

COMUNE DI BERCHIDDA

PROVINCIA DI SASSARI

PROGETTO

PIANO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
ASSESSORATO EC. ED. FINANZE E ORGANISTICA

ALLEGATO al Decreto Assessoriale
N. 1530/II del 21 DIC. 1989

Cagliari, li _____

IL FUNZIONARIO INCARICATO



SCALA

ELABORATO

DATA

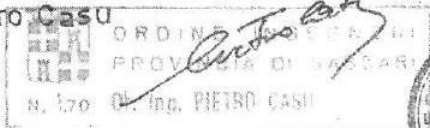
LUGLIO 99

REGOLAMENTO

ALL.
4

IL PROGETTISTA

Ing. Pietro Casu



IL SINDACO

Prof. Angelo Crasta



COMUNE DI BERCHIDDA
PROVINCIA DI SASSARI

REGOLAMENTO

PER LA CESSIONE IN PROPRIETA' O CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DELLE AREE COMPRESSE NEL PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

ARTICOLO 1

Il presente Regolamento disciplina le modalità, i prezzi e le condizioni di cessione in proprietà o concessione in superficie delle aree comprese nel Piano per Insediamenti Produttivi approvato a termine di Legge.

ARTICOLO 2

L'Amministrazione Comunale con riferimento al VI comma dell'articolo 27 della legge 22.10.1971, n. 865, dopo aver espropriato o comunque acquisito le aree, le utilizza per il 50% mediante concessione in diritto di superficie e per il 50% in diritto di proprietà.

Immediatamente dopo ogni operazione di esproprio, l'Amministrazione Comunale, con deliberazione della Giunta Municipale delimita, nell'ambito del territorio espropriato, le aree da cedere in proprietà e quelle da concedere in superficie.-

ARTICOLO 3

Possono essere destinatari delle aree comunali comprese nel Piano per Insediamenti Produttivi:



- a) - gli artigiani;
- b) - le imprese industriali (cantine sociali, caseifici etc.);
- c) - le imprese a carattere commerciale, ove la tipologia sia compatibile e comunque assimilabile all'artigianato o alla industria, con riferimento alle caratteristiche di cui alla lettera a) - b) - c) del successivo art. 8 e riconosciuta tale dal Consiglio Comunale;
- d) - i singoli o i gruppi associati che presentino consistenti programmi per la creazione di nuove aziende industriali o artigianali. - .

ARTICOLO 4

Il prezzo di cessione delle aree sarà stabilito, sulla base del costo di acquisizione dell'area stessa maggiorato della quota di incidenza per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, quest'ultime calcolate sulla scorta delle tabelle parametriche adottate con deliberazione del Consiglio Comunale.

Il versamento del predetto importo, mentre per la cessione in diritto di proprietà, sarà effettuato a favore e su richiesta del Comune in proporzione dell'andamento dei lavori di costruzione degli opifici, il cui saldo dovrà essere effettuato non oltre l'8° mese dall'avvenuta ultimazione dei lavori di costruzione dei medesimi, per la concessione in diritto di superficie sarà ripartito in rate annue nell'arco di 10 anni con la maggiorazione dell'interesse composto del tre per cento.-

ARTICOLO 5

Il diritto di superficie avrà in ogni caso, con le uniche esclusioni previste dall'art. 27 della Legge 22.10.1971, n. 865, la durata di anni novantanove.

Lo stesso diritto potrà essere rinnovato per uguale periodo su richiesta del superficiario.

In caso di decadenza, di mancato rinnovo o, più semplicemente, allo scadere del termine, il diritto di superficie si estingue e l'Amministrazione Comunale diviene proprietaria della co



struzione soprastante, previo corrispettivo di un importo pari al valore di costo, intendendosi tale valore pari al costo di costruzione aggiornato e depurato di una quota per vetustà commisurata agli anni trascorsi, dalla data della licenza di abitabilità.

Quest'ultima stima sarà effettuata da una terna peritale così composta: un tecnico nominato dall'Amministrazione Comunale, uno nominato dal superficiario ed il terzo nominato d'intesa dai primi due, o dal Presidente del Tribunale competente in caso di mancata intesa.-

ARTICOLO 6

Per l'assegnazione delle aree verrà formulata una graduatoria permanente compilata, aggiornata e revisionata almeno semestralmente entro i mesi di Febbraio e Agosto da apposita Commissione per lo Sviluppo Industriale ed Artigianale nominata dal Consiglio Comunale.-

ARTICOLO 7

La Commissione di cui all'articolo precedente propone all'Amministrazione Comunale, la graduatoria permanente degli aventi diritto all'assegnazione.

Il consiglio Comunale, approvata la graduatoria di cui al comma precedente, nonché i relativi aggiornamenti e revisioni annuali, delega la Giunta Municipale ad effettuare le assegnazioni periodiche dei lotti del terreno.

Nella deliberazione di assegnazione deve essere indicato la localizzazione (sulla base della disponibilità delle aree secondo l'approntamento delle opere di urbanizzazione), i destinatari dei lotti sulla base della graduatoria approvata dal Consiglio Comunale ed il tipo di cessione (proprietà, diritto di superficie).-

ARTICOLO 8

Ad ogni domanda pervenuta sarà attribuito dalla Commissio



ne di cui al punto 6 un punteggio ai fini dell'inserimento nella graduatoria permanente sulla base dei seguenti criteri, da dedursi dal programma economico di breve e medio termine che il richiedente è tenuto a presentare:

- a) occupazione di mano d'opera;
- b) attitudine espansionale dell'Impresa in relazione alle caratteristiche della economia locale ed al grado tecnologico attuale;
- c) sicurezza dell'ambiente di lavoro e misure di prevenzione per gli inquinamenti esterni.

La graduatoria permanente sarà pubblicata e divisa in due parti: la prima riservata agli artigiani, la seconda alle imprese industriali. Ognuna delle due graduatorie riguarderà separatamente richiedenti di aree in diritto di superficie e quelli di aree in diritto di proprietà.-

ARTICOLO 9

Godranno di precedenza assoluta le istanze presentate da Enti pubblici e Aziende a Partecipazione Statale nell'ambito di programmi già approvati dal CIPE e dalla Regione.

Godranno altresì di precedenza nella graduatoria gli imprenditori di cui all'art. 3, lettere a), b) e c) che risulteranno proprietari delle aree comprese nei Piani per Insediamenti Produttivi e successivamente espropriate dall'Amministrazione Comunale, oltre alle Imprese che attualmente operano in zone in contrasto con la destinazione del PdF e che debbono forzatamente trasferirsi, nonché tutti gli Enti Pubblici, Società a prevalente capitale pubblico, Società Cooperative e loro Consorzi, che operano con finanziamenti pubblici purché realizzino impianti conformemente alle finalità di cui al presente Regolamento.

ARTICOLO 10

Entro sei mesi dalla data di esecutività della deliberazione comunale di assegnazione del lotto, il titolare della assegnazione è tenuto a presentare il progetto di costruzione dell'immobile per l'approvazione.-

Nel caso in cui il progetto venga respinto per due volte



consecutive l'assegnatario perde il diritto alla assegnazione o concessione del lotto.

Il mancato rispetto di detti termini fa venire meno l'assegnazione.-

ARTICOLO 11

Gli acquirenti ed i concessionari delle aree dovranno iniziare ed ultimare la costruzione secondo i termini e le modalità previste dall'art.14 del Regolamento Edilizio Comunale.

ARTICOLO 12

Per quanto non disciplinato dal presente Regolamento valgono le norme tecniche ed urbanistiche del Programma di Fabbricazione.-

ARTICOLO 13

Le aree assegnate e le costruzioni su esse realizzate non potranno essere cedute in locazione prima della scadenza di quindici anni se non per casi di forza maggiore e comunque su autorizzazione del Consiglio Comunale. L'ammontare del canone annuo di locazione non potrà superare il 6% del valore di costo dell'immobile di cui al precedente articolo 5, con adeguamento di esso in relazione al l'indice statistico del costo della vita.

ARTICOLO 14

Il diritto di proprietà sarà revocato nei seguenti casi:

- a) - qualora la costruzione non venga iniziata ed ultimata nei termini di cui all'art.11;
- b) - in caso di locazione non autorizzata;
- c) - in caso di destinazione dei locali difforme dalle indicazioni progettuali in sede di concessione edilizia.

ARTICOLO 15

La concessione di superficie decade con le conseguenze di cui all'art.5:

- a) - qualora la costruzione non venga iniziata ed ultimata nei termini di cui all'art.11;



- b) - in caso di locazione non autorizzata;
- c) - in caso di destinazione dei locali difforme dalle indicazioni progettuali, in sede di concessione edilizia;
- d) - in caso di mancato pagamento del canone annuo.-

ARTICOLO 16

Il Consiglio Comunale si riserva nell'ipotesi di revoca della compravendita o di decadenza della concessione in superficie con la applicazione della normativa prevista dagli articoli 5 e 18, di riconoscere l'eventuale ipoteca di 1° grado iscritta dall'Istituto mutuante, accollandosi il mutuo per la parte residua con diritto di rivalsa nei confronti del proprietario o del superficiario, decaduti su quanto ad essi dovuto in virtù dei citati artt. 5 e 18.

Ove il Consiglio Comunale non intenda avvalersi della predetta facoltà dovrà dare comunicazione della conseguente rinuncia alla revoca della vendita e alla dichiarazione di decadenza della concessione in superficie all'Istituto mutuante che ha iscritto l'ipoteca di 1° grado sull'immobile, il quale potrà procedere all'esecuzione forzata ai sensi di Legge senza nessuna altra formalità.-

ARTICOLO 17

La violazione delle norme di cui all'art.13 potrà comportare a giudizio insindacabile del Consiglio Comunale, la risoluzione del contratto di cessione in proprietà e la decadenza del diritto di superficie nei casi di cui al paragrafo b) degli artt. 14 e 15.

Il Consiglio Comunale si riserva, in alternativa alla risoluzione del contratto e alla decadenza del diritto di superficie, di comminare, in via amministrativa, una sanzione pecuniaria pari al doppio del canone stabilito dal Consiglio Comunale (6% del valore del costo) per tutto il periodo di effettiva locazione abusiva, e pari al valore accertato dall'Ufficio del Registro in caso di trasferimento abusivo del diritto di proprietà e del diritto di superficie.



In ogni caso il locatario, l'acquirente dell'immobile o di parte di esso ed il nuovo superficiario sono solidalmente responsabili del pagamento della sanzione.-

ARTICOLO 18

Nel caso di risoluzione del contratto di cessione in proprietà, per i motivi di cui al paragrafo a) dell'art.14, il prezzo di acquisto dell'area verrà restituito all'acquirente con una riduzione del 25% a titolo di penale.

Nei casi previsti dall'art.15 la penale sarà applicata nella misura del 10%.

Le eventuali opere iniziate nell'area potranno passare in proprietà dell'Amministrazione Comunale previo corrispettivo di un importo da concordarsi tra le parti, ferma restando tuttavia la facoltà per il Consiglio Comunale di imporre l'abbattimento delle opere stesse, senza indennità di sorta e a spese dell'acquirente inadempiente.-

ARTICOLO 19

Nei contratti di cessione della proprietà e di concessione in superficie dovrà essere allegato, per consentirne la trascrizione, il presente Regolamento in modo che tutte le Norme in esso contenute siano opponibili ai terzi.

Gli atti stipulati in contrasto o comunque contenenti patti contrari alle predette norme sono nulli.-

