COMUNE DI VALLERMOSA
Provincia di Cagliari

Allegato alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 17.04.2015

NUOVO REGOLAMENTO INTEGRATO

Per la concessione di aree nel Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.)

Pag. 3 Art. 1 - Finalità del Piano

Pag. 3 Art. 2 – Destinazione e utilizzo dei lotti

Pag. 3 Art. 3 – Beneficiari

Pag. 3 Art. 4 – Domande

Pag. 4 Art. 5 – Corrispettivo e costo della concessione delle aree

Pag. 4 Art. 6 – Modalità di cessione delle aree

Pag. 4 Art. 7 - Modalità di assegnazione delle aree

Pag. 4 Art. 8 – Formazione della graduatoria

Pag. 5 Art. 9 - Assegnazione dell'area

Pag. 5 Art. 10 – Stipula dell'atto di assegnazione – Esecuzione dell'Opera

Pag. 5 Art. 11 - Utilizzo dei lotti

Pag. 5 Art. 12 – Norme edificatorie

Pag. 5 Art. 13 – Strutture di servizio e/o custodia (uffici ed alloggi)

Pag. 6 Art. 14 – Vincolo di destinazione degli immobili

Pag. 6 Art. 15 – Vendita – Locazione degli immobili

Pag. 6 Art. 16 – Trascrizione degli atti di cessione delle aree

Pag. 6 Art. 17 – Norme di rinvio e finali

Articolo 1

Finalità del Piano

Il Piano per gli Insediamenti Produttivi P.I.P., redatto ai sensi dell'art. 27 della L. 865/71, prevede lo sviluppo ed il fabbisogno delle attività artigianali e piccoli 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 Vallermosa mette a disposizione le aree comprese nel suddetto piano.

Articolo 2

Destinazione e utilizzo dei lotti

Le aree attrezzate saranno destinate alla localizzazione di insediamenti di carattere industriale, artigianale, commerciale (comprese le medie strutture di vendita) e di conservazione, trasformazione e/o commercializzazione dei prodotti agricoli. Sono altresì consentite le attività direzionali e di servizio collaterali e di supporto all'attività delle aziende, con esclusione di ogni altro genere di insediamento.

Articolo 3
Beneficiari

Le aree saranno cedute in diritto di proprietà e alla cessione possono concorre imprenditori in forma singola o associata. L'assegnazione può essere richiesta anche prima della costituzione dell'impresa purché questa avvenga entro gg. 60 dalla comunicazione di assegnazione, nelle forme dichiarate nella scheda tecnica allegata alla domanda, pena revoca della stessa.

Le aree sono richiedibili e assegnabili esclusivamente in cessione del diritto di proprietà.

Articolo 4
Domande

La volontà dell'Amministrazione di procedere alla cessione delle aree del P.I.P. verrà pubblicizzata con apposito bando.

Il bando verrà trasmesso alle principali associazioni di categoria e ad esso verrà data adeguata pubblicità con manifesti da affiggersi nei luoghi maggiormente frequentati.

Il bando resterà aperto sino ad esaurimento dei lotti disponibili.

Le domande di assegnazione dei lotti dovranno essere presentate al Comune di Vallermosa.

Alla domanda dovrà essere allegata la seguente documentazione:

1) Certificato di iscrizione alla CCIAA con vigenza non anteriore a tre mesi. Tale certificato potrà essere sostituito da apposita autocertificazione redatta ai sensi di legge;
2) Relazione descrittiva sottoscritta dal richiedente l'assegnazione relativa all'attività che si intende svolgere nel nuovo insediamento. In particolare dovranno essere fornite indicazioni sull'iniziativa proposta quali:
   a) Caratteristiche salienti dell'iniziativa imprenditoriale;
   b) Presupposti e motivazioni che ne sono all'origine;
   c) Obiettivi produttivi e di redditività ;
   d) Descrizione del prodotto e/o del servizio che s'intende realizzare;
   e) Il mercato di sbocco;
   f) L'organizzazione dei fattori produttivi ed il ciclo di produzione (caratteristiche dei principali macchinari che si intendono utilizzare)
   g) L'organizzazione del lavoro e la consistenza numerica della manodopera già impiegata e/o di quella che si presume impiegare;
   h) Le prestazioni ambientali (in termini di produzione di rifiuti speciali e/o pericolosi, di emissione sonore e fumi);
   i) Risorse finanziarie;
   j) Strategie commerciali;
   k) Crono-programma dello sviluppo edilizio dell'area;

3) Relazione tecnica anche con l'ausilio di elaborati grafici, descrivente la dimensione e la configurazione delle superfici coperte debitamente firmati dal legale rappresentante e da un tecnico abilitato regolarmente iscritto al relativo albo professionale;
4) Scheda tecnica dell'intervento.

Per le Imprese non ancora costituite la documentazione di cui al punto 1) dovrà essere presentata successivamente alla costituzione che dovrà avvenire nei termini riportati dall'Art. 3

Per i gruppi di operatori che utilizzeranno l'opzione di cui all'art. 11 del presente regolamento dovrà essere presentata un'unica domanda che riporti le indicazioni relative a ciascuna attività che s'intende insediare;

Articolo 5
Corrispettivi e costo della concessione 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.

Pertanto il prezzo di cessione in diritto di proprietà è determinato annualmente con deliberazione del Consiglio Comunale da adottare in sede di approvazione del bilancio.

Il corrispettivo del prezzo di cessione verrà corrisposto nelle seguenti modalità:

1) Il 20% dell'importo a titolo di caparra penitenziale entro 60 giorni dalla comunicazione di inserimento utile nella graduatoria definitiva per le assegnazioni;
2) L' 80% restante in unica soluzione prima della stipula dell'atto notarile di cessione dell'area;
3) In alternativa al punto 2): il 20% prima della stipula dell'atto notarile di cessione dell'area e il restante 60% dilazionato in tre rate annuali (a partire dalla fine del primo anno dalla data di stipula del contratto suddetto) . Unitamente alle rate dovranno essere corrisposti gli interessi sulle somme rateizzate in misura pari al tasso legale.
   A garanzia del pagamento dilazionato gli interessati dovranno presentare idonea fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da società di assicurazione regolarmente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni;

Articolo 6
Modalità di cessione delle aree

Il Responsabile del Servizio Tecnico con proprio atto approva e pubblica un bando di concorso per la cessione delle aree ricadenti nel PIP.
Il bando deve contenere i seguenti elementi essenziali:
- elenco dei lotti disponibili e la superficie di ogni singolo lotto;
- indici e parametri edilizi, di parcheggio, di aree a verde, 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 dall'assegnazione;
- modalità di presentazione delle domande e documentazione da allegare;
- parametri di valutazione per la costituzione della graduatoria e punteggi;

Articolo 7
Modalità di assegnazione delle aree

Le assegnazioni sono effettuate con determina del Responsabile del Servizio Tecnico, sulla scorta di una graduatoria predisposta da una Commissione così formata:

1) Segretario Comunale – Presidente
2) Responsabile del Servizio Tecnico – Componente Esperto ;
3) Istruttore Tecnico - Componente Esperto;
4) Segretario Verbalizzante

La graduatoria provvisoria verrà pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Vallermosa e vi rimarrà affissa per 15 (quindici) giorni consecutivi. Entro tale termine gli interessati potranno proporre all'Ente osservazioni o ricorso in opposizione.
All'esito dell'esame degli eventuali ricorsi verrà stilata la graduatoria definitiva che rimarrà affissa all'Albo Pretorio dell'Ente per gg. 15 consecutivi.

Articolo 8
Formazione della Graduatoria

La graduatoria è formulata dalla Commissione di cui al precedente art. 7 con l'attribuzione di punteggi di base cumulabili e come di seguito indicati:

Imprese ubicate all'interno del centro abitato del Comune di Vallermosa		punti 10
Imprese che abbiano sede in immobili in locazione	in qualsiasi territorio	punti 5
Imprese che operano in locali dichiarati inagibili	in qualsiasi territorio	punti 5
Imprese che operano in locali non idonei	in qualsiasi territorio	punti 5
Imprese di nuova costituzione		punti 10
Imprese promotrici di nuove attività rispetto a quelle esistenti nel Comune		punti 5
Imprenditori under 40		punti 10

L'attribuzione dei punteggi relativamente a domande di operatori che intendono utilizzare l'opzione di cui all'art. 11 del presente regolamento avverrà ripartendo proporzionalmente i punti di cui sopra tra tutte le imprese richiedenti.

Successivamente verranno esaminati gli interventi proposti dai richiedenti sotto l'aspetto più specificamente imprenditoriale rilevabili dalla relazione descrittiva unita alla domanda di assegnazione, mediante la valutazione degli elementi di seguito riportati, in via esemplificativa, e l'attribuzione a ciascuno di essi di un punteggio contenuto fra i seguenti valori minimi e massimi:

a) caratteristiche salienti dell'iniziativa imprenditoriale: punti da 1 a 10;
b) presupposti e motivazioni che sono all'origine dell'iniziativa imprenditoriale: punti da 1 a10
c) consistenza numerica della manodopera già impiegata e di quella che si presume di impiegare: punti da 1 a 10;
d) crono-programma dello sviluppo edilizio dell'area: punti da 1 a 10.

La Commissione assegnerà a ciascuna domanda un punteggio unico complessivo dato dalla somma dei singoli punteggi attribuiti con i criteri di cui sopra. In caso di parità di punteggio si ricorre al sorteggio pubblico quale criterio residuale, ex art. 77 ultimo comma del R.D. n. 827/1924.

Articolo 9
Assegnazione dell'area

Il Responsabile del Servizio Tecnico trascorsi i termini di pubblicazione della graduatoria definitiva provvede alle assegnazioni delle aree secondo l'ordine della graduatoria stessa.

Articolo 10
Stipula dell'atto di assegnazione – Esecuzione dell'Opera

Entro 60 giorni dalla data di comunicazione dell'assegnazione definitiva, il titolare dell'assegnazione è tenuto a versare la caparra penitenziale di cui all'art. 5 e entro i successivi 60 giorni dovrà avvenire la stipula dell'atto notarile di cessione dell'area a spese del richiedente.
Entro 90 giorni dalla data di stipula dell'atto notarile di cessione il titolare è tenuto a presentare il progetto di costruzione dell'immobile per l'approvazione.
L'inosservanza di tali termini comporterà l'automatica decadenza dell'assegnazione con conseguente perdita della caparra penitenziale di cui all'art. 5.
L'Utilizzazione edificatoria complessiva dell'area assegnata dovrà essere ultimata entro 4 anni dalla stipula dell'atto di concessione. Eventuali eccezioni al termine di cui sopra, e su richiesta dell'interessato, verranno valutate di volta in volta.

Articolo 11
Utilizzo dei Lotti

Al fine di favorire le piccole iniziative imprenditoriali all'interno dei lotti è possibile insediare più attività a condizione che questi vengano mantenuti urbanisticamente indivisi e si realizzi un unico edificio frazionabile nelle varie attività (sino ad un max di 3 per lotto). In questo caso, la ripartizione della parte libera del lotto per le diverse pertinenze, può essere realizzata solo con siepi vegetali o paletti e rete, con l'esclusione assoluta di veri e propri muri di recinzione.

Nell'eventualità di comproprietà del lotto la richiesta di acquisto al Comune deve essere presentata congiuntamente da tutti gli acquirenti che assumeranno tutti gli impegni disposti dal presente Regolamento.

Articolo 12
Norme edificatorie

Gli interventi edificatori nei lotti sono consentiti entro gli indici e limiti previsti dalla Norme Tecniche D'attuazione del Piano di Zona del PIP.

Articolo 13
Strutture di servizio e/o custodia (uffici ed alloggi)

L'Insediamento di più attività all'interno di un singolo lotto come detto all'art. 11 permette la realizzazione dei locali strettamente necessari per il personale di custodia nella misura di n. 01 alloggio per azienda. La superficie complessiva dell'alloggio non può eccedere quella massima stabilita per gli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e comunque

non può superare il 30% della superficie del capannone. E' ammessa la realizzazione di locali per gli edifici di supporto all'attività produttiva. La volumetria necessaria per la realizzazione dei locali accessori in questione deve essere ricavata dalla dotazione massima di pertinenza dei singoli lotti. Per la parte residenziale degli edifici si applicano tutte le relative norme del PUC.
E' vietata la costruzione di edifici ad esclusiva destinazione residenziale.

Articolo 14
Vincolo di destinazione degli immobili

Gli immobili costruiti sulle aree cedute in proprietà sono vincolati alla destinazione loro propria quale risulta dagli atti di cessione e dalle correlate concessioni edilizie rilasciate a norma della vigente legislazione urbanistica.
Modifiche all'originaria destinazione d'uso, sempre se compatibili con le finalità del P.I.P. e delle norme contenute nel presente Regolamento, dovranno essere autorizzate dal Responsabile del Servizio Tecnico, secondo la vigente legislazione urbanistico-edilizia.
Nel caso in cui gli immobili vengano adibiti ad attività non compatibili con la previsione del P.I.P., del presente regolamento, l'Amministrazione Comunale, con provvedimento del Responsabile dell'Ufficio Tecnico e previa diffida ex art. 1454 del Codice Civile, dispone la revoca degli atti di cessione e conseguentemente dichiara la risoluzione del contratto di cessione per inadempimento.

Articolo 15
Vendita - Locazione degli immobili.

Per un periodo di anni 10 dalla data di autorizzazione all'agibilità e/o abitabilità (eccettuati i casi di morte e conseguente cessazione dell'attività aziendale, di procedura concorsuale o esecutiva o di altre particolari e motivate eccezionalità), non potranno essere trasferiti a terzi, a qualunque titolo, i diritti immobiliari di proprietà acquisiti se non al Comune o ad imprese aventi i requisiti per l'assegnazione di aree nel P.I.P. designate dal Comune stesso, ad un prezzo che sia pari alla somma pagata per l'area più il costo delle opere realizzate.
Il Comune dovrà esercitare la facoltà di cui sopra nel termine di mesi 6 dall'apposita richiesta dell' assegnatario concessionario.
Il prezzo delle eventuali costruzioni e delle opere realizzate, 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 , redatta da una terna di tecnici di cui due di fiducia della Amministrazione Comunale ed uno del concessionario alienante.
Egualmente per un periodo di 10 anni dal rilascio dell'agibilità e/o abitabilità dei singoli edifici, i proprietari dei lotti e loro aventi causa non potranno concedere gli edifici stessi, a qualunque uso adibiti, in affitto.
In caso di manifesta esigenza il Comune di Vallermosa potrà consentire la cessione in affitto unicamente ad Aziende indicate dal Comune stesso, aventi i requisiti di Legge per accedere al P.I.P. tutte le spese e gli oneri relativi al contratto d'affitto saranno ad intero carico del concessionario.

Articolo 16
Trascrizione degli atti di cessione delle aree

Ai fini della trascrizione ex art. 2643 e seguenti del Codice Civile, ai contratti originari di cessione in proprietà delle aree dei lotti PIP, come ai successivi atti di trasferimento autorizzati, dovrà essere allegata copia del 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.

Articolo 17
Norme di rinvio e finali

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.
Le sanzioni previste a carico degli assegnatari per l'inosservanza alle norme contenute nel presente Regolamento, non assorbono i provvedimenti repressivi derivanti dall'applicazione delle sanzioni amministrative e penali disciplinate dal Testo Unico delle Leggi Urbanistiche L. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni e dalle vigenti leggi regionali in materia.

Articolo 18
Entrata in vigore

Il presente regolamento, una volta intervenuta l'esecutività della delibera di adozione, verrà pubblicato all'albo pretorio del Comune per rimanervi almeno 15 giorni consecutivi.
Ai sensi dell'art. 10 delle disposizioni sulla Legge in Generale, capo II del Codice Civile, entrerà in vigore il 15° giorno successivo alla sua pubblicazione.