



*Comune di
Villanovaforru*

**REGOLAMENTO
PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE E DEI VOLUME NEL P.I.P. –
PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

Approvato con delibera del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n. 2 del 8.1.2016
Modificato con delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 11.11.2016

INDICE

CAPO I - NORME GENERALI E CAMPO DI APPLICAZIONE

Articolo 1 - Campo di applicazione.

Articolo 2 – Utilizzazione delle aree

Articolo 3 – Requisiti per l'assegnazione delle aree

Articolo 4 - Domanda di assegnazione – procedure.

Articolo 5 - Commissione di assegnazione.

CAPO II - CRITERI DI ASSEGNAZIONE

Articolo 6 - Indirizzi generali per l'assegnazione.

Articolo 7 - Criteri di priorità.

CAPO III - MODALITÀ DI ASSEGNAZIONE DEI PUNTEGGI

Articolo 8 - Modalità di assegnazione dei punteggi.

CAPO IV - DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI E MODALITÀ DI PAGAMENTO

Articolo 9 - Determinazione del corrispettivo

Articolo 10 - Modalità di pagamento

Articolo 11 - Oneri a carico del concessionario di aree e volumi

Articolo 12 – Vendita o locazione degli immobili

CAPO V - DECADENZA DALLA CONCESSIONE

Articolo 13 - Risoluzione del contratto

Articolo 14 - Penalità ed indennizzi

CAPO VI - CONVENZIONI

Articolo 15 - Convenzioni

Articolo 16 – Norme finali

CAPO I – NORME GENERALI E CAMPO DI APPLICAZIONE

Articolo 1 – Campo di applicazione.

1. Il presente regolamento si applica a:
 - 1) le aree acquisite dal Comune a fini di pubblica utilità, in base alla Legge 22 ottobre 1971 n° 865 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché le aree acquisite ai sensi dell'art. 22 della L.R. 22 dicembre 1989 n° 45, nonché alle aree di proprietà Comunale incluse in zona “D”;
 - 2) i volumi acquisiti dal Comune in conto corrispettivi per le aree cedute con destinazione produttiva;
 - 3) i volumi acquisiti sulla base alla Legge 22 ottobre 1971 n° 865 e successive modificazioni ed integrazioni ed ai sensi dell'art. 22 della L.R. 22 dicembre 1989 n° 45;
 - 4) i volumi acquisiti in applicazione di piani attuativi.
2. Tali beni immobiliari sono assegnati, in proprietà o in diritto di superficie, per le destinazioni e con le norme stabilite nei piani attuativi vigenti, con i criteri e le modalità indicate nel presente Regolamento.

Articolo 2 – Utilizzazione delle aree

1. L'utilizzazione delle aree può essere concessa esclusivamente per realizzare insediamenti aziendali di tipo:
 - Artigianale o industriale;
 - Trasformazione e vendita di prodotti.

Articolo 3 – Requisiti per l'assegnazione delle aree

1. Possono usufruire della concessione delle aree solo gli imprenditori che svolgono o che intendano intraprendere, in forma singola o associata, la propria attività economica nei settori dell'artigianato, della piccola industria, della trasformazione e vendita dei prodotti.
2. Per partecipare all'assegnazione delle aree le imprese devono essere iscritte al Registro delle Imprese.
3. Qualora la domanda di assegnazione provenga da soggetti che intendano promuovere nuove imprese, gli stessi devono provvedere all'iscrizione al Registro delle Imprese entro 45 (quarantacinque) giorni dall'assegnazione definitiva.

Articolo 4 – Domanda di assegnazione – procedure.

1. La disponibilità di eventuali aree o volumi nei Piani attuativi con destinazione produttiva verrà pubblicizzata con appositi bandi per l'assegnazione degli stessi con pubblico concorso.

2. Gli interessati possono far domanda per l'assegnazione di un'area edificabile con destinazione produttiva in cessione in proprietà o in diritto di superficie indicando:
 - 1) la ragione sociale o generalità, con domicilio o recapito;
 - 2) l'entità e qualità del programma costruttivo;
 - 3) l'eventuale preferenza per una determinata tipologia edilizia o per la localizzazione in una determinata posizione o settore del piano;
 - 4) gli eventuali titoli di priorità vantati per l'assegnazione, sulla base dei punteggi e dei criteri di priorità stabiliti nel presente Regolamento;
 - 5) una relazione che descriva l'attività che verrà esercitata, con l'indicazione degli addetti attuali, di quelli futuri, dell'eventuale forma societaria, della idoneità o meno dei locali ove si svolge attualmente l'attività del titolo di occupazione degli stessi, dell'eventuale nocività dell'attività svolta; la suddetta relazione deve altresì indicare le motivazioni circa la quantità di superficie richiesta;
 - 6) i costi di massima, con le principali categorie di spesa, e la forma di finanziamento prevista per la realizzazione dell'iniziativa.
3. La Commissione d'assegnazione predisporrà, sulla base delle domande presentate, la graduatoria provvisoria dei richiedenti, che sarà approvata dal Funzionario Responsabile dell'Area Tecnica. La stessa graduatoria verrà pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per la durata di 15 giorni.
4. Entro i successivi quindici giorni potranno essere presentate all'Ufficio Protocollo del Comune le osservazioni alla graduatoria provvisoria.
5. La Commissione di assegnazione, nei successivi venti giorni, proporrà le modifiche che, eventualmente, dovessero rendersi necessarie al Funzionario Responsabile dell'Area Tecnica, il quale adotterà la graduatoria definitiva.
6. La stessa verrà pubblicata all'Albo Pretorio e resterà in vigore per 180 giorni.
7. Il Funzionario Responsabile dell'Area Tecnica, con propria determinazione, disporrà l'assegnazione definitiva delle aree ai richiedenti inseriti nella graduatoria definitiva.
8. Entro novanta giorni dalla comunicazione al beneficiario dell'assegnazione dovrà essere stipulato, in forma pubblica o pubblico amministrativa, l'atto di cessione in proprietà o in diritto di superficie.
9. L'inosservanza ingiustificata di tale termine da parte dell'assegnatario comporta la revoca dell'assegnazione.
10. Tutte le spese connesse alla stipula dell'atto pubblico (es. spese notarili o diritti di rogito, spese di registrazione e trascrizione etc.) sono a carico dell'assegnatario.
11. Gli assegnatari, sulla base delle esatte localizzazioni degli interventi all'interno del Piano attuativo, dovranno presentare, entro 180 giorni dalla stipula dell'atto di cessione, il progetto delle opere da realizzare, che sarà soggetto a permesso di costruire.
12. I lavori dovranno iniziare entro un anno dal rilascio del permesso di costruire e dovranno aver termine entro tre anni dal loro inizio.

Articolo 5 – Commissione di assegnazione.

1. Le domande di assegnazione vengono istruite da apposita Commissione tecnica, così costituita:
 - a) dal Responsabile del Servizio Tecnico, che la presiede;
 - b) da n° 2 dipendenti di categoria non inferiore alla C.
2. Le funzioni di segretario della commissione vengono svolte da un dipendente, di categoria non inferiore alla C, incaricato dal Responsabile del Servizio preposto alla nomina della Commissione.
3. La Commissione di cui al presente articolo è nominata con atto del Responsabile del Servizio Tecnico.
4. La commissione, per motivate ed insuperabili esigenze, potrà avvalersi, con funzione consultiva, di esperti tecnici esterni, senza diritto di voto, da nominarsi con atto del Responsabile del Servizio Tecnico. Per i tecnici esterni e per i componenti della Commissione si applicano i casi di incompatibilità come previsto dall'art. 51 del Codice di Procedura Civile, ovvero ai sensi del Codice di Comportamento del Comune di Villanovaforru approvato con Deliberazione G.C. n. 133 del 20/12/2013. Pertanto, quando uno dei suoi membri dovesse trovarsi in una situazione di incompatibilità ha il dovere di astenersi dal compimento di atti inerenti la procedura di concorso e dovrà essere disposta la sostituzione del componente.
5. Per l'attività svolta dai componenti esterni della Commissione, a titolo di rimborso spese, sarà riconosciuta un'indennità pari al gettone di presenza corrisposto ai Consiglieri Comunali.
6. In modo particolare la Commissione, anche con il supporto dei tecnici esterni, ha il compito di:
 - localizzare l'assegnazione;
 - verificare la congruità della superficie del lotto richiesta rispetto all'iniziativa proposta;
 - valutare, dal punto di vista economico-finanziario, l'iniziativa stessa;
 - esprimere un parere sulla rispondenza dei progetti alle previsioni di Piano;
 - richiedere eventuali integrazioni documentali;
 - proporre l'assegnazione di eventuali lotti liberi, necessari per l'ampliamento dell'attività, ad imprese già operanti nel P.I.P.

CAPO II – CRITERI DI ASSEGNAZIONE

Articolo 6 – Indirizzi generali per l'assegnazione.

1. Il piano attuativo definisce la destinazione degli insediamenti previsti operando la distinzione tra lotti a destinazione produttiva e lotti per la realizzazione di servizi.
2. Le aree sono assegnate secondo la graduatoria approvata dal Responsabile dell'Area Tecnica.

3. La graduatoria sarà stilata secondo i seguenti criteri:
- 1) priorità illustrate nell'articolo 7;
 - 2) punteggio per l'assegnazione determinato sulla base dell'articolo 8.

Articolo 7 – Criteri di priorità.

Hanno diritto di prelazione:

- a) coloro che, pur essendo già assegnatari di lotti P.I.P., non hanno potuto realizzare alcun intervento per cause di forza maggiore indipendenti dalla loro volontà, ad esempio: vincoli imposti dalla Soprintendenza Archeologica o da altri Enti sovraordinati;
- b) coloro che, già assegnatari di lotti PIP, intendano ampliare la propria azienda.

CAPO III – MODALITÀ DI ASSEGNAZIONE DEI PUNTEGGI

Articolo 8 – Modalità di assegnazione dei punteggi.

1. L'ammissibilità delle domande ed i punteggi attribuibili, all'interno delle priorità, sono definiti sulla base delle istanze presentate a norma dell'articolo 4 del presente Regolamento e sulla base delle integrazioni documentali richieste e/o acquisite dalla Commissione in sede di istruttoria delle stesse.
2. Per l'attribuzione dei punteggi, si fa riferimento agli elementi indicati nel presente articolo.
3. Per le cooperative o società si fa riferimento sia ai soci lavoratori effettivamente operanti nell'azienda che ai dipendenti della stessa.
4. L'assegnazione del punteggio avverrà nel modo seguente:

| | |
|--|----------------|
| a) per ogni dipendente già operante nell'azienda: | punti 1 |
| b) per ogni dipendente aggiuntivo a seguito dell'intervento: | punti 1 |
| c) per la non idoneità dei locali in cui opera l'azienda: | punti 3 |
| d) per aziende attualmente operanti in locali in affitto: | punti 1 |
| e) per il trasferimento di attività operanti nel centro abitato: | punti 3 |
| f) per impianto di nuove attività: | punti 5 |
5. A parità di punteggio si ricorre, nell'ordine sotto indicato, alle seguenti clausole preferenziali:
 - a) residenza del richiedente o della maggioranza dei soci, alla data di pubblicazione del bando, nel Comune di Villanovaforru;
 - b) conduzione in locazione, al momento del bando, dei locali sede dell'attività;
 - c) Insediamento di attività non ancora presenti nella zona PIP.In caso di ulteriore parità di punteggio si ricorrerà al sorteggio pubblico.

CAPO IV – DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI E MODALITÀ DI PAGAMENTO

Articolo 9 – Determinazione del corrispettivo

1. Il corrispettivo della cessione dell'area e/o dell'immobile è determinato ripartendo il costo dell'acquisizione delle aree e dell'urbanizzazione secondo quanto previsto nel Piano Pluriennale di attuazione del Piano attuativo.
2. Nel caso in cui, per la realizzazione del piano, intervengano finanziamenti a fondo perduto da parte di enti sovraordinati al Comune, la spesa globale per l'attuazione del piano diminuirà in ragione di tali contributi e diminuirà anche la quota di corrispettivo afferente a ciascun assegnatario.
3. Il costo sarà aggiornato con deliberazione della Giunta Comunale sulla base dell'indice ISTAT per le somme già spese e sulla base dei costi economici e finanziari reali per i costi da sostenere.

Articolo 10 – Modalità di pagamento

1. Il corrispettivo per la cessione dei lotti può avvenire in un'unica soluzione, al momento della stipula degli atti, o rateizzato con le seguenti modalità:
 - 20% del corrispettivo al momento della stipulazione dell'atto di cessione;
 - 15% del corrispettivo entro sei mesi dalla stipula della convenzione (oltre all'interesse legale in ragione di anno);
 - 15% del corrispettivo entro dodici mesi dalla stipula della convenzione (oltre all'interesse legale in ragione di anno);
 - 25% del corrispettivo entro ventiquattro mesi dalla stipula della convenzione (oltre all'interesse legale in ragione di anno);
 - 25% del corrispettivo entro trentasei mesi dalla stipula della convenzione (oltre all'interesse legale in ragione di anno).
2. Nel caso di pagamento rateizzato, sulla rimanente quota del 80%, a garanzia dell'adempimento, dovrà essere costituita e consegnata al Comune di Villanovaforru polizza fideiussoria di pari importo. La suddetta polizza dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune, nonché la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 del codice Civile.
3. In caso di trasformazione del regime di assegnazione, il versamento del corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree sarà articolato come segue:
 - 40% al momento della stipula dell'atto;
 - 60% in quote annuali del 30% nell'arco del biennio. Su questi due ratei saranno applicati gli interessi al tasso legale corrente.

Sulla quota del 60%, a garanzia dell'adempimento, dovrà essere costituita e consegnata al Comune di Villanovaforru polizza fideiussoria di pari importo. La suddetta polizza dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante, nonché la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 del codice Civile.

Articolo 11 - Oneri a carico del concessionario di aree e volumi

1. Il concessionario dovrà:

- utilizzare l'area secondo le finalità per le quali è stata richiesta e che saranno riportate nell'atto di concessione;
- rispettare nell'esecuzione delle opere le prescrizioni del permesso di costruire;
- apportare al programma di intervento eventuali modifiche solo dopo aver ottenuto il necessario benessere del Comune.

Articolo 12 - Vendita o locazione degli immobili

1. Il Concessionario non può cedere o locare a terzi le aree e/o gli immobili realizzati sulle aree concesse entro i primi cinque anni dalla stipula del contratto, fatta eccezione per i seguenti casi per i quali l'Amministrazione può autorizzare la deroga al suddetto termine temporale:

- morte e conseguente cessazione dell'attività aziendale;
- cessazione dell'attività aziendale con cancellazione dal registro delle imprese;
- pensionamento o impossibilità al proseguimento dell'attività per gravi motivi di salute o di altre particolari e motivate eccezionalità;
- trasferimento dell'immobile a soggetto che subentri nell'esercizio dell'azienda o ramo d'azienda, sempreché l'avente causa possieda i requisiti soggettivi previsti dal presente regolamento e continui a svolgere il medesimo tipo di attività.

2. Decorso il termine di cinque anni dalla stipula del contratto le aree e/o gli immobili realizzati sulle aree concesse potranno essere ceduti o locati, previa autorizzazione dell'Amministrazione comunale, a condizione che l'acquirente o conduttore vi svolga una attività compatibile con le norme vigenti e con il presente regolamento. In ogni caso il nuovo acquirente o locatario deve possedere i requisiti per la partecipazione al bando di assegnazione e deve impegnarsi a rispettare tutte le obbligazioni del primo assegnatario.

3. È fatto obbligo al Concessionario di comunicare all'Amministrazione Comunale la volontà di procedere alla cessione o locazione e il nominativo della Ditta interessata all'acquisto o alla locazione, nonché, in caso di cessione, il prezzo di vendita dell'immobile determinato sulla base di una perizia di stima redatta da un tecnico abilitato. La perizia di stima deve stabilire il prezzo in base ai costi di costruzione documentati, al costo di acquisizione del terreno e detraendo gli eventuali contributi a fondo perduto erogati da Enti, il tutto rivalutato secondo l'indice statistico del costo della vita.

4. L'Amministrazione Comunale provvederà ad autorizzare il proprietario alla cessione o locazione degli immobili realizzati sulle aree concesse e, in caso di vendita, a verificare contestualmente il prezzo stabilito con la stima di cui sopra.

CAPO V – DECADENZA DALLA CONCESSIONE

Articolo 13 – Risoluzione del contratto

Il contratto di cessione delle aree è risolto nei seguenti casi, che costituiscono condizioni risolutive ai sensi dell'art. 1353 c.c.:

a) qualora l'acquirente non osservi una qualsiasi delle norme e condizioni contenute nel precedente art. 11;

b) nel caso di inosservanza da parte dell'acquirente del divieto di cedere l'area edificata o parzialmente edificata a terzi, senza l'autorizzazione del Comune e/o comunque in violazione del precedente articolo 12.

c) Qualora sia previsto il pagamento rateale dell'area, nel caso di mancato pagamento anche di una sola rata del prezzo di cessione.

In questo caso il Comune diffiderà l'inadempiente prescrivendo un termine perentorio per l'estinzione del debito, trascorso inutilmente il quale si procederà all'incameramento della polizza fidejussoria ed alla risoluzione del contratto.

d) In caso di inosservanza dei termini di inizio dei lavori: in tal caso il Comune potrà prescrivere nuovi termini perentori per l'inizio di essi, trascorsi inutilmente i quali si avrà la risoluzione dell'atto di cessione ed il terreno con le opere eventualmente eseguite rientrerà nella proprietà e disponibilità del Comune.

e) In caso d'inosservanza dei termini d'ultimazione dei lavori imputabile a negligenza dell'acquirente: in tal caso lo stesso dovrà impegnarsi ufficialmente ad ultimare i lavori entro un nuovo termine prescritto dal Comune, non superiore a tre anni. In caso di ulteriore inadempimento si avrà la risoluzione dell'atto di cessione ed il terreno con le opere eventualmente eseguite rientrerà nella proprietà e disponibilità del Comune.

Articolo 14 – Penalità ed indennizzi

1. Quando l'atto di cessione è risolto, per inadempienza in generale delle condizioni sottoscritte nella convenzione stipulata ed, in particolare, per l'avveramento di una o più condizioni risolutive di cui al articolo 13, l'area rientra nella disponibilità del Comune, e con essa divengono di proprietà del Comune i fabbricati, le sistemazioni e le opere di urbanizzazione su di essa eventualmente realizzate. In tal caso, dovrà essere sottoscritto apposito atto ricognitivo dell'avveramento della condizione risolutiva, in forma pubblica o pubblico - amministrativa, le cui spese sono a carico dell'assegnatario decaduto.

2. In occasione della stipula dell'atto ricognitivo di cui sopra il Comune provvederà a

rimborsare al concessionario decaduto l'importo versato per l'acquisto dell'area, decurtato di una penale pari al 10% del prezzo d'acquisto, salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

Il rimborso della suddetta somma avverrà solo successivamente all'incameramento del corrispettivo relativo alla nuova assegnazione dell'immobile, eventualmente anche con rimborso rateizzato se tale é il pagamento scelto dal nuovo assegnatario.

3. Qualora il lotto sia stato in tutto o in parte edificato, il rimborso del costo delle opere realizzate avverrà solo successivamente alla nuova assegnazione dell'immobile. Il nuovo assegnatario dovrà, pertanto, corrispondere al precedente assegnatario decaduto il costo delle opere realizzate, quantificato sulla base di una stima peritale effettuata da tre tecnici nominati rispettivamente dal Comune, dall'assegnatario decaduto e dal nuovo acquirente. Le spese della stima saranno a carico dell'assegnatario decaduto e del nuovo assegnatario nella misura del 50% ciascuno.
4. L'atto ricognitivo dell'avveramento della condizione risolutiva verrà stipulato sulla base dello schema-tipo allegato al presente Regolamento.

CAPO VI – CONVENZIONI

Articolo 15 – Convenzioni

1. Tra il Comune e gli assegnatari delle aree e dei volumi di cui al presente regolamento verranno stipulate le convenzioni indicate all'art. 27 Legge 865/1971, che avranno i contenuti determinati in base ai criteri generali indicati al capo 1, tenendo conto che:
 - 1) il corrispettivo del costo di acquisizione dell'area e di realizzazione delle opere di urbanizzazione viene determinato in modo proporzionale alla volumetria edificabile, con le precisazioni indicate al precedente articolo 9;
 - 2) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare sono quelle indicate nel vigente P.I.P., fatta salva la possibilità di sostituzione espressamente previste o compatibili;
 - 3) i progetti edilizi sono presentati entro 180 giorni dalla stipula della convenzione; i lavori devono essere iniziati entro un anno dal rilascio del permesso di costruire e terminati entro tre anni dall'inizio.
2. Le convenzioni verranno stipulate sulla base dello schema-tipo allegato al presente Regolamento.

Articolo 16 – Norme finali

1. Per quanto non previsto nel presente Regolamento e in quanto compatibili si applicano le disposizioni contenute nel Codice Civile e nella legislazione vigente nonché nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed attuativi.

Il presente Regolamento sostituisce qualsiasi altra norma regolamentare in contrasto con il presente a decorrere dalla esecutività della deliberazione consiliare di approvazione.