

COMUNE DI CAPOTERRA

Provincia di Cagliari

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DEI LOTTI

NEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

(di cui all'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni)

SOMMARIO

SOMMARIO.....	2
Art. 1.....	3
FINALITÀ DEL PIANO E ATTIVITA' AMMESSE	3
Art. 2.....	3
REQUISITI PER L'ASSEGNAZIONE DEI LOTTI	3
Art. 3.....	3
FORMAZIONE E APPROVAZIONE GRADUATORIA	3
Art. 4.....	4
PRECEDENZE NELL'ASSEGNAZIONE.....	4
Art. 5.....	4
CRITERI DI ASSEGNAZIONE DEI PUNTEGGI	4
Art. 6.....	5
ASSEGNAZIONE DEI LOTTI.....	5
Art. 7.....	5
MODALITA' DI PAGAMENTO	5
Art. 8.....	6
DESTINAZIONE DELLE AREE.....	6
Art. 9.....	6
CONTRATTI.....	6
Art. 10.....	6
ONERI A CARICO DEL CESSIONARIO	6
Art. 11.....	7
SANZIONI	7
Art. 12.....	7
OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	7
Art. 13.....	8
DETERMINAZIONE DEI COSTI AI FINI DELLA CESSIONE DELLE AREE.....	8
Art. 14.....	9
ENTRATA IN VIGORE	9

Art. 1

FINALITA' DEL PIANO E ATTIVITA' AMMESSE

Nel quadro di una ristrutturazione delle piccole e medie aziende al fine di venire incontro alle necessità degli operatori economici, il Comune di Capoterra assegna le aree comprese nel Piano per gli Insediamenti produttivi adottato con deliberazione C.C. n. del esecutiva dal.....

I lotti del piano possono essere assegnati, con i limiti di cui ai successivi commi, per lo svolgimento delle seguenti categorie di attività economiche:

- Imprese artigianali, piccole e medie imprese di produzione di beni.

Sono escluse le attività di sola commercializzazione.

Art. 2

REQUISITI PER L'ASSEGNAZIONE DEI LOTTI

Per partecipare all'assegnazione dei lotti le imprese:

1. dovranno essere iscritte al Registro delle Imprese o all'Albo delle Imprese Artigianali.
2. dovranno pervenire, entro e non oltre sessanta giorni dalla pubblicazione del bando di concorso, apposita domanda indirizzata al Comune di Capoterra utilizzando il modulo predisposto in conformità all'allegato 4 del bando.

Art. 3

FORMAZIONE E APPROVAZIONE GRADUATORIA

L'assegnazione dei lotti sarà effettuata in base ad apposita graduatoria formulata, con l'osservanza dei criteri di cui agli articoli 4, 5 e 6 dall'Ufficio Tecnico Comunale e approvata con determinazione del Responsabile del Servizio.

Art. 4

PRECEDENZE NELL'ASSEGNAZIONE

Vantano diritto di precedenza, in caso di parità di punteggio, e sono preferiti nell'assegnazione le seguenti categorie in ordine di priorità:

- A) soggetti espropriati in occasione della realizzazione del Piano per gli Insedimenti Produttivi;
- B) soggetti con età inferiore.
- C)

Art. 5

CRITERI DI ASSEGNAZIONE DEI PUNTEGGI

Fatte salve le precedenze fissate dall'art. 4 l'assegnazione dei lotti verrà effettuata in base ad una graduatoria stilata seguendo i seguenti criteri, i quali valgono anche per le sub-graduatorie tra i soggetti di cui alle lettere A), B), dell'art. 4.

REQUISITO	PUNTEGGIO
Residenza dell'imprenditore\ imprenditrice e\o ubicazione della attività produttiva e\o sede legale della società a Capoterra da almeno 2 anni alla data di scadenza del bando.	3
Trasferimento di attività esistente, localizzata nei centri abitati del Comune di Capoterra.	5
Trasferimento di attività esistente localizzata nelle zone al di fuori del centro abitato del Comune di Capoterra (vedi attività ubicate in zone agricole, attività ubicate in zonizzazioni non conformi, etc.).	3
Attività di produzione	2
Attività di trasformazione	2
Imprenditorialità femminile (titolare da almeno 2 anni)	1
Imprenditorialità giovanile (sotto i 35 anni)	3

Art. 6

ASSEGNAZIONE DEI LOTTI

Entro 60 giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle domande vengono stilate, in base all'art. 5, le graduatorie provvisorie.

Nei successivi 30 giorni vengono portate a conoscenza, tramite pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune, le graduatorie provvisorie con l'indicazione dei punteggi conseguiti da ciascun concorrente e dei motivi di esclusione per i non ammessi, nonché dei modi e dei termini per la presentazione di eventuali osservazioni.

Entro 15 giorni da detta pubblicazione, i concorrenti possono presentare osservazioni in carta semplice, al Responsabile del Settore, che provvede entro il termine di 30 giorni all'esame di esse ed alla formazione delle graduatorie definitive.

Le graduatorie definitive, stilate sempre in base all'art. 5, vengono comunicate agli interessati contestualmente alla convocazione, in ordine di posizione per l'individuazione del lotto, procedendo, qualora necessario, all'accorpamento di più lotti sino al raggiungimento della superficie richiesta (massimo due lotti accorpati).

All'esito di tale fase l'amministrazione provvede a pubblicare all'albo pretorio il prospetto relativo alla scelta dei lotti.

Decorso tale termine il Responsabile del Settore Tecnico provvede a notificare a ciascun assegnatario il numero del lotto assegnato, la superficie dello stesso ed il costo complessivo di cessione, fissando un termine massimo di gg. 60 per la stipula del contratto.

Qualora restino lotti liberi per rinuncia di qualche assegnatario, si provvederà all'assegnazione, verificati i requisiti di partecipazione.

Art. 7

MODALITA' DI PAGAMENTO

Il corrispettivo dovrà essere pagato dal cessionario in due rate:

- una prima rata pari al 50 % entro 30 giorni dalla data di assegnazione del lotto;
- una seconda rata pari al 50% all'atto della stipula del contratto;

Art. 8

DESTINAZIONE DELLE AREE

Le aree attrezzate saranno destinate alle imprese artigianali, piccole e medie imprese di produzione di beni, attività di deposito, nel rispetto quindi delle destinazioni d'uso previste dal Programma di Fabbricazione per la sottozona D3.

Art. 9

CONTRATTI

I lotti sono concesse interamente in diritto di proprietà, ai sensi della vigente normativa. (art. 27, comma 6, legge 22 ottobre 1971, n. 865)

I contratti di cessione delle aree in diritto di proprietà dovranno essere stipulati per atto pubblico.

Art. 10

ONERI A CARICO DEL CESSIONARIO

Il cessionario deve:

- a) destinare l'area alle finalità indicate nella convenzione
- b) non apportare modifiche che non abbiano avuto il necessario benestare del comune;
- c) rispettare in fase esecutiva la prescrizione della concessione edilizia;
- d) attivare l'insediamento produttivo previsto entro 3 anni dalla stipula della convenzione, ovvero effettuare il trasferimento completo della preesistente attività produttiva non oltre i 5 (cinque) anni dalla stipula della convenzione.

In caso di inadempimento si provvederà, previa diffida scritta, alla risoluzione della

convenzione e alla rassegnazione a favore di altri aventi diritto, ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile.

e) non cedere a qualsiasi titolo a terzi l'immobile prima di 15 anni dalla stipulazione della convenzione, fatti salvi gravi e comprovati motivi non dipendenti dalla volontà del cessionario, che impediscono la prosecuzione o l' inizio dell' attività (ad es. liquidazione coatta amministrativa, fallimento, etc.)

Nei casi di recesso anticipato ai predetti 15 anni, resta fermo il diritto di prelazione dell' amministrazione comunale rispetto ad altri acquirenti.

La determinazione del corrispettivo per il recesso del lotto assegnato e per la cessione degli eventuali manufatti di qualunque natura su questo insistenti, è affidata all'Ufficio Tecnico Comunale con eventuale valutazione di congruità dell'Agenzia del Territorio.

L'Ufficio Tecnico Comunale comunica la propria valutazione entro 30 gg. dalla notifica dell'offerta di alienazione.

In ogni caso il subentrante dovrà rilasciare dichiarazione scritta con la quale si impegna ad accettare senza alcuna condizione le norme del presente regolamento.

Nel caso in cui, dopo i predetti 15 anni vi sia una richiesta di cessione verso terzi, il cessionario può alienare il diritto di cui è titolare previa autorizzazione scritta dell' amministrazione comunale e, altresì, il subentrante dovrà rilasciare una dichiarazione scritta con la quale si impegna ad accettare senza alcuna condizione le norme del presente regolamento.

Art. 11

SANZIONI

Nel caso di inosservanza delle clausole contenute nel precedente articolo 10, previa messa in mora del cessionario, il Comune rientra nella piena proprietà e libera disponibilità delle aree senza obbligo di corrispondere al cessionario inadempiente alcun rimborso nè del corrispettivo pagato per l'acquisto dell'area né per eventuali

investimenti nell'area stessa.

Art. 12

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione del Piano per gli insediamenti produttivi saranno realizzate a cura del Comune di Capoterra. Le spese per gli allacci alla rete idrica, fognaria, elettrica, ecc. fanno carico al cessionario.

Art. 13

DETERMINAZIONE DEI COSTI AI FINI DELLA CESSIONE DELLE AREE

Le aree saranno cedute in diritto di proprietà anche nelle more dell'espletamento delle procedure di esproprio ai sensi dell'art. 1478 C.C. secondo gli schemi di contratto che verranno elaborati dal Responsabile del Servizio.

Il corrispettivo della cessione dei lotti, ai sensi della legislazione vigente (art. 35, comma 12, legge 22 ottobre 1971, n. 865, come modificato dall'art. 3, comma 63 della legge 23 dicembre 1996, n. 662), viene determinato ripartendo gli oneri sostenuti o preventivati a carico dell'Amministrazione Comunale per l'acquisizione delle aree e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondo quanto previsto dal Piano Attuativo, in ragione della superficie di lotto edificabile volume realizzabile in ciascun lotto, salvo rideterminazione di tale costo e recupero nei confronti del cessionario dell'area nel caso in cui, in seguito e per effetto di revisione dell'indennità di esproprio da parte dei proprietari espropriati contro l'indennità stabilita dalla predetta commissione o dall'Agenzia del Territorio, tale indennità dovesse risultare maggiorata.

Tale importo sarà ridotto, solamente per le aree destinate ad attività artigianali, piccole e medie imprese di produzione di beni, attività di deposito, in ragione degli eventuali contributi pubblici allo scopo destinati.

Esso, ai sensi dell'art. 172, comma 1 lett. c), del decreto legislativo 18 agosto 2000,

n. 267, è determinato annualmente all'atto dell'approvazione del bilancio di previsione del Comune.

I proventi derivanti dalla vendita delle aree ed i contributi pubblici saranno utilizzati per coprire le spese relative all'acquisizione delle aree, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e ad ogni altro onere inerente la realizzazione del Piano.

Il prezzo di cessione delle aree urbanizzate è stato determinato da ultimo con deliberazione di C.C. n. __ del __/__/__ in 20 €/mq.

Il prezzo complessivo di cessione dei lotti, come sopra indicato, potrà subire variazioni, oltre che a seguito della quantificazione degli oneri di urbanizzazione, a seguito dell'approvazione dei frazionamenti che definiranno l'effettiva superficie dei lotti

Art. 14

ENTRATA IN VIGORE

Il presente regolamento, una volta intervenuta l'esecutività della delibera di adozione del Consiglio Comunale, verrà affisso all'albo pretorio del Comune per rimanervi almeno 15 giorni consecutivi.

Ai sensi dell'art. 10 delle norme generali sulla legge contenute nel Codice Civile, entrerà in vigore il 15° giorno successivo alla sua pubblicazione.

Norme richiamate nel presente regolamento

- **legge 22 ottobre 1971, n. 865. Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alle leggi 17 agosto 1942, n. 1150; 18 aprile 1962, n. 167; 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata.**

Art. 27

1. I comuni dotati di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione approvati possono formare, previa autorizzazione della Regione, un piano delle aree da destinare a insediamenti produttivi.

2. Le aree da comprendere nel piano sono delimitate, nell'ambito delle zone destinate a insediamenti produttivi dai piani regolatori generali o dai programmi di fabbricazione vigenti, con deliberazione del consiglio comunale, la quale, previa pubblicazione, insieme agli elaborati, a mezzo di deposito presso la segreteria del comune per la durata di venti giorni, è approvata con decreto del presidente della giunta regionale.

3. Il piano approvato ai sensi del presente articolo ha efficacia per dieci anni dalla data del decreto di approvazione ed ha valore di piano particolareggiato d'esecuzione ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni.

4. Per quanto non diversamente disposto dalla presente legge, alla deliberazione del consiglio comunale e al decreto del presidente della giunta regionale si applicano, in quanto compatibili, le norme della legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni.

5. Le aree comprese nel piano approvato a norma del presente articolo sono espropriate dai comuni o loro consorzi secondo quanto previsto dalla presente legge in materia di espropriazione per pubblica utilità.

6. Il comune utilizza le aree espropriate per la realizzazione di impianti produttivi di carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico mediante la cessione in proprietà o la concessione del diritto di superficie sulle aree medesime. Tra più istanze concorrenti è data la preferenza a quelle presentate da enti pubblici e aziende a partecipazione statale nell'ambito di programmi già approvati dal CIPE (1).

7. La concessione del diritto di superficie ad enti pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici, occorrenti nella zona delimitata dal piano, è a tempo indeterminato, in tutti gli altri casi ha una durata non inferiore a sessanta anni e non superiore a novantanove anni.

8. Contestualmente all'atto di concessione, o all'atto di cessione della proprietà dell'area, tra il comune da una parte e il concessionario o l'acquirente dall'altra, viene stipulata una convenzione per atto pubblico con la quale vengono disciplinati gli oneri posti a carico del concessionario o dell'acquirente e le sanzioni per la loro inosservanza.

(1) Comma così modificato dall'art. 49, comma 17, l. 27 dicembre 1997, n. 449.

- **legge 22 ottobre 1971, n. 865. Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alle leggi 17 agosto 1942, n. 1150; 18 aprile 1962, n. 167; 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata.**

Art. 35

12. I corrispettivi della concessione in superficie, di cui all'ottavo comma, lettera a), e i prezzi delle aree cedute in proprietà devono, nel loro insieme, assicurare la copertura delle spese sostenute dal comune o dal consorzio per l'acquisizione delle aree comprese in ciascun piano approvato a norma della legge

18 aprile 1962, n. 167; i corrispettivi della concessione in superficie riferiti al metro cubo edificabile non possono essere superiore al 60 per cento dei prezzi di cessione riferiti allo stesso volume e il loro versamento può essere dilazionato in un massimo di quindici annualità, di importo costante o crescente, a un tasso annuo non superiore alla media mensile dei rendimenti lordi dei titoli pubblici soggetti a tassazione (Rendistato). Accertata dalla Banca d'Italia per il secondo mese precedente a quello di stipulazione della convenzione di cui al settimo comma. Il corrispettivo delle opere di urbanizzazione, sia per le aree concesse in superficie che per quelle cedute in proprietà, è determinato in misura pari al costo di realizzazione in proporzione al volume edificabile entro il limite di quanto dovuto ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e successive modificazioni (2) (5).

(2) Comma così sostituito dall'art. 3, comma 63, l. 23 dicembre 1996, n. 662.

(5) Comma così modificato dall'art. 7, l. 30 aprile 1999, n. 136.

- **Codice Civile.**

Art. 1478 - Vendita di cose altrui.

Se al momento del contratto la cosa venduta non era di proprietà del venditore, questi è obbligato a procurare l'acquisto al compratore. Il compratore diventa proprietario nel momento in cui il venditore acquista la proprietà dal titolare di essa.

- **Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267. Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali**

Art. 172 - Altri allegati al bilancio di previsione.

c) la deliberazione, da adottarsi annualmente prima dell'approvazione del bilancio, con la quale i comuni verificano la quantità e qualità di aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie - ai sensi delle leggi 18 aprile 1962, n. 167, 22 ottobre 1971, n. 865 e 5 agosto 1978, n. 457 - che potranno essere ceduti in proprietà od in diritto di superficie; con la stessa deliberazione i comuni stabiliscono il prezzo di cessione per ciascun tipo di area o di fabbricato;

- **Codice Civile. Disposizioni sulla legge in generale.**

Art. 10 - Inizio dell'obbligatorietà delle leggi e dei regolamenti.

Le leggi e i regolamenti divengono obbligatori nel decimoquinto giorno successivo a quello della loro pubblicazione, salvo che sia altrimenti disposto.