COMUNE DI COSSOINE

PROVINCIA DI SASSARI

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DI AREE NELLA ZONA "D" ARTIGIANALE

NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE AREE DA DESTINARE AGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 11 del 28/03/2003, integrato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 11 del 14/05/2004 ed integrato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° del 10/11/2011

TITOLO PRIMO CONTENUTO DEL PIANO

ART. 1 Descrizione

Il Piano per gli insediamenti produttivi in area destinata ad imprese artigiane localizzata in Località "Santa Vittoria", nel territorio del Comune di Cossoine è costituito da un unico comparto.

La superficie netta impegnata è complessivamente di mq. 4.021 ed è ripartita in lotti aventi le seguenti dimensioni:

1. Lotto n° 1	superficie mq. 577
2. Lotto n° 2	superficie mq. 288
3. Lotto n° 3	superficie mq. 288
4. <i>Lotto n° 4</i>	<i>superficie mq. 737 (venduta)</i>
5. Lotto n° 5	superficie mq. 730
6. Lotto n° 6	superficie mq. 288
7. Lotto n° 7	superficie mq. 288
8. <i>Lotto n° 8</i>	<i>superficie mq. 825 (venduta)</i>

TITOLO SECONDO NORME GENERALI

ART. 2 Finalità

Il presente Regolamento disciplina le modalità i prezzi e le condizioni per la cessione in proprietà delle aree comprese nel Piano Insedimenti Produttivi (P.I.P.) di tipo artigianale nel Comune di Cossoine in Località “Santa Vittoria”.

ART. 3 **Beneficiari e attività ammesse**

Possono concorrere alla assegnazione dei lotti in aree comprese nel Piano per Insedimenti Produttivi, acquisite ed urbanizzate, le imprese costituite in forma singola o associata, esercenti una o più delle attività produttive indicate nell’art. 27 Legge 22/10/1971, n° 865/1971 e ss.mm.ii.

La qualifica di esercente attività produttive dovrà essere comprovata dall’iscrizione nel registro delle imprese o da certificazione equipollente nel caso di imprese non aventi sede in Italia.

In particolare:

- a) Le imprese artigiane produttive
- b) Le imprese artigiane di assemblaggio
- c) Le imprese artigiane di lavorazione e deposito

Secondo le specifiche che seguono:

A) IMPRESE ARTIGIANE PRODUTTIVE:

Imprese che abbiano quale prevalente oggetto di attività la produzione in loco, manuale e/o meccanica, di manufatti in genere, derivanti da materie prime semilavorate.

B) IMPRESE ARTIGIANE DI ASSEMBLAGGIO:

Imprese che abbiano quale prevalente oggetto di attività la produzione in loco, manuale e/o meccanica.

C) IMPRESE ARTIGIANE DI LAVORAZIONE:

Debbono intendersi comprese anche quelle ditte che svolgono tutte le residue attività artigianali non comprese tra quelle di cui ai precedenti punti A) e B), la cui attività si svolga o si esaurisca esclusivamente nelle aree da cedere in proprietà.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, le attività da meglio definirsi nell’apposito bando, potranno essere: meccanica, carpenteria, deposito alimenti, assistenza quattro ruote, rivendita e distribuzione, punti di ristoro ecc...

Non sono comunque ammesse le attività economiche che pur rientrando nelle categorie di cui sopra contrastino con la destinazione urbanistica della zona.

ART. 4 **Determinazione del prezzo di cessione in proprietà**

Il prezzo di cessione in proprietà delle aree sarà determinato, sulla base del costo di acquisizione dell'area stessa maggiorato della quota di incidenza delle opere di urbanizzazione primaria, al netto dei contributi erogati a fondo perduto dalla Regione e di eventuali altri finanziamenti a fondo perduto di Enti Pubblici. L'onere finanziario complessivo sostenuto dal Comune per l'acquisizione delle aree verrà ripartito in base alla superficie vendibile.

ART. 5

Modalità di cessione delle aree

Il Responsabile del Servizio Tecnico Comunale con proprio atto approva e successivamente pubblica un bando di concorso per la cessione delle aree ricadenti nel Piano.

Il bando deve contenere i seguenti elementi essenziali:

- elenco dei lotti disponibili e la superficie di ogni singolo lotto;
- indici e parametri edilizi, ecc.;
- tipo di cessione: proprietà;
- costo di ogni singolo lotto;
- termini e modalità di pagamento e garanzie fidejussorie;
- tempi e criteri di utilizzazione, vincoli e prescrizioni previste a pena di decadenza dell'assegnazione e/o risoluzione della convenzione nonché le condizioni relative ai successivi trasferimenti di diritti reali sui lotti in assegnazione che dovranno essere idonee ad evitare fenomeni di carattere speculativo;
- modalità di presentazione delle domande e documentazione da allegare;
- priorità nell'assegnazione delle aree ed eventuali punteggi, i parametri di valutazione delle istanze avuto riguardo agli obiettivi e finalità della relazione di cui appresso;
- richiesta della relazione di massima, indicante gli obiettivi di impresa che si intendono raggiungere, l'occupazione prevista, esistente ed eventualmente aggiuntiva, e di una scheda tecnica illustrativa della tipologia di intervento prevista con specificazione delle superfici da impegnarsi e della vocazione d'uso;
- eventuale richiesta del piano finanziario a copertura del programma di investimento;
- schema di convenzione tipo;
- scadenza del bando.

Dalla relazione di massima si dovranno evincere i seguenti elementi:

1. fattibilità dell'attività proposta, ed eventuali prospettive di mercato;
2. prospettive occupazionali (con indicazione del numero di unità lavorative che si prevede di occupare);
3. tempo necessario per realizzare l'intervento;
4. eventuale presenza e consistenza di imprenditoria giovanile;
5. impegno a pagare gli oneri di acquisizione relativi all'area di cui si chiede l'assegnazione.

ART. 6

Modalità di assegnazione delle aree

Le assegnazioni sono deliberate con atto del Responsabile dell'Area Tecnica, sulla scorta di una graduatoria predisposta da una Commissione così formata:

- dal Responsabile dell'area Tecnica;
- dal Segretario Comunale;
- da un Responsabile di procedimento S.U.A.P.;
- le funzioni di segretario verbalizzante saranno svolte da un dipendente comunale espressamente individuato dal Responsabile del Servizio Tecnico.

La graduatoria provvisoria, verrà pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Cossoine e sul sito internet dell'Ente e vi rimarrà affissa per 15 (quindici) giorni consecutivi. Di tale pubblicazione verrà data comunicazione alle imprese partecipanti. Entro tale termine gli interessati potranno proporre ricorso amministrativo in opposizione. All'esito dell'esame degli eventuali ricorsi verrà stilata la graduatoria definitiva.

I concorrenti, una volta stilata ed approvata la graduatoria definitiva, verranno invitati, secondo l'ordine di collocazione nella graduatoria stessa, ad effettuare la scelta del lotto (o dei lotti).

E' prevista la possibilità di concorrere per più lotti anche contigui.

In caso di parità di punteggio, si potrà procedere al sorteggio tra i concorrenti al fine di determinare l'avente diritto alla priorità nella scelta.

La scelta del lotto verrà formalizzata con apposito verbale sottoscritto dalle parti. Tali operazioni si protrarranno, scorrendo via via la graduatoria, fino all'esaurimento dei lotti disponibili.

Le operazioni si concluderanno con il formale provvedimento di assegnazione del lotto (o dei lotti) da parte del Responsabile del Servizio Tecnico, cui seguirà la sottoscrizione della convenzione che dovrà avvenire entro e non oltre **30 (trenta)** giorni dal provvedimento stesso.

ART. 7

Partecipazione alle spese di gestione e costituzione di consorzi obbligatori

L'assegnatario è obbligato a partecipare alle quote di spesa per la gestione e la manutenzione nell'area PIP delle opere di urbanizzazione e dei servizi comuni.

Può essere costituito un Consorzio di tutte le imprese assegnatarie dei lotti quando risulti conferito almeno il 70 % della superficie utile.

Al Consorzio partecipa obbligatoriamente il Comune.

Il Consorzio assume la gestione delle aree PIP, delle opere di urbanizzazione e dei servizi comuni senza alcun onere per l'amministrazione comunale, ancorché sia aderente al Consorzio stesso.

ART. 8

Requisiti minimi di ammissione

I soggetti che intendono richiedere l'assegnazione di uno o più lotti nel Piano degli insediamenti produttivi devono possedere, a pena di esclusione, i seguenti requisiti minimi che dovranno essere comprovati nei termini stabiliti dal Bando di assegnazione:

1. iscrizione alla C.C.I.A.A.;
2. assenza, per il titolare di ditta individuale e per gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza, per le società, di condanne con sentenza passata in giudicato per reati che incidano sulla moralità professionale per i quali è prevista una pena detentiva non inferiore ad anni uno;
3. non trovarsi in stato di fallimento, cessazione di attività, concordato preventivo, amministrazione controllata, liquidazione coatta, liquidazione volontaria, o altra situazione equivalente, né di aver attivato procedure in tal senso.

ART. 9

Vincoli relativi ai successivi trasferimenti

I diritti reali sui lotti assegnati, non potranno essere trasferiti a terzi, a qualunque titolo per un periodo di **anni 10**, dalla data di perfezionamento del possesso con stipula di regolare atto pubblico, senza la preventiva autorizzazione del Comune.

E' in ogni caso possibile la retrocessione al Comune, che dovrà esercitare la facoltà di accettazione entro il termine di sei mesi dalla richiesta del concessionario.

E' poi possibile il trasferimento in favore di imprese artigiane, aventi i requisiti per l'assegnazione di aree nel Piano Insediamenti Produttivi, designate dal Comune stesso, ad un prezzo che sia pari alla somma pagata per l'area, più il costo delle opere realizzate.

Nel caso in cui il trasferimento avvenga prima dei dieci anni, e l'impresa artigiana venga individuata dal soggetto cedente, è sempre necessaria l'autorizzazione preventiva da parte del Comune, previa verifica del possesso dei requisiti.

Il prezzo delle eventuali costruzioni e delle opere realizzate, da porre a carico del soggetto subentrante (Comune o impresa artigiana), sarà determinato con riferimento ai costi effettivamente sostenuti, aumentati secondo gli appositi indici pubblicati dall'ISTAT e tenuto conto dell'eventuale degrado delle opere come risulterà da apposita perizia ordinata dal Comune di Cossoine, redatta da una terna di tecnici, di cui due di fiducia dell'Amministrazione Comunale ed una del concessionario alienante.

Sempre per un periodo di dieci anni dalla data di perfezionamento del possesso con stipula di regolare atto pubblico, i concessionari dei lotti e loro aventi causa non potranno concedere gli edifici realizzati, a qualunque uso adibiti, in affitto.

In caso di manifesta esigenza il Comune di Cossoine potrà consentire la cessione in affitto unicamente ad aziende indicate dal Comune stesso, aventi i requisiti di legge per accedere alla zona artigiana.

Tutte le spese e gli oneri derivanti dall'atto o dagli atti di retrocessione (spese di trasferimento, oneri diversi, anche fiscali e giudiziali inerenti e conseguenti) dovranno fare carico, per intero, al concessionario.

In ogni caso di trasferimento di diritti reali il concessionario e l'acquirente subentrante si obbligano a trascrivere nell'atto pubblico di trasferimento tutti i patti previsti nel presente Regolamento, ed il soggetto subentrante sarà tenuto a recepirli integralmente e ad osservarli in base al disposto dell'art. 1341 del Codice Civile.

ART. 10

Modalità di presentazione delle domande

I soggetti interessati all'assegnazione dei lotti possono presentare istanza al Responsabile del Servizio Tecnico entro la data di scadenza indicata nel Bando pubblicato all'Albo Pretorio del Comune.

L'istanza deve essere trasmessa al Comune, in plico sigillato con la seguente indicazione: "Bando per l'assegnazione di lotti nel Piano degli Insediamenti Produttivi".

Ciascun soggetto potrà concorrere alla cessione in proprietà dei lotti compresi nel Piano, avendone i titoli ai sensi del presente Regolamento e del relativo Bando di assegnazione.

ART. 11

Formazione della graduatoria

La graduatoria è formulata dall'apposita Commissione, di cui al precedente art. 6, in base ai criteri previsti nel Bando di assegnazione.

La stessa sarà oggetto di approvazione da parte del Responsabile del Servizio Tecnico.

Essa verrà predisposta attribuendo a ciascuna domanda un punteggio risultante dalla somma dei punti attribuiti a singoli requisiti, secondo le modalità appresso specificate.

Preliminarmente le domande verranno esaminate sotto i seguenti profili, attribuendo il corrispondente punteggio, dando la priorità ai seguenti requisiti:

- 1°) soggetti richiedenti residenti che intendono insediare nuove attività rispetto a quelle già esistenti nel Comune: **punti 10**;
- 2°) soggetti che intendono trasferire e/o accorpare o ampliare la propria attività: **punti 10**;
- 3°) imprese aventi sede nel territorio comunale che si delocalizzano per i motivi ambientali e/o di sicurezza e/o di ampliamento dell'azienda: **punti 10**.

- 4°) imprese non aventi sede nel territorio comunale che si delocalizzano per i motivi ambientali e/o di sicurezza e/o di ampliamento dell'azienda: **punti 5.**
- 5°) tempi di realizzazione dell'intervento: **punti da 5 a 10;**
- 6°) previsione occupazionale: **punti da 5 a 10;**
- 7°) imprenditoria giovanile: **punti da 5 a 10;**

Verranno poi esaminati gli interventi proposti dai richiedenti sotto l'aspetto più specificamente imprenditoriale ed economico-finanziario, mediante la valutazione degli elementi di seguito riportati e l'attribuzione a ciascuno di essi di un punteggio contenuto fra i seguenti valori minimi e massimi:

- a) innovazione di prodotto e/o di processo: **punti da 5 a 10.**
- b) fattibilità dell'attività proposta: **punti da 5 a 10;**
- c) capacità economico-finanziaria: **punti da 5 a 10;**
- d) possesso di finanziamento ai sensi di leggi regionali o nazionali o di iniziative della Comunità europea: **punti da 5 a 10;**

I requisiti di cui ai punti *a)* e *b)*, dovranno risultare da piano di fattibilità dell'intervento, allegato alla domanda, mentre il requisito di cui ai punti *c)* e *d)* dovrà essere comprovato da idonea documentazione allegata all'istanza.

I requisiti citati potranno essere ulteriormente dettagliati nel Bando di assegnazione.

La Commissione assegnerà a ciascuna domanda un punteggio unico complessivo dato dalla somma dei singoli punteggi attribuiti con i criteri di cui sopra, che verranno ulteriormente esemplificati in fase di predisposizione del bando di assegnazione che dovrà specificare le modalità di attribuzione dei punteggi intermedi compresi tra i valori minimi e massimi fissati.

Art. 12 **Criteri di preferenza**

A parità di punteggio costituiscono elementi preferenziali per l'assegnazione dei lotti:

- 1) trasferimento da area la cui utilizzazione è compromessa a seguito di programmazione di opere o interventi da parte del Comune o di altri Enti Pubblici.
- 2) imprese aventi sede nel centro urbano che effettuano lavorazioni inquinanti e particolarmente rumorose.
- 3) trasferimento da locali o aree per le quali esiste un provvedimento esecutivo di sfratto.
- 4) trasferimento da aree o edifici per le quali siano intervenuti provvedimenti dell'Autorità Sanitaria sanzionanti l'inagibilità assoluta degli ambienti in cui è attualmente svolta l'attività.
- 5) documentato incremento di attrezzature, macchinari e occupazionali.

ART. 13 **Convenzione tipo**

Lo schema di convenzione deve in ogni caso prevedere:

- a) il corrispettivo della cessione e le modalità del relativo versamento;
- b) le caratteristiche costruttive e tipologiche dei manufatti da realizzare;
- c) i termini di inizio e di ultimazione dei lavori di costruzione dei manufatti;
- d) la clausola espressa di decadenza dall'assegnazione e di risoluzione della convenzione, nel caso di mancato completamento dei lavori entro **36 mesi continui** dalla data di assegnazione, nonché di incameramento da parte del Comune di quanto versato quale corrispettivo e di acquisizione al patrimonio comunale del lotto e di quanto su di esso realizzato; il termine di 36 mesi è prorogabile su istanza di parte una sola volta e per documentate ragioni di forza maggiore per un periodo di **12 mesi**;
- e) l'obbligo dell'assegnatario di rispettare le condizioni previste dal bando relative al trasferimento di diritti reali sull'area in assegnazione;
- f) l'obbligo dell'assegnatario di accollarsi le quote di spesa per la gestione e la manutenzione delle opere di urbanizzazione e dei servizi comuni.
- g) l'obbligo di partecipazione all'eventuale consorzio degli assegnatari dei lotti nell'area PIP per la gestione e manutenzione delle opere di urbanizzazione e dei servizi comuni, senza oneri per il Comune.

ART. 14 **Modalità' di pagamento**

Il Responsabile del Servizio Tecnico comunicherà al beneficiario, non oltre **15 giorni** dalla esecutività della Determinazione di assegnazione, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevuta, gli esiti della predetta assegnazione, oltre ai dati tecnici relativi alla individuazione del lotto, del costo complessivo, delle forme di pagamento e delle garanzie fidejussorie necessarie, con l'invito a provvedere al versamento immediato del **50% del costo dell'area**, a titolo di caparra ed in acconto.

Nella medesima comunicazione si inviterà l'assegnatario a presentarsi per la stipula del contratto definitivo, che verrà stipulato **nei successivi 15 giorni** previo versamento del **50% del costo dell'area** dovuto a saldo o insieme alla presentazione di una fidejussione stipulata con primaria compagnia bancaria/assicurativa per tale importo. Detta fidejussione rimarrà in validità fino alla corresponsione di quanto ulteriormente dovuto, che dovrà necessariamente essere corrisposto entro 24 mesi, in favore del Comune di Cossoine.

Il mancato pagamento delle somme dovute alle scadenze sopra indicate e la mancata presentazione per la stipula del contratto, comporterà la **decadenza definitiva** dall'assegnazione del lotto, ed il Comune rientrerà in possesso dell'area.

Nei successivi dieci giorni dalla stipula del contratto, l'area in oggetto verrà consegnata in possesso al beneficiario previo verbale di ricognizione redatto alla presenza del beneficiario stesso e dal Responsabile del Servizio Tecnico.

ART. 15 **Tempi di realizzazione dei lavori**

La richiesta del permesso di costruire deve essere presentata **entro tre mesi** dalla firma dell'atto pubblico di trasferimento.

I lavori debbono essere terminati **entro 36 mesi** continui dalla data di assegnazione del lotto.

Tale termine può essere prorogato una sola volta, per **ulteriori 12 mesi**, su istanza di parte, per documentate ragioni di forza maggiore.

ART. 16 **Risoluzione del contratto**

Sono cause di risoluzione del contratto:

1. la non diretta utilizzazione del lotto da parte dell'assegnatario.
2. la cessione a terzi, dei diritti reali sull'area, in-edificata o parzialmente edificata al di fuori delle modalità stabilite con il presente Regolamento.
3. la cessione anche in regime di locazione o comodato d'uso, del manufatto realizzato prima della maturazione del decennio successivo alla data di acquisizione dell'immobile, in assenza di specifica autorizzazione rilasciata dal Comune;
4. il rifiuto immotivato di partecipare alle quote di spesa per la gestione e manutenzione delle opere di urbanizzazione e dei servizi comuni previsti nell'area PIP;
5. il rifiuto immotivato di partecipare alla formazione di un consorzio fra tutte le imprese assegnatarie dei lotti, qualora risulti conferito almeno il 70% della superficie utile;
6. la mancata presentazione della richiesta del permesso di costruire entro il termine di mesi tre dalla data di sottoscrizione dell'atto pubblico di trasferimento;
7. l'inosservanza da parte dell'assegnatario dei termini di inizio dei lavori, comunque prorogati, o la mancata ultimazione dei lavori nei termini previsti nel permesso di costruire;
8. l'utilizzo del manufatto realizzato per attività diversa da quella prevista nell'atto pubblico di trasferimento;
9. l'utilizzo del manufatto per uso edilizio diverso da quello previsto nel permesso di costruire;
10. la non osservanza di una qualsiasi norma prevista dal presente Regolamento.

In tutte le ipotesi di risoluzione le opere parzialmente realizzate potranno essere indennizzate dal Comune sulla base di una stima peritale redatta da tre tecnici nominati rispettivamente dall'Amministrazione Comunale, dall'assegnatario decaduto e da quello subentrante al momento della riassegnazione a terzi delle aree stesse. Dal valore della indennità così determinata, sarà detratta la somma del 40% del valore del terreno a titolo di penale oltre alle spese sostenute per la stima da parte del Comune e dell'assegnatario subentrante.

Qualora per effetto della decadenza del concessionario insorga per il Comune l'obbligo, ai sensi dell'art. 37 della Legge 865/71, di subentrare nelle obbligazioni derivanti dal mutuo ottenuto dall'assegnatario, il Comune sarà tenuto a corrispondere al medesimo decaduto l'indennizzo per le opere eventualmente realizzate previa detrazione di una somma pari all'importo del mutuo stesso più i relativi oneri, salvi sempre restando i maggiori oneri.

ART. 17

Penali

Le penali sono previste per i casi di risoluzione contrattuale.

Per i casi di risoluzione previsti, la somma versata a titolo di caparra acconto verrà trattenuta dall'Ente nella misura **del 40% del costo dell'area**, oltre alle eventuali spese, e salvo i maggiori danni. La restante parte, eventualmente versata dalla ditta, sarà restituita maggiorata dei soli interessi legali.

In tutti i casi di risoluzione del contratto, il beneficiario è tenuto a presentarsi, in data da concordare, e comunque non oltre trenta giorni dalla richiesta di presentazione, per la stipula dell'atto di retrocessione a cura e spese del medesimo. Trascorso tale termine il contratto deve intendersi risolto e l'atto di risoluzione può essere utilizzato per la retrocessione al patrimonio del lotto assegnato.

Per le opere eventualmente ultimate, o in fase di ultimazione, dalla ditta, si applicano le procedure previste dal successivo articolo.

ART. 18

Opere totalmente o parzialmente realizzate

L'Amministrazione Comunale, laddove l'assegnatario si trovi nell'impossibilità di ultimare l'edificio oggetto del permesso di costruire, o lo abbia ultimato in violazione delle norme del presente Regolamento, può, con deliberazione adottata dalla Giunta Comunale, motivata per la presenza di un pubblico interesse, attivare specifico provvedimento per il ritorno in possesso dell'area e dell'immobile in oggetto.

Con la medesima deliberazione è definito il prezzo del riscatto sulla base di una relazione tecnica predisposta dal Servizio Tecnico.

La deliberazione in oggetto è notificata all'assegnatario, il quale può ricorrere al Responsabile del Servizio Tecnico entro i successivi trenta giorni.

Nel caso il ricorso fosse respinto, può essere proposta, entro 30 giorni, richiesta di riesame al Consiglio Comunale.

TITOLO TERZO

NORME FINALI

ART. 19

Spese contrattuali

Tutte le spese contrattuali e consequenziali relative ai contratti di cessione (ed eventualmente di retrocessione) sono a carico dei beneficiari. Ogni spesa relativa alla stipula della convenzione atto come ogni altra incombenza fiscale se ed in quanto dovuta,

sono a totale carico delle aziende insediante così come le eventuali spese per l'assistenza legale sostenute dal Comune di Cossoine per il perfezionamento della convenzione stessa.

ART. 20
Trascrizione regolamento

Nei contratti di cessione delle aree deve essere trascritto il contenuto del presente Regolamento, in modo che tutte le norme in esso contenute siano opponibili a terzi.

ART. 21
Norme di rinvio

Per quanto non previsto si fa riferimento alla Legge n. 865/1971 e alla Legge n. 167/1962 e successive modificazioni ed integrazioni, oltre alle norme del Codice Civile per quanto di competenza.

ART. 22
Entrata in vigore

Il presente regolamento entrerà in vigore il 15° giorno successivo alla data di esecutività della delibera di approvazione.