

ALLEGATO 10

REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE DI AREE DEL P.I.P.



COMUNE DI DECIMOMANNU

Provincia di Cagliari

REGOLAMENTO

PER LA CONCESSIONE DI AREE DEL PIANO DI ZONA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 27.01.2000

Modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 27.07.2000

COMUNE DI DECIMOMANNU

(Provincia di Cagliari)

Si certifica che il presente è stato pubblicato a questo

Albo Pretorio dal giorno 15-09-2000

al 30-9-00 Decimomannu, li _____

IL MESSO COMUNALE

[Handwritten signature]

ARTICOLO 1

Finalità del Piano

Il Piano di Zona per gli Insediamenti Produttivi, redatto ai sensi dell'art. 27 della L. 865/71, prevede lo sviluppo ed il fabbisogno delle attività artigianali e piccolo industriali di immediato insediamento o di prossimo impianto.

Al fine di venire incontro, nel quadro di ristrutturazione delle piccole e medie aziende, alle necessità degli operatori economici, artigiani e piccoli industriali, il Comune di Decimomannu mette a disposizione le aree comprese nel suddetto piano.

ARTICOLO 2

Destinazione dei lotti

Le aree attrezzate saranno destinate esclusivamente ad insediamenti piccoli industriali ed artigianali, questi ultimi appartenenti ad attività del tipo produttivo, quali manifatturiero, costruzioni, installazioni, etc., con esclusione delle attività puramente commerciali, agricole, di servizio e comunque non produttive.

Le aree disponibili verranno cedute per il 50% in proprietà e per il 50% in diritto di superficie ai sensi del 6° comma dell'art. 27 della Legge 865/1971.

Il diritto di superficie avrà la durata di 99 anni e potrà essere rinnovato a richiesta del concessionario o avente diritto.

Il corrispettivo in caso di rinnovo della concessione verrà determinato sulla base del prezzo di esproprio dell'area secondo la normativa vigente al momento del rinnovo stesso aumentato della spesa prevista con stima per il rinnovamento delle urbanizzazioni.

Nel caso di cessione delle aree con diritto di superficie ad enti pubblici o ad imprese a prevalente partecipazione pubblica, il diritto stesso è concesso a tempo indeterminato (Legge 865/1971 art. 27) per la realizzazione di impianti e servizi pubblici occorrenti nella zona delimitata.

ARTICOLO 3

Beneficiari

Possono usufruire della concessione delle aree solo gli imprenditori che svolgano la propria attività economica nei settori dell'artigianato o della piccola industria.

La qualifica di industriale o artigianale dovrà essere dedotta rispettivamente dal Registro delle Imprese Industriali e dall'Albo delle imprese artigiane, o dall'Albo delle Cooperazioni della Provincia di Cagliari.

ARTICOLO 4

Domande

L'Amministrazione è tenuta ad informare tutti gli interessati della volontà di procedere alla cessione delle aree del P.I.P. mediante avvisi da pubblicarsi all'Albo Pretorio del Comune per 30 (trenta) giorni consecutivi, su almeno un quotidiano regionale di massima tiratura e trasmesso alle principali associazioni di categoria.

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 bollo, dovranno essere presentate dagli operatori interessati nel termine di 60 (sessanta) giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso all'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 PIP".

Del rispetto del termine di inoltro delle domande 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 PIP"

Le domande dovranno essere corredate da:

- Relazione tecnico-economica dalla quale si evince l'attività economica cui l'Insediamento verrà destinato, la dimensione dell'insediamento anche ai fini di valutazione della congruità della superficie del lotto richiesto;
- Progetto di massima dell'insediamento;

- Programma di realizzazione dell'intervento con piano economico finanziario.

ARTICOLO 5

Requisiti

Per partecipare all'assegnazione delle aree le imprese dovranno possedere i seguenti requisiti:

- Iscrizione all'Albo delle Imprese artigianali o al registro delle imprese industriali della Provincia di Cagliari.
- Iscrizione all'Ufficio Anagrafe delle Imprese Artigiane o Industriali della Camera di Commercio della Provincia di Cagliari.
- Iscrizione all'Albo delle Cooperazioni della Provincia di Cagliari.

Sono fatti salvi i requisiti previsti per l'assegnazione delle aree di cui al successivo articolo 9.

ARTICOLO 6

Istruttoria ed esame delle domande e concessione delle aree

Le domande presentate a seguito di adeguata pubblicità, verranno istruite dall'Ufficio Tecnico Comunale che potrà richiedere agli interessati ulteriori elementi di giudizio ai fini del completo esame delle domande.

Le domande verranno successivamente esaminate da una Commissione nominata dalla Giunta Comunale.

La Commissione, entro 60 giorni dal ricevimento degli atti da parte dell'ufficio Tecnico Comunale formula una graduatoria provvisoria.

La graduatoria provvisoria viene pubblicata ed esposta per 30 (trenta) giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune, completa di tutti i dati relativi al punteggio conseguito dal concorrente.

Della pubblicazione viene data notizia attraverso affissione di manifesti, bandi pubblici, inserzione in un quotidiano locale di maggior tiratura e comunicazione alle organizzazioni di categoria.

Contro la graduatoria provvisoria gli interessati hanno facoltà di presentare opposizioni alla Commissione entro i 30 giorni successivi alla scadenza del termine preindicato.

All'opposizione gli interessati hanno facoltà di allegare eventuali documenti integrativi di quelli presentati ai fini del concorso.

Non sono valutabili, ai fini della determinazione del punteggio dell'opponente, i documenti ed i certificati che egli avrebbe potuto e dovuto presentare nei termini del concorso.

Esaurito l'esame delle opposizioni, la Commissione formula la graduatoria definitiva, che verrà approvata dalla Giunta Comunale con propria deliberazione.

La delibera che approva la graduatoria definitiva costituisce provvedimento definitivo.

La graduatoria definitiva deve essere pubblicata e pubblicizzata con le stesse formalità stabilite per la graduatoria provvisoria.

All'assegnazione delle aree provvede con propria determinazione il Responsabile del Servizio competente.

Ottenuta la concessione dell'area, entro 180 giorni, il concessionario dovrà presentare al Comune il progetto esecutivo e la documentazione di rito per ottenere la prescritta concessione edilizia.

ARTICOLO 7

Commissione

La Commissione di cui al precedente art. 4 è composta dal Sindaco o da un suo delegato, che la presiede e da sei membri designati dal Consiglio Comunale, di cui tre in rappresentanza della minoranza.

La Commissione è nominata dalla Giunta Comunale.

La Commissione dura in carica quanto il Consiglio Comunale che ne ha designato i componenti e, comunque, fino alla nomina della successiva.

Assiste alle sedute della Commissione (con funzioni di segretario verbalizzante) il Responsabile del Servizio.

Per la validità delle deliberazioni è sufficiente la partecipazione di n. 4 componenti la Commissione.

In caso di parità di voti, prevale quello del Presidente.

ARTICOLO 8

Graduatoria

La graduatoria verrà formulata con l'osservanza dei seguenti criteri:

1 - Precedenza

Le domande verranno incluse secondo il seguente ordine di priorità:

- 1) Enti pubblici ed Imprese a prevalente partecipazione statale, nell'ambito di programmi già approvati dal CIPE;
- 2) Tutti gli altri imprenditori economici con priorità per quelli locali.

2 - Punteggio

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

a-	Operatori residenti in Decimomannu	Punti 3
b-	Attività ubicate all'interno del centro abitato (residenti)	Punti 1
c-	Attività giudicate rumorose e ubicate all'interno del "perimetro edificato" (residenti)	Punti 1,50
d-	Attività consorziali e cooperative (residenti)	Punti 4
e-	Avviata procedura di richiesta di sgombero del locale da parte del proprietario anteriormente alla data del _____ (residenti)	Punti 3
f-	Locale dichiarato inagibile (residenti)	Punti 1,5
g-	Locale non idoneo (residenti)	Punti 1
h-	Artigiani che hanno iniziato l'attività e sono privi di spazio (residenti)	Punti 2
i-	Inizio nuova attività (residenti)	Punti 2
j-	Inizio nuova attività (non residenti)	Punti 1
k-	Proprietari delle aree espropriate purchè operino nei suddetti settori produttivi (residenti e non residenti)	Punti 4

Per "residenti" si intendono le imprese operanti nel territorio di Decimomannu.

3 - Preferenze

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

a-	Conduzione in locazione dell'attuale sede dell'attività	Punti 1
b-	Appartenenza alla fascia anagrafica compresa tra i 18 e i 35 anni	Punti 4
c-	In caso di ulteriore parità maggiore anzianità di attività	Punti 1
d-	Residenza anagrafica, di almeno uno dei titolari, in Decimomannu da più lungo periodo	Punti 1

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

Più operatori, in accordo tra loro, possono richiedere 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.

Qualora, esaurita la graduatoria, risultassero dei lotti ancora disponibili, potrà essere proposta, previa deliberazione della Giunta Comunale, l'assegnazione di un secondo lotto al richiedente che ne sostenesse la necessità con relazione motivata circa il numero di posti di lavoro da creare, la specifica attività da svolgere e la ricaduta economica nel territorio.

Nell'ipotesi di ulteriore disponibilità allo stesso richiedente potranno essere assegnati più di due lotti sulla base di una dettagliata relazione economica che ne motivi l'esigenza ed il ritorno in termini di benefici alla Comunità Decimese. Sarà comunque la Giunta Comunale, anche in questo caso, ad esprimere il proprio parere vincolante.

L'individuazione dei lotti è competenza della Giunta Comunale.

ARTICOLO 9

Riserva

Una percentuale delle aree pari a massimo il 40% è riservata all'insediamento di attività industriali o artigianali di rilevante importanza, che possano dare notevole impulso all'economia del paese in termini occupazionali e di mercato.

All'assegnazione di tali aree si procederà mediante apposito bando di concorso.

Possono partecipare al concorso le imprese in possesso dei seguenti requisiti:

- Iscrizione nel registro delle imprese industriali o artigianali della Camera di Commercio di una delle Province italiane;
- Iscrizione all'Ufficio anagrafe delle imprese industriali o artigianali della Camera di Commercio di una delle Province italiane.

Possono inoltre partecipare al concorso, sebbene non residenti in Italia le imprese straniere con sede in uno degli Stati appartenenti alla CEE, iscritte nei registri professionali dello Stato di residenza.

Le imprese di uno Stato nel quale non sia previsto l'obbligo di iscrizione in registri professionali, dovranno presentare una dichiarazione giurata, resa innanzi alla competente autorità dello Stato di appartenenza, attestante l'esercizio di impresa industriale.

Le domande di partecipazione al concorso dovranno essere corredate da un progetto di massima dell'intervento che l'impresa concorrente intende realizzare, dal quale deve risultare in dettaglio:

- l'ammontare complessivo dell'intervento;
- l'ammontare della produzione annua;
- il numero dei posti di lavoro che verranno creati;
- la quantità annua e l'area geografica dalla quale verranno attinte le materie prime utilizzate nel ciclo produttivo;
- l'indotto di forze lavoro, specificando il numero dei posti di lavoro che potranno essere creati per attività satellitari o collegate alla linea di produzione nell'ambito del territorio comunale;
- l'indotto di mercato, specificando la quantità annua delle materie prime che verranno acquistate nell'area geografica estesa del Comune di Decimomannu.

All'istruttoria ed esame delle domande, nonché alla concessione delle aree si procederà con le modalità indicate all'art. 6.

Delle domande ammesse verrà formulata apposita graduatoria secondo il seguente punteggio:

a-	imprese con sede nella provincia di Cagliari	Punti 3
b-	imprese con sede nella Regione Sardegna	Punti 2

c-	posti di lavoro creati (per un minimo di n. 5 posti)	Punti 2
d-	posti di lavoro creati oltre i primi 5 (ogni 3 posti) Per un massimo di punti 4 ottenuti dalla sommatoria dei punti di cui alle lettere c) - d)	Punti 1
e-	Posti di lavoro indotti per attività satellitari o collegate (per un minimo di n.10 posti)	Punti 2
f-	Quantità annua delle materie prime acquistate nell'ambito dell'area geografica estesa del Comune di Decimomannu (per quantità superiori al 40% del fabbisogno)	Punti 2

I punti di cui alle lettere a) e b) non sono tra loro cumulabili.

Eventuali lotti residui dalla presente graduatoria verranno assegnati alla graduatoria principale.

ARTICOLO 10

Corrispettivo di cessione delle aree

Il corrispettivo di cessione delle aree sarà determinato dalla incidenza dei costi riferiti a metro cubo edificabili sulla base dei costi direttamente sostenuti e da sostenere da parte dell'Amministrazione Comunale.

I proventi derivanti dalla vendita delle aree acquisite con i contributi regionali saranno riutilizzati per la realizzazione di opere e interventi a favore del piano insediativo (D.G. 28/46 del 13.05.1986)

ARTICOLO 11

Modalità di pagamento

Il corrispettivo dovrà essere pagato dal concessionario in due rate: il 50% all'atto della stipula del contratto ed il 50% entro 12 mesi dal pagamento della prima rata.

A garanzia dei pagamenti dilazionati gli interessati dovranno presentare idonea fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da società di assicurazioni regolarmente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni.

ARTICOLO 12

Contratti

I contratti di cessione delle aree, sia in diritto in proprietà sia in diritto di superficie dovranno essere stipulati per atto pubblico amministrativo secondo schemi predisposti in conformità al presente regolamento .

ARTICOLO 13

Oneri a carico del Concessionario

Il concessionario deve:

- a) destinare l'area alle finalità indicate nell'atto di cessione;
- b) non apportare modifiche che non abbiano avuto il necessario benestare del Comune;
- c) rispettare, in fase esecutiva, le prescrizioni della concessione edilizia;
- d) effettuare il trasferimento completo dell'attività produttiva preesistente nel vecchio centro abitato, entro il termine perentorio di 3 anni dall'assegnazione definitiva dell'area. In caso di inadempienza si provvederà alla revoca dell'assegnazione a favore di altri aventi diritto.

Il termine di 3 anni fissato, potrà essere prorogato con delibera della Giunta Comunale, in caso di giuste e documentate motivazione, quali impedimenti non dipendenti dalla volontà dell'operatore.

Gli edifici costruiti sulle aree concesse in proprietà o in diritto di superficie potranno essere alienati, nei primi cinque anni decorrenti dal rilascio della licenza di agibilità e previa autorizzazione del Comune, quando sussistano gravi, sopravvenuti e documentati motivi. Decorso tale termine i proprietari possono venderli a chi ne abbia i requisiti in base al Regolamento Comunale di assegnazione delle aree nel P.I.P. o costituire su di essi diritti reali di godimento.

E' comunque vietata, salvo previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, la cessione a terzi del diritto di proprietà o di superficie relativo alle aree inedificate o parzialmente edificate. E' altresì vietata la cessione a terzi degli immobili costruiti in mancanza totale o parziale delle relative opere di urbanizzazione o comunque prima che sia stata rilasciata licenza di agibilità.

ARTICOLO 14

Sanzioni

Nel caso di mancato pagamento delle aree e nel caso di inosservanza anche di una sola delle clausole contenute nel precedente art. 13, previa messa in mora del concessionario, il Comune rientra nella piena proprietà e libera disponibilità delle aree senza obbligo di corrispondere al concessionario inadempiente alcun rimborso, né del corrispettivo pagato per l'acquisto dell'area, né per eventuali investimenti nell'area stessa.

ARTICOLO 15

Cessione e locazione dell'immobile

Il prezzo della cessione dei fabbricati sarà determinato dal Comune sulla base del prezzo medio delle costruzioni di tipo industriale o artigianale relativo all'anno precedente a quello della cessione stessa, nel comprensorio dell'area industriale di Cagliari di cui al Piano territoriale approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Sardegna 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 o superiori, la percentuale verrà determinata in funzione dello stato di conservazione degli edifici e delle eventuali opere di miglioria apportate dal proprietario.

Al prezzo così determinato saranno aggiunti il corrispettivo versato per la concessione in proprietà o in diritto di superficie e il costo delle opere di urbanizzazione rivalutati sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'Istituto centrale di Statistica.

Previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale il fabbricato costruito sull'area potrà essere ceduto in locazione. Il canone annuo, tuttavia, 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 per gli Insediamenti Produttivi saranno realizzate esclusivamente a cura del Comune di Decimomannu.

Le spese per gli allacciamenti alla rete idrica, fognaria, elettrica etc, fanno carico al concessionario.

ARTICOLO 17

Determinazione dei costi ai fini della cessione delle aree

Le aree potranno essere cedute in diritto di superficie o in proprietà anche nelle more dell'espletamento delle procedure d'esproprio, ai sensi dell'art. 1478 del Codice Civile.

Tenuto conto dell'analisi e della relazione finanziaria elaborata dall'Ufficio Tecnico Comunale, nonché delle finalità socio-economiche che il Comune si prefigge con la realizzazione del piano e dei motivi di cui al 2° comma dell'art. 8, il prezzo di cessione delle aree, sia in diritto di superficie sia in diritto di proprietà è fissato annualmente in lire al mq. dal Consiglio Comunale per le costruzioni artigianali e industriali.

I prezzi di cui al precedente comma verranno periodicamente adeguati sulla base della relazione tecnico-finanziaria che verrà elaborata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

ARTICOLO 18

Entrata in vigore

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

SOMMARIO

COLO 1	
Finalità del Piano	Pag. 1
COLO 2	
Destinazione dei lotti.....	Pag. 1
COLO 3	
Beneficiari.....	Pag. 2
COLO 4	
Domande.....	Pag. 2
COLO 5	
Requisiti.....	Pag. 3
COLO 6	
Istruttoria ed esame delle domande e concessione delle aree.....	Pag. 3
COLO 7	
Commissione	Pag. 4
COLO 8	
Graduatoria	Pag. 4
COLO 9	
Riserva	Pag. 6
COLO 10	
Corrispettivo di cessione delle aree	Pag. 8
COLO 11	
Modalità di pagamento.....	Pag. 8
COLO 12	
Contratti	Pag. 9
COLO 13	
Oneri a carico del Concessionario	Pag. 9
COLO 14	
Sanzioni	Pag.10
COLO 15	
Cessione e locazione dell'immobile	Pag.10
COLO 16	
Opere di urbanizzazione	Pag.11
COLO 17	
Determinazione dei costi ai fini della cessione delle aree.....	Pag.11
COLO 18	
Entrata in vigore.....	Pag.11