

REGOLAMENTO DI ASSEGNAZIONE AREE P.I.P. CAPO I°

Art. 1 - FINALITA DEL PIANO

Ai 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 Barumini mette a disposizione le aree comprese nel Piano per gli insediamenti Produttivi definitivamente approvato con delibera C.C. n. 23 del 22.1.1993, pubblicato nel BURAS in data 19.3.1993

ART.2 CRITERI DI ASSEGNAZIONE -- DOMANDA DI ASSEGNAZIONE

Ai fini di dare adeguata pubblicità all' assegnazione delle aree disponibili del P.I.P. verrà predisposto un bando di concorso approvato con determinazione dal responsabile del servizio, che verrà pubblicato nell'Albo Pretorio e affisso al pubblico per un periodo di 15 giorni. I cittadini, le cooperative e le società interessate potranno far domanda per l'assegnazione di una superficie edificabile compilando gli appositi stampati predisposti dall'Ente indicando :

- La ragione sociale o generalità, con domicilio e recapito ;
- L'entità e la qualità del programma costruttivo ;
- Gli eventuali titoli di priorità per l'assegnazione.

Le imprese dovranno possedere i seguenti requisiti :

- Iscrizione all'albo delle imprese artigiane o del Registro delle Imprese industriali della provincia;
- Iscrizione all'Ufficio anagrafico della C.C.I.A.A. della Provincia di appartenenza.

La concessione delle aree P.I.P. è esclusa per le attività di tipo commerciali esclusivamente al dettaglio.

Alla domanda dovranno essere allegati:

- Relazione tecnico - economica motivando, tra l'altro, la richiesta dell'area dalla quale si evinca l'attività economica a cui l'insediamento verrà destinato, la dimensione dell'insediamento anche ai fini della congruità della superficie dell'area richiesta;
- Certificato di iscrizione presso la C.C.I.A.A. della Provincia o autocertificazione.

ART. 3 - ISTRUTTORIA E CONCESSIONE DELLE AREE

L'istruttoria delle domande pervenute entro i termini stabiliti nel bando e a cura del responsabile del procedimento che ha indetto il bando, il quale provvederà alla verifica dei documenti richiesti sia sotto l'aspetto formale sia sostanziale. Il procedimento può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento che provvederà a richiedere integrazioni e/o precisazioni al richiedente l'area, questi, pena esclusione dalla graduatoria, dovrà provvedervi entro 15 gg dalla comunicazione.

Le domande pervenute dovranno essere sottoposte all'esame dell'Ufficio Tecnico Comunale. Le domande istruite con esito favorevole verranno inserite nella graduatoria provvisoria approvata con determina del responsabile del servizio tecnico e pubblicata all'albo pretorio del Comune per 15 gg consecutivi. Eventuali ricorsi dovranno essere presentati in bollo ed indirizzati al Comune entro e non oltre i 15 gg. Successivi alla pubblicazione.

Il responsabile del procedimento esaminerà i ricorsi che, se ritenuti meritevoli di accoglimento, verranno considerati in sede di formazione della graduatoria definitiva, da approvarsi con determina del responsabile del servizio tecnico.

Eventuali ricorsi alla graduatoria definitiva dovranno essere promossi in via gerarchica con istanza al legale rappresentante dell'ente, da formalizzarsi entro 30 gg, o presso il Tribunale Amministrativo Regionale nei termini di legge.

Sulla base della graduatoria definitiva si procederà alla stipula del contratto di cessione delle aree successivamente all'accertamento del possesso dei requisiti richiesti dal presente regolamento e dichiarato dall'assegnatario del lotto nella domanda, ed a seguito del formale adempimento degli obblighi previsti nel presente regolamento o nello schema di contratto.

A seguito della stipula del contratto di cessione, il concessionario dovrà presentare, entro 1 anno, istanza per il rilascio della concessione ad edificare.

ART. 4 - DESTINAZIONE DELLE AREE

Le aree attrezzate saranno destinate esclusivamente a insediamenti industriali, artigianali e commerciali, per le attività produttive e per il deposito di macchine, attrezzature, merci, materiali, con esclusione delle attività puramente commerciali, agricole e di servizio non attinenti agli insediamenti produttivi.

E' consentita la realizzazione di strutture miste, per l'attività produttiva artigianale o industriale e per l'attività commerciale complementare, per volumetrie non superiori al limite massimo del 40% della volumetria totale realizzata.

Le aree disponibili verranno utilizzate, mediante la cessione in proprietà o la concessione del diritto di superficie per i soli Enti Pubblici.

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

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 e l'adeguamento delle urbanizzazioni.

Nel caso di cessione delle aree in diritto di superficie ad Enti pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici occorrenti nella zona delimitata, il diritto stesso è concesso a titolo gratuito o oneroso a discrezione della Giunta Comunale.

ART. 5 - CORRISPETTIVO DI CESSIONE DELLE AREE

Il corrispettivo di cessione delle aree è determinato con apposita delibera della Giunta Comunale, con i criteri previsti dall'art. 11. I proventi della vendita delle aree acquisite devono essere utilizzati prioritariamente per la realizzazione di opere e interventi al piano per gli insediamenti produttivi.

ART. 6 - MODALITÀ DI PAGAMENTO

Il corrispettivo, salvo il pagamento in unica soluzione all'atto della stipula del contratto, dovrà essere pagato dal concessionario in due rate: il 40% all'atto della stipula del contratto ed il 60% entro 12 mesi dal pagamento della prima rata, previa costituzione di apposita garanzia da rilasciarsi mediante fidejussione bancaria o polizza fidejussoria da parte di una Compagnia di Assicurazioni autorizzata. Qualora sussistano particolari e validi motivi ed il richiedente ne faccia domanda, la Giunta Municipale potrà autorizzare una ulteriore dilazione del pagamento della quota a saldo per un successivo periodo massimo di 12 mesi. Su tale quota residua è dovuto l'interesse a tasso legale.

ART. 7 - CRITERI DI PRIORITA'

In relazione alla richiesta di cessione delle aree, qualora le richieste superino le disponibilità delle aree da assegnare, o vi siano più richieste per le medesime aree, si costituisce un apposito elenco nel quale vengono iscritte le domande pervenute, previo accertamento dell'esistenza dei requisiti prescritti e della compatibilità e attendibilità dell'iniziativa.

Le superfici sono assegnate fino all'esaurimento.

Qualora la quantità di superfici richieste superi la disponibilità, si darà luogo ad una graduatoria nella quale avranno la priorità per l'assegnazione le seguenti categorie sociali di operatori:

- a) per la concessione in diritto di superficie:
 - Enti pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici.
- b) per la cessione in proprietà:
 - Singoli proprietari di aree espropriate purché operino nei suddetti settori produttivi;
 - Singoli proprietari di aree vincolate per pubblica utilità e da espropriate;
 - Privati cittadini, cooperative, società, con priorità per gli operatori locali.
 - Cooperative di produzione e lavoro;

All'interno di ogni categoria verrà data priorità a chi dimostra l'immediata fattibilità dell'intervento.

ART. 8 - CONTRATTI

I contratti di cessione delle aree in proprietà, e quelli di concessione del diritto di superficie, dovranno essere stipulati per atto pubblico tra Comune e concessionario, in cui verranno recepite le condizioni, i termini e le sanzioni previste dal presente regolamento.

Nel caso in cui la ditta assegnataria del lotto acceda ad un contratto di leasing finanziario per la realizzazione del proprio intervento, l'atto di cessione o di concessione del diritto di superficie, è stipulato tra Comune, Società di leasing e Ditta assegnataria ed utilizzatrice alle seguenti condizioni, da recepirsi in sede di stipula dell'atto pubblico amministrativo:

–devono intervenire ed essere indicati tra i comparenti, oltre al rappresentante del Comune, i rappresentanti della Società di leasing e della Ditta assegnataria ed utilizzatrice del lotto;

–deve essere espressamente indicato che il Comune concede le aree del PIP in diritto di superficie e/o in proprietà ai sensi del vigente Regolamento, alla Società di leasing che lo acquisisce al solo ed esclusivo scopo di trasferirlo in locazione finanziaria alla Ditta assegnataria ed utilizzatrice del lotto;

–deve essere espressamente riportato il divieto, sia per la Società di leasing sia per la Ditta assegnataria, di trasferire, a qualsiasi titolo, il lotto ad altro soggetto, salva la facoltà del Comune di rilasciare apposita autorizzazione ai sensi delle norme di legge e regolamentari in materia;

- deve essere individuato come contribuente, quale utente delle opere e dei servizi del PIP, la Ditta assegnataria e non la Società di leasing.

ART. 9 - 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 benessere del Comune;
- b) rispettare, in fase esecutiva, le prescrizioni della concessione edilizia; gli immobili possono essere alienati nei cinque anni dall'assegnazione solo in presenza di gravi e documentati motivi, così come disposto dall'art. 20 della L. n. 179/92 come modificata dall'art. 3 della L. n. 85/94 ;
- c) effettuare l'insediamento o il trasferimento completo dell'attività produttiva entro il termine perentorio di 2 (due) anni dall'assegnazione definitiva dell'area. In caso di inadempienza si provvederà alla revoca dell'assegnazione a favore di altri aventi diritto o si applicano le disposizioni di cui all'art. 12. Il termine di due anni può essere prorogato dal responsabile del Servizio in caso di giuste e documentate motivazioni quali impedimenti non dipendenti dalla volontà dell'operatore, sentita la commissione consultiva ;
- d) non cedere a terzi l'immobile senza che sia preventivamente intervenuta l'autorizzazione del Comune e senza che il subentrante abbia rilasciato apposita dichiarazione scritta, nella quale si dichiara disposto ad accettare senza condizione alcuna le norme del presente regolamento.

CAPO II° CRITERI GENERALI

ART. 10 - DETERMINAZIONE DEI COSTI

Il corrispettivo della cessione dell'area è determinato ripartendo il costo delle aree e dell'urbanizzazione per l'intero P.I.P. in proporzione alla volumetria in ogni lotto.

Di conseguenza il corrispettivo viene articolato secondo tre componenti che tengono conto delle caratteristiche geometriche del lotto (ampiezza e fronte) e delle finalità socio-economiche dell'intervento.

Detto $C = E + U$

Il costo globale dell'intervento essendo: $= C$

E la spesa globale per l'acquisizione delle aree;

– U la spesa globale per l'urbanizzazione della zona che risulta costituita da:

$$U = UP + US + AL + UG$$

Essendo:

UP la spesa globale per l'urbanizzazione primaria della zona

– US la spesa globale per l'urbanizzazione secondaria

– AL la spesa globale per l'allacciamento dei pubblici servizi

– UG la spesa globale per la quota di urbanizzazione generale relativa alla zona.

La quota di corrispettivo relativa al singolo lotto risulta:

$$C_n = CE + CUP + C(US + AL + UG)$$

Dove :

– CE è la quota del corrispettivo relativa al valore di esproprio;

– CUP è la quota del corrispettivo relativa all'urbanizzazione primaria dell'area;

$C(US + AL + UG)$ è la quota del corrispettivo relativa all'urbanizzazione secondaria, generale e all'allacciamento della zona.

La quota di corrispettivo relativa all'acquisizione delle aree per ogni singolo lotto terrà conto della sua superficie effettiva e può essere tecnicamente determinata in base alla formula seguente:

$$CE_n = fe(n) \frac{xV_n}{V} xE$$

Dove, in aggiunta ai simboli già noti, si è posto:

– (n) = indicativo dei parametri del lotto "ennesimo" considerato;

V = volumetria insediativa complessiva;

– V_n = volumetria insediativa nel lotto "ennesimo" considerato;

f_e = funzione correttiva relativa all'acquisizione delle aree e che, quindi, terrà conto dell'ampiezza relativa al lotto "ennesimo";

La quota di corrispettivo relativa all'urbanizzazione dell'area, per ogni singolo lotto terrà conto della tipologia prevista e quindi della larghezza relativa del fronte strada del lotto ennesimo; tale quota può essere determinata con la formula:

$$CUP_{,,} = f_t(n) \times \frac{V_n}{V} \times UP$$

Dove: - f_t è una funzione correttiva che tiene conto della larghezza, sul fronte strada del lotto "ennesimo". La quota di corrispettivo relativa alle altre opere di urbanizzazione secondaria e generali terrà conto delle finalità socio - economiche e occupative dell'iniziativa da insediare nel lotto ennesimo, tale quota può ricavarsi con la formula seguente:

$$C(US + AL + UG) = f_n(n) \times \frac{V_{IL}}{V} (US + AL + UG)$$

Essendo:

f_u una funzione correttiva empirica relativa alle finalità socio - economiche e occupative dell'iniziativa. valore della funzione f_t , parametro percentuale riduttivo che favorisce l'insediamento nel P.I.P. di aziende produttive locali, tiene conto delle realtà di mercato esistenti in zona, evita prezzi troppo elevati che determinerebbero difficoltà di insediamento, evita prezzi eccessivamente bassi, cioè come suol dirsi "politici". Il valore della funzione f_n viene fissato e aggiornato con delibera della Giunta Comunale.

ART. 11 - AREE IN DIRITTO DI PROPRIETA': SANZIONI PER INOSSERVANZA DEGLI OBBLIGHI DELL'ACQUIRENTE E RISOLUZIONE DELL'ATTO DI CESSIONE

a) Nel caso di inosservanza da parte dell'acquirente anche di una sola delle clausole contenute nel precedente art. 11, si avrà l'automatica risoluzione dell'atto di cessione della superficie in proprietà ed terreno e le opere su di esso eventualmente realizzate rientrerà nella disponibilità del Comune. In questo caso il Comune applicherà una penale pecuniaria, a carico dell'inadempiente, pari al 30% del prezzo di cessione della superficie. Dall'indennizzo delle opere realizzate saranno detratte le spese occorrenti per la stima di cui all'art. 13.

b) Nel caso di mancato pagamento, anche di una sola rata, del prezzo di cessione dell'area, il Comune metterà in mora l'inadempiente prescrivendo un termine perentorio per l'estinzione del debito, con l'applicazione di una indennità di mora in misura pari al 5% della somma dovuta. Trascorso inutilmente termine di cui innanzi si avrà la risoluzione dell'atto di cessione per la parte oggetto di contestazione, ed terreno con le opere su di esso eventualmente realizzate rientrerà nelle disponibilità del Comune.

c) Nel caso di inosservanza dei prescritti termini di inizio o di ultimazione dei lavori il Comune prescriverà nuovi termini perentori per l'inizio o per la ultimazione di essi, con una penalità in misura pari al 5% della somma versata per l'acquisto della superficie. Trascorsi inutilmente i nuovi termini, senza comprovati motivi, si avrà la risoluzione dell'atto di cessione ed il terreno, con le opere su di esso eventualmente realizzate, rientreranno nella disponibilità del Comune secondo le disposizioni dell'art. 13.

ART. 12 - PENALITA E INDENNIZZI

Quando l'atto di cessione è risolto o la cessione decade, per inadempienza in generale delle condizioni sottoscritte nella convenzione stipulata, e in particolare per i motivi sopra indicati, la superficie rientra nella disponibilità del Comune e con essa divengono di proprietà del Comune i fabbricati, le sistemazioni e le opere di urbanizzazione interne su di essa eventualmente realizzati.

Le opere realizzate verranno indennizzate dal Comune al concessionario o acquirente decaduto sulla base di una stima peritale redatta da tre tecnici esperti, di cui uno nominato dal Comune, il secondo dal Concessionario o acquirente decaduto ed il terzo dal concessionario o acquirente subentrante al momento della concessione ad un terzo dell'area stessa.

ART. 13 - NORME FINALI

E' fatto obbligo ai concessionari di mettere a dimora nei propri lotti piante di alto fusto nella misura di n° 20 almeno per ogni lotto e secondo le indicazioni che l'Amministrazione Comunale darà.

All'atto dell'assegnazione l'Amministrazione si riserverà di dare norme attuative a completamento ed integrazione di quelle già esistenti relativamente alle tipologie edilizie, da osservare nella fase di progettazione ed esecuzione delle opere, allo scopo di garantire, pur nella diversa impostazione strutturale, una certa uniformità che peraltro non determini una monotonia dell'insieme.

CRITERI PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.

ART. 14

Gli artigiani assegnatari dei lotti dovranno essere iscritti all'Albo delle imprese artigiane o piccoli industriali e dovranno inoltre dimostrare, all'atto della presentazione della domanda, di svolgere regolare attività attraverso la presentazione del questionario predisposto dal Comune e compilato in ogni sua parte.

ART. 15

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

		Residenti	Non residenti
1	Operatori in genere	Punti 10	Punti 5
2	Operatori non residente ma prestante già la propria attività nel Comune	Punti 0	Punti 5
3	Per trasferimento di attività ubicate all'interno del centro Abitato	Punti 10	Punti 1
4	Per trasferimento di attività giudicate rumorose e ubicate all'interno del centro abitato del perimetro edificato	Punti 10	Punti 1
5	Per sfratto esecutivo	Punti 9	Punti 1
6	Per le attività consorziali, cooperative e società giovanili	Punti 5	Punti 5
7	Per avviata procedura di richiesta di sgombero del locale da parte del proprietario anteriormente a due anni prima della richiesta	Punti 3	Punti 1
8	Per locale dichiarato inagibile	Punti 5	Punti 1
	Per locale non idoneo	Punti 5	Punti 1
10	Per ogni unità lavoro occupata al momento della domanda, fino ad un massimo di 05 unità	Punti 1	Punti 1
11	Per gli artigiani che hanno iniziato l'attività e sono privi di Spazi	Punti 2	Punti 2
12	Inizio nuova attività	Punti 5	Punti 1
13	Per ogni altra unità ^a di lavoro prevista nel nuovo insediamento all'atto della domanda, fino ad un massimo di 10 unità	Punti 2	Punti 2

ART. 16

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

- a) Conduzione in locazione dell'attuale sede dell'attività;
- b) Appartenenza alla fascia anagrafica compresa tra i 18 ed i 35 anni;
- c) In caso di ulteriore parità, maggiore anzianità di attività;
- d) Residenza anagrafica nel paese, di almeno uno dei titolari, da più lungo periodo.

In caso di ulteriore parità si provvederà al sorteggio.

ART. 17

Alla domanda in carta legale dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- a) autocertificazione di iscrizione all'albo delle Imprese artigiane;
- b) dichiarazione rilasciata dal Sindaco, previa verifica degli organi competenti, attestante che trattasi di attività particolarmente rumorosa o molesta;
- c) certificato rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale, previa verifica degli organi competenti, attestante che la sede dell'attività viene svolta in locali inagibili o insufficienti;
- d) dichiarazione sostitutiva attestante il numero delle unità lavorative e l'impegno ad esibire l'idonea documentazione al momento della concessione, pena la decadenza;
- e) Certificato giudiziario attestante la procedura di sfratto;
- f) Certificato di residenza dei titolari;
- g) Progetto di massima (planimetria e relazione tecnico-descrittiva delle opere relative all'intervento da realizzare).



COMUNE DI BARUMINI

Provincia del Medio Campidano

Viale san Francesco, 5 - tel. 070/9368024 - fax 070/9368033

Email: comunebarumini@tiscali.it



REGOLAMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLE AREE P.I.P.