati di cui alle lettere "i" e "j" il punteggio complessivo non potrà essere superiore a 2,5 punti. Tale punteggio si intende raddoppiato qualora ci sia l'impegno da parte dell' operatore di assumere personale residente nel Comune di Decimoputzu, nella misura di almeno 2/3 del fabbisogno.

### **Preferenze**

A parità di punteggio scatteranno nell' ordine le seguenti clausole preferenziali:

- a) Conduzione in locazione dei locali attualmente sede dell'attività;
- b) Appartenenza alla fascia anagrafica compresa fra i 18 e 40 anni compiuti;
- c) In caso di ulteriore parità, maggiore anzianità di attività;
- d) Residenza anagrafica di almeno uno dei titolari, in Decimoputzu, da più lungo periodo.
- e) Emigrati in rientro e nuove attività

Di norma ad ogni richiedente può essere assegnato un solo lotto.

Più operatori, in accordo tra loro, possono chiedere l'assegnazione di uno stesso lotto.

In tal caso, fatti salvi i requisiti generali richiesti per ciascun operatore, ai fini della graduatoria si tiene conto del punteggio più alto raggiunto singolarmente da ciascuno degli operatori associati.

## Articolo 9 - Separazione delle graduatorie

Poiché il P.I.P. è suddiviso in due parti ( una destinata agli insediamenti produttivi ed una destinata agli insediamenti commerciali e di forni tura di servizi ), saranno compilate due graduatorie distinte, secondo il precedente art. 7, in relazione alle due destinazioni dei lotti.

## Articolo 10 - Corrispettivo per la cessione delle aree

Il corrispettivo per la cessione delle aree sarà determinato sulla base dei costi direttamente sostenuti e da sostenere da parte dell' Amministrazione Comunale, tenendo eventualmente conto anche dei contributi a fondo perduto assegnati al Comune di Decimoputzu.

Per il calcolo del corrispettivo si fa riferimento al Programma Pluriennale di Attuazione del Piano adottato dal C.C., dove il corrispettivo stesso è univocamente fissato.

Il corrispettivo può essere periodicamente aggiornato con l'adozione di opportune varianti al Programma Pluriennale di Attuazione.

Limitatamente alle aree di cui all'art. 2, comma 3, del presente regolamento il corrispettivo per la concessione è stabilito nella misura minima di € 0,75 al mq all' anno. Il corrispettivo dovrà essere versato al comune anticipatamente e con le modalità specificate nel bando o nel disciplinare di gara.

Il bando per la concessione dei lotti destinati ad impianti fotovoltaici deve prevedere l'assegnazione dell'intera superficie, destinate a tale scopo, con offerte in aumento rispetto al prezzo minimo stabilito.

La mancata assegnazione delle aree di cui all'art.2, comma 3 ( locazione lotti destinati ad impianti fotovoltaici), per gara deserta, rinuncia dell'assegnatario o altra eventualità che dovesse impedire l'assegnazione, comporterà, a seguito di deliberazione della Giunta comunale, la possibilità di assegnare dette aree con le modalità individuate all'art. 2 commi 1 e 2.

## Articolo 11 - Modalità di pagamento

Il corrispettivo della cessione dei lotti potrà essere pagato In contanti oppure ratealmente secondo le seguenti modalità:

### Pagamento **per contanti**:

Una prima quota, pari al 50% del totale entro 30 (trenta) giorni dall'assegnazione, ovvero entro 30 (trenta) giorni dalla data di esecutività della determinazione di assegnazione dell'area da parte del Responsabile del Servizio Tecnico.

La restante quota del 50% al momento della stipula della convenzione, che dovrà avvenire su semplice richiesta dell' Amministrazione Comunale e, comunque entro e non oltre 6 (sei) mesi dalla data di assegnazione dell' area.

### Pagamento **rateale**:

Una prima quota, pari al 30% del totale entro 30 (trenta) giorni dall'assegnazione, ovvero entro 30 (trenta) giorni dalla data di esecutività della determinazione di assegnazione dell'area da parte del Responsabile del Servizio Tecnico.

La restante quota del 70% maggiorata dei relativi interessi in base al tasso ufficiale di sconto, entro 24 (ventiquattro) mesi dalla stipula della convenzione. Convenzione che dovrà stipularsi a semplice richiesta dell' Amministrazione Comunale e, comunque entro e non oltre 6 (sei) mesi dalla data di assegnazione dell'area. Tale quota residua dovrà essere garantita 'mediante atto fideiussorio o polizza assicurativa che dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva

escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 (quindici) giorni a semplice richiesta scritta dell' Amministrazione Comunale.

In entrambi i casi, il mancato pagamento della prima quota entro i termini sopra stabiliti, comporterà la decadenza dell'assegnazione e l'area di conseguenza verrà assegnata all'avente diritto che segue in graduatoria.

Sarà motivo di decadenza dell'assegnazione, con le stesse conseguenze di cui al precedente comma, anche la mancata stipula della convenzione entro i termini stabiliti; in tal caso il Comune tratterà sulle somme già versate il 10% (dieci per cento) dell'intero corrispettivo, fatti salvi i maggiori danni.

In ogni caso su tutte le somme pagate oltre i termini fissati competono al Comune gli interessi di ritardato pagamento.

### **Articolo 12 – Contratti**

I contratti di cessione delle aree dovranno essere stipulati per atto pubblico amministrativo (convenzione), secondo schemi predisposti in conformità al presente regolamento.

### **Articolo 13 - Oneri a carico del Concessionario**

Il concessionario deve:

- a) destinare l'area esclusivamente alle finalità indicate nell'atto di cessione;
- b) non apportare modifiche senza il benestare del Comune;
- c) rispettare in fase esecutiva le prescrizioni della concessione edilizia;
- d) effettuare il trasferimento completo dell'eventuale attività produttiva preesistente all'interno dell'abitato entro il limite perentorio di 3 (tre) anni dall'assegnazione definitiva dell'area.

In caso di inadempienza si provvederà alla revoca dell'assegnazione anche a lavori avviati, senza che il Comune niente debba corrispondere, a favore di altri aventi diritto. Il termine di tre anni deve intendersi valido anche per le nuove attività.

Il termine di tre anni potrà essere prolungato dalla Giunta Comunale in caso di giuste e documentate motivazioni e di impedimenti non dipendenti dalla volontà dell'operatore.

Gli edifici e le aree concesse potranno essere alienati nei primi 5 (cinque) anni decorrenti dal rilascio della licenza di agibilità, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, solo ed esclusivamente quando sussistano gravi e documentati motivi.

Decorso tale termine i concessionari possono venderli a chi ne abbia i requisiti in base al presente regolamento, o costituire su di essi reali diritti di godimento.

È comunque vietata, salvo autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, la cessione a terzi delle aree inedificate o parzialmente edificate.

È altresì vietata la cessione a terzi degli immobili costruiti, in mancanza totale o parziale delle opere di urbanizzazione o comunque prima che sia stata rilasciata la licenza di agibilità.

In ogni caso l'Amministrazione Comunale può esercitare il diritto di prelazione sulla cessione dei lotti.

## Articolo 14 – Sanzioni

Nel caso di mancato pagamento delle aree e/o di inosservanza anche di una sola delle; clausole di cui al precedente art. 12, previa messa in mora del concessionari, il Comune rientra nella piena disponibilità delle aree, senza l'obbligo. di corrispondere al concessionario inadempiente alcun rimborso, ne del corrispettivo pagato né per eventuali investimenti sull'area stessa.

## Articolo 15 - Cessione e locazione degli immobili costruiti

Il prezzo di cessione dei fabbricati, sarà determinato dal Comune sulla base del prezzo medio delle costruzione di tipo industriale o artigianale, relativo all'anno precedente a quello della concessione, nel comprensorio dell'area industriale di Cagliari di cui al Piano Territoriale approvato con D.G.R. della R.A,S.dell'11.09.1973.

Tale prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento, derivante dall'età delle costruzioni e stabilita nel modo seguente:

da 0 a 5 anni	0
da 5 a 10 anni	dallo 0,01 % al 5%
da 10 a 20 anni	dal 5,01 % al 10%
da 20 a 30 anni	dal 10,01 % al 20%
oltre 30 anni	dal 20,01 % al 30%

fermi restando i limiti inferiori e superiori, la percentuale da applicare sarà determinata in funzione dello stato di conservazione degli edifici e delle eventuali migliorie apportate dal concessionario.

Al prezzo così determinato sarà aggiunto il corrispettivo versato per la concessione dell'area attualizzato, sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall' Istituto Centrale di Statistica.

Solo dopo cinque anni dall'assegnazione, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, il fabbricato costruito sull'area potrà essere ceduto in locazione a soggetti in possesso dei requisiti richiesti.

Il canone annuo di locazione non potrà essere superiore al 3% del valore dell'immobile determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

## Articolo 16 - Opere di Urbanizzazione

Le, opere di urbanizzazione del Piano saranno realizzate esclusivamente a cura del Comune di Decimoputzu.

Le spese per gli allacciamenti alle varie reti tecnologiche pubbliche, fanno carico ai concessionari.

## Articolo 17 - Entrata in vigore

Il presente Regolamento entra in vigore decorsi 15 (quindici) giorni dalla data di pubblicazione all'Albo Pretorio, da effettuarsi dopo che la deliberazione di approvazione sia divenuta esecutiva.