

**NUOVO REGOLAMENTO INTEGRATO
Per la concessione di aree del
Piano per gli Insediamenti Produttivi**

Art.1

Finalità del Piano

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 Sinnai mette a disposizione le aree comprese nel Piano per gli Insediamenti Produttivi definitivamente approvato nelle forme di legge.

Art.2

Criteri e requisiti per l'assegnazione delle aree

La determinazione dei criteri di assegnazione delle aree è disposta dal Consiglio Comunale.

I criteri per l'assegnazione delle aree produttive del piano devono contenere i seguenti elementi:

- a) requisiti e condizioni di partecipazione delle imprese all'assegnazione delle aree;
- b) tempi e modalità per la presentazione delle domande di assegnazione delle aree;
- c) parametri di valutazione e formazione della graduatoria di assegnazione delle aree;
- d) programmi stralcio di attuazione per l'urbanizzazione delle aree, per la loro utilizzazione e relativo piano finanziario.

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

- iscrizione all'Albo delle imprese artigianali, o del registro delle imprese industriali della provincia;
- iscrizione all'Ufficio Anagrafe della Camera di Commercio della Provincia di appartenenza;
- per le imprese esistenti, la residenza nel Comune di Sinnai del titolare o l'ubicazione della sede attuale nell'ambito del territorio comunale, per le nuove imprese, l'ubicazione della sede legale nell'ambito del territorio comunale.

La cessione dei lotti per la realizzazione di impianti produttivi e/o di depositi di macchine, attrezzature, merci e materiali può aversi anche a favore di imprese commerciali iscritte nel registro degli esercenti il commercio della Provincia.

La concessione delle aree del PIP è comunque esclusa per le attività di tipo puramente commerciale e di servizio non attinenti agli insediamenti produttivi. Sono fatti salvi gli impianti per la distribuzione di carburanti per autotrazione, che possono trovare luogo anche nelle fasce di rispetto stradale.

I criteri per l'assegnazione delle aree sono contenuti nell'allegato A)

Art.3

Richiesta di aree

Chiunque tra gli operatori di cui all'art.1, in possesso dei requisiti previsti all'art.2, intenda ottenere un'area nel Piano per gli insediamenti Produttivi, deve farne domanda in bollo negli appositi moduli predisposti dagli uffici comunali, corredati di:

1. Studio di fattibilità dell'intervento proposto a firma di tecnico abilitato, motivante:
 - 1.a La richiesta dell'area in relazione all'attività economica da intraprendersi;
 - 1.b La dimensione dell'insediamento ed il programma di realizzazione dello stesso;
 - 1.c La capacità economica **(Indicando le fonti di finanziamento)** e la descrizione dell'attività d'azienda

2. Questionario predisposto dagli uffici comunali compilato in ogni sua parte.

La mancanza degli allegati richiesti o la loro incompletezza, previa diffida ad adempiere entro 15 gg dalla comunicazione del responsabile del procedimento, comporta l'esclusione dalla graduatoria per documentazione incompleta.

Art.4

Istruttoria e concessione delle aree

Ai fini di dare adeguata pubblicità all'assegnazione delle aree disponibili del P.I.P. verrà predisposto un bando di concorso, approvato mediante determina del responsabile di settore, affisso al pubblico per un periodo di 30 gg.

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

Le domande istruite con esito favorevole verranno inserite nella graduatoria provvisoria approvata con determina del responsabile del settore e pubblicata all'albo pretorio del comune per 15 gg consecutivi.

Eventuali ricorsi dovranno essere presentati in bollo ed indirizzati al Comune dopo l'avvenuta pubblicazione e non oltre 15 gg dalla stessa.

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 di settore.

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 una volta accertati i requisiti richiesti dal presente regolamento e dichiarati 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 rilascio della concessione ad edificare.

art. 5

Destinazione delle aree

Le aree attrezzate saranno destinate ad insediamenti piccolo-industriali ed artigianali, 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. Sono fatti salvi gli impianti per la distribuzione di carburanti per autotrazione, che possono trovare luogo anche nelle fasce di rispetto stradale.

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

Le aree disponibili verranno utilizzate, mediante la cessione in proprietà o la concessione del diritto di superficie.

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 tempo indeterminato.

Art. 6

Corrispettivo di cessione delle aree

Il corrispettivo della cessione delle aree verrà determinato annualmente in base all'art. 14 della l.n.131/83 con deliberazione di consiglio comunale.

Art. 7

Modalità di pagamento

Il corrispettivo di cessione o concessione dell'area, determinato con le modalità previste al precedente art.6, dovrà essere pagato in contanti o rateizzato, secondo i seguenti criteri:

Pagamento in contanti:

- Una rata, pari al 25% del corrispettivo, dovrà essere versata entro 60 giorni dall'approvazione della graduatoria definitiva, pena la revoca dell'assegnazione;
- L'importo residuo, pari al 75% del corrispettivo, dovrà essere versato all'atto della cessione o concessione, la cui stipula deve avvenire non oltre 8 mesi dall'approvazione della graduatoria definitiva, pena la revoca dell'assegnazione stessa e l'applicazione di una penale pari al 5% del corrispettivo.

Pagamento rateizzato:

- Una rata, pari al 25% del corrispettivo, dovrà essere versata entro 60 giorni dall'approvazione della graduatoria definitiva, pena la revoca dell'assegnazione;
- Una seconda rata, pari al 25% del corrispettivo, dovrà essere versata all'atto della cessione o concessione, la cui stipula deve avvenire non oltre 8 mesi dall'approvazione della graduatoria definitiva, pena la revoca dell'assegnazione stessa e l'applicazione di una penale pari al 5% del corrispettivo.
- Le rate successive del 20%, 15% e 15% cadauna più relativi interessi da calcolarsi in base al tasso legale in vigore (concessa previa prestazione di garanzia), rispettivamente al 12° mese, al 24° mese ed al 36° dalla data di stipula dell'atto di cessione o concessione, in caso di ritardato pagamento si applicano gli interessi legali, qualora il ritardo del pagamento della singola rata superi 30 gg si applicano le procedure previste al vigente regolamento per l'accertamento e la riscossione delle entrate ordinarie.

In casi di rinuncia al lotto da parte dell'assegnatario da comunicarsi tramite lettera, successiva al 61-esimo giorno dall'approvazione della graduatoria definitiva, il Comune tratterrà dal corrispettivo versato un importo così determinato:

- Comunicazione di rinuncia tra il 61-esimo giorno dall'approvazione della graduatoria definitiva ed il 150-esimo giorno, penale pari al 2,5% del corrispettivo;
- Comunicazione di rinuncia tra il 151-esimo giorno dall'approvazione della graduatoria definitiva ed il 240-esimo giorno, penale pari al 5% del corrispettivo;

Per la data di comunicazione di rinuncia va fede la data di presentazione della stessa al protocollo generale se presentata a mano o la data di spedizione postale se avviene tramite raccomandata.

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, che recepirà 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 componenti, 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 che 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

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 artigiano dovrà essere dedotta rispettivamente dal registro delle imprese industriali e dall'albo delle imprese artigiane.

La concessione a favore di imprenditori iscritti nel registro degli esercenti il commercio può aversi, solo per la realizzazione di impianti produttivi e/o di depositi di macchine, attrezzature, merci e materiali e/o per attività commerciali complementari, purché nei limiti di cui all'art. 5, con esclusione degli impianti a carattere puramente commerciale o di servizio **non attinenti agli insediamenti produttivi.**

L'ordine di precedenza sarà il seguente:

- Enti pubblici ed imprese a prevalente partecipazione statale, nell'ambito di programmi già approvati dal CIPE;
- Proprietari delle aree espropriate per il PIP o loro coniuge o figli o affini sino al 1° grado, purché operino nei suddetti settori produttivi ed abbiano titolo all'assegnazione;
- Tutti gli altri imprenditori economici secondo i criteri stabiliti dall'allegato A).

Art. 10

Oneri a carico del concessionario

Il concessionario deve:

- a) destinare l'area alle finalità indicate nell'atto di concessione o desumibili ;
- b) non apportare modifiche che non abbiano avuto il necessario benessere del Comune;
- c) rispettare in fase esecutiva le prescrizioni della concessione edilizia;
- d) realizzare il programma di insediamento che ha determinato la cessione dell'area entro 3 (tre) anni dal rilascio della concessione edilizia.
- e) effettuare il trasferimento completo dell'attività produttiva preesistente nel centro abitato entro il termine di 3 (tre) anni dal rilascio della concessione (nel caso in cui si sia dichiarata tale esigenza in sede di partecipazione al concorso, con attribuzione del relativo punteggio);
- f) il termine di 3 anni di cui ai punti d) ed e) potrà essere prorogato, in caso di giuste e documentate motivazioni, quali impedimenti non dipendenti dalla volontà dell'operatore.

Art. 11

Sanzioni

Nel caso di inosservanza di una sola delle clausole contenute nel precedente art. 10, previa messa in mora del concessionario, il Comune rientra nella piena proprietà e libera disponibilità delle aree, trattenendo il 10% dell'intero corrispettivo, salvo i maggiori danni.

Le opere eventualmente già realizzate saranno indennizzate dal Comune alla parte concessionaria decaduta sulla base di una stima peritale effettuata da tre tecnici esperti, rispettivamente nominati dal Comune, dalla parte concessionaria decaduta ed il terzo di comune accordo o, in mancanza, dal Presidente del Tribunale di Cagliari.

Dalle indennità saranno detratte le spese occorse per la stima peritale.

Art. 12

Cessione dell'immobile

Solo nel caso di cessazione dell'attività dell'assegnatario è consentita la vendita del fabbricato a terzi, previa autorizzazione del Sindaco. Il subentrante dovrà avere i requisiti per accedere alla assegnazione delle aree e dovrà rilasciare un'apposita dichiarazione scritta nella quale si dichiara disposto ad accettare, senza condizione alcuna, i contenuti e le norme del presente Regolamento.

All'atto della cessione delle costruzioni il prezzo dovrà essere determinato fra Comune e venditore sulla base del prezzo medio degli appalti per la costruzione dell'edilizia industriale pubblica, riferita all'anno

precedente a quello della cessione stessa, diminuito di una percentuale di deprezzamento così determinato in base all'età dell'edificio:

| | |
|-------------------|-------------------|
| - da 0 a 5 anni | 0% |
| - da 5 a 10 anni | da 0,01% al 5% |
| - da 10 a 20 anni | da 5,01% al 10% |
| - da 20 a 30 anni | da 10,01% al 20% |
| - oltre 30 anni | da 20,01% al 30%. |

Nell'ambito dei suddetti intervalli la percentuale verrà determinata in considerazione dello stato di edificazione o di conservazione dell'edificio e delle eventuali opere migliorative apportate dai proprietari.

Il prezzo, così determinato, sarà aumentato del corrispettivo nominale versato per la concessione dell'area. Nel caso di cessione a prezzo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui sopra, sarà applicata all'assegnatario alienante una penalità convenzionale pari a tre volte la differenza dei due prezzi.

Art. 13

Disposizioni per favorire la continuazione e lo sviluppo delle attività produttive del P.I.P.

Al fine di garantire la continuazione nel tempo e di favorire lo sviluppo delle attività produttive insediate nelle aree del P.I.P. assegnate o concesse in diritto di superficie o di proprietà, è consentito il trasferimento della concessione ad altro soggetto imprenditoriale, persona fisica o giuridica, previa autorizzazione del Sindaco e limitatamente ai seguenti casi:

1. subentro, nell'iniziativa produttiva, al titolare o ai soci dell'impresa che ha conseguito il diritto alla concessione dell'area P.I.P., di parenti e/o affini fino al terzo grado civile, anche mediante costituzione di nuova società purché della stessa questi rappresentino, complessivamente, almeno il 30% (trenta per cento) delle partecipazioni;
2. trasformazione giuridica del soggetto imprenditoriale assegnatario dell'area P.I.P., con la conferma o il potenziamento dell'iniziativa produttiva e con la conservazione in capo al titolare o a uno o più soci dell'Impresa originaria di una quota di almeno il 30% (trenta per cento) della nuova Impresa;
3. conferimento dell'azienda come quota di partecipazione del soggetto concessionario in una nuova o diversa società, con lo scopo di favorire l'ulteriore sviluppo produttivo dell'iniziativa imprenditoriale che ha motivato l'originaria assegnazione dell'area P.I.P. In tal caso, ai fini della valutazione del valore dell'immobile del P.I.P. conferito, la stima di cui al comma 2 dell'articolo che precede è sostituita dalla relazione giurata di esperto designato dal Presidente del Tribunale, ai sensi dell'Art. 2343 del Codice Civile.

In ogni caso, l'Impresa subentrante dovrà possedere tutti i requisiti per accedere all'assegnazione delle aree del P.I.P., inoltre, il legale rappresentante dovrà rilasciare un'apposita dichiarazione scritta nella quale si dichiara disposto ad accettare, senza condizione alcuna, i contenuti e le norme del presente Regolamento.

Art. 14

Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione del Piano per gli insediamenti produttivi saranno realizzate esclusivamente a cura del Comune di Sinnai.

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

Art. 15

Determinazione dei costi ai fini della cessione delle aree

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

Ai fini della determinazione del corrispettivo della cessione delle aree si fa riferimento all'art.6.

Art. 16

Aree per la realizzazione dei servizi del P.I.P.

L'Amministrazione Comunale rende noto, con avviso pubblico, la disponibilità di aree destinate alla realizzazione di impianti e servizi compatibili ai sensi delle vigenti disposizioni e nel rispetto degli standard urbanistici e delle previsioni del PIP.

Gli enti pubblici e privati ed i soggetti interessati, entro il termine previsto dall'avviso pubblico, inoltrano al Sindaco istanza motivata tendente all'ottenimento della concessione delle aree.

All'istanza che dovrà pervenire esclusivamente per posta alla Segreteria Comunale in plico raccomandato, il concorrente unirà:

- 1) una dettagliata relazione illustrativa dell'intervento proposto;
- 2) il piano finanziario dell'investimento;
- 3) il progetto preliminare delle opere;
- 4) l'atto costitutivo e lo statuto della società;
- 5) la bozza di convenzione-contratto contenente tutte le condizioni contrattuali minime preventivamente approvate dal Consiglio Comunale ed inserite nell'avviso pubblico;
- 6) una dichiarazione di esecuzione diretta dei lavori o di affidamento in appalto con l'impegno ad assicurare la direzione dei lavori ed il rispetto delle norme che regolano la materia.

Tra le istanze concorrenti è data preferenza a quelle presentate da:

- 1) Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore che si vuole attivare;
- 2) Enti e Associazioni private, di comprovata esperienza nel settore del servizio che si vuole attivare, operanti senza fine di lucro;
- 3) altri soggetti abilitati all'esercizio del servizio che si vuole attivare o esercitanti attività di impresa nel settore dell'edilizia;

Tra le istanze concorrenti appartenenti allo stesso gruppo indicato precedentemente verrà formulata apposita graduatoria, a seguito di valutazioni tecnico – economiche eseguite a cura della commissione costituita dal responsabile del settore tecnico, dal responsabile del settore che ha indetto il bando o da un funzionario della stessa area e dal Segretario generale, tenendo conto dei seguenti elementi di valutazione, quantificati con relativi punteggi:

- 1) validità tecnica della proposta desumibile dal progetto di massima corredato dalla relazione illustrativa.....punti da 0 fino a 20;
- 2) termini di esecuzione delle opere e di attivazione del serviziopunti da 0 fino a 20;
- 3) validità economica della proposta documentata con il piano finanziario..... punti da 0 fino a 10;
- 4) accettazione di tutte le condizioni contrattuali minime ed eventuale presentazione di ulteriori proposte migliorative di rilevante importanza al fine di valorizzare al massimo l'intervento, formulate e sottoscritte nella bozza di convenzione – contrattopunti da 0 fino a 10;

La graduatoria formulata con i criteri innanzi detti e approvata dal responsabile del Settore per la successiva stipula della convenzione per atto pubblico da trascriversi presso il competente Ufficio dei Registri Immobiliari tra il Comune di Sinnai ed il richiedente.

Le modalità di pagamento sono quelle degli artt. 6, 7 e 14 del presente regolamento.

I contenuti della convenzione recepiranno le condizioni, i termini e le sanzioni previste dal presente regolamento.

Art. 17

Aree destinate agli impianti per l'allacciamento ai servizi

E' prevista la disponibilità di aree del P.I.P. destinate alla realizzazione di impianti per l'allacciamento alle reti dei servizi erogati da Enti pubblici e privati.

Le aree per l'installazione di impianti funzionali alla distribuzione interna al P.I.P. di energia elettrica, acqua e gas, alle telecomunicazioni ed al trattamento e/o trasferimento dei reflui fognari, (quali cabine elettriche, armadi di connessione di cavi, vasche di accumulo d'acqua, serbatoi, antenne o tralicci, stazioni di pompaggio o di pressurizzazione, impianti di trattamento reflui, ecc.) sono concesse agli enti pubblici o privati gestori del servizio, operanti nell'ambito territoriale in cui ricade il P.I.P.

Nel caso di servizi offerti in loco da una pluralità di soggetti, all'individuazione del concessionario si procederà ai sensi del precedente Art.15, negli altri casi si avrà la concessione diretta a favore del soggetto gestore unico.

Le superfici sono concesse in diritto di proprietà, ovvero in diritto di superficie per un periodo, comunque non inferiore a 60 anni, stabilito in relazione alla natura giuridica del soggetto concessionario ed al regime normativo eventualmente vigente in materia per la specifica tipologia del servizio cui l'installazione è riferita, e/o in relazione alle risultanze della procedura negoziale dell'assegnazione.

Ai fini del calcolo del costo della superficie in concessione, si fa riferimento alla sola componente del prezzo unitario delle aree del P.I.P. relativa agli oneri espropriativi sostenuti per l'acquisizione dei terreni del Piano.