

REGOLAMENTO

PER LA CONCESSIONE DI AREE DEL PIANO DI ZONA PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
N. 52 DEL 30.09.2010

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 DORGALI mette a disposizione le aree comprese nel Piano di Zona per gli Inseidiamenti Produttivi definitivamente approvato con Deliberazione C.C. N. 84 del 28.10.1999, esecutivo il 27.11.1999, pubblicato sul BURAS N. 21 del 04.07.2000, annuncio N. 4223.

Art. 2 - Criteri e requisiti per l'assegnazione delle aree

La determinazione dei criteri di assegnazione è disposta dal Consiglio Comunale e fa parte integrante del presente Regolamento.

I criteri e le condizioni 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 alla Camera di Commercio della Provincia di appartenenza;
- per le imprese esistenti, l'ubicazione della sede nell'ambito del territorio comunale;
- per le nuove imprese, l'ubicazione della sede legale nell'ambito del territorio comunale.

Art. 3 - Richiesta di aree

Chiunque tra gli operatori di cui all'Art. 1 intenda ottenere un'area nel Piano di Zona per gli Inseidiamenti Produttivi, deve farne domanda in bollo all'Amministrazione Comunale corredata da:

- relazione tecnico-economica motivante, tra l'altro, la richiesta dell'area in coerenza con l'iscrizione al Registro Imprese, dalla quale si evinca l'attività economica cui l'inseidamento verrà destinato, e la dimensione dell'inseidamento, anche ai fini di una valutazione della congruità della superficie dell'area richiesta;
- questionario;
- progetto preliminare dell'inseidamento;
- programma di realizzazione dell'inseidamento.

Art. 4 - Istruttoria e concessione delle aree

Le domande, presentate a seguito di adeguata pubblicità, verranno istruite dall'Ufficio Tecnico Comunale, che potrà richiedere agli interessati ulteriori elementi di giudizio ai fini del completo esame delle domande.

Entro trenta giorni dalla scadenza del bando, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, Settore Lavori Pubblici, formulerà la graduatoria sulla base dei criteri di cui all'art. 15 del presente Regolamento.

La graduatoria diverrà definitiva dopo 15 gg. dalla sua pubblicazione.

Ottenuta la concessione entro ulteriori sessanta giorni, il concessionario dovrà presentare al Comune il progetto esecutivo e la documentazione di rito per ottenere la prescritta concessione edilizia.

Art. 5 - Destinazione delle aree

Le aree attrezzate saranno destinate esclusivamente ad insediamenti piccolo-industriali ed artigianali, appartenenti ad attività del tipo produttivo quali manifatturiero, costruzioni, installazioni, ecc., con esclusione delle attività puramente commerciali, agricole, e comunque non produttive.

Le aree disponibili verranno concesse in diritto di superficie o in diritto di proprietà.

Il diritto di superficie avrà la durata di 99 anni e potrà essere rinnovato a richiesta del concessionario ed eventualmente degli eredi subentranti che abbiano i requisiti.

Nei casi di cessione delle aree con diritto di superficie ad Enti Pubblici, il diritto stesso è concesso a tempo determinato (L. 865/1971, Art. 27), per la realizzazione di impianti e servizi pubblici occorrenti nella zona delimitata.

Art. 6 - Corrispettivo di cessione delle aree

Il corrispettivo di cessione delle aree sarà determinato annualmente, prima della deliberazione di approvazione del bilancio, tenuto conto del prezzo di acquisizione delle aree, del costo complessivo delle urbanizzazioni, nonché delle spese per la predisposizione del Piano e di quanto altro previsto per legge, deducendo l'eventuale contributo regionale.

Art. 7 - Modalità di pagamento

Il corrispettivo pagato a titolo di prezzo delle aree, dovrà essere versato al Comune con le seguenti modalità:

- il 50% alla stipula dell'atto di cessione;
- il 25 % entro sei mesi dalla prima rata;
- il saldo entro sei mesi dalla seconda rata.

Qualora sussistano particolari e validi motivi ed il richiedente ne faccia domanda, la Giunta Municipale potrà autorizzare un'ulteriore dilazione di pagamento solo della quota a saldo per un successivo periodo massimo di sei mesi.

Il Responsabile del Procedimento potrà, inoltre, autorizzare, su richiesta dell'assegnatario che abbia versato la caparra confirmatoria, il trasferimento del lotto ad una società di leasing con la sola finalità di concederlo in locazione finanziaria allo stesso assegnatario. La società di leasing non potrà trasferire la proprietà del lotto senza previo assenso del Comune, che indicherà il nuovo soggetto assegnatario sulla scorta della graduatoria agli atti dell'Ente.

Di individuare, comunque, come contribuente ed utente delle opere e dei servizi, la ditta assegnataria.

Art. 8 - Contratti

I contratti di concessione delle aree dovranno essere stipulati per atto pubblico amministrativo.

Art. 9 - Beneficiari

Possono usufruire della concessione tutti gli imprenditori che svolgano la propria attività economica nei settori dell'artigianato o della piccola industria.

La qualifica di artigiano o industriale dovrà essere dedotta, rispettivamente, dagli appositi registri. L'ordine di precedenza sarà il seguente:

1. ex proprietari delle aree acquisite, purché operino nei suddetti settori produttivi;
2. tutti gli altri imprenditori economici, con i requisiti di cui all'articolo 1.

Art. 10 - Oneri a carico del concessionario

Il concessionario deve:

- a) destinare l'area alle finalità indicate nell'atto di concessione;
- b) non apportare modifiche che non abbiano avuto il necessario benessere del Comune;
- c) rispettare in fase esecutiva le prescrizioni della concessione edilizia;
- d) effettuare il trasferimento completo dell'attività produttiva preesistente nel vecchio centro abitato, entro il termine perentorio di 2 (due) anni dall'assegnazione definitiva dell'area. In caso di inadempienza si provvederà alla revoca dell'assegnazione a favore di altri aventi diritto.

Il termine di 2 (due) anni fissato, potrà essere prorogato con delibera della Giunta Municipale, in caso di giuste e documentate motivazioni, quali impedimenti non dipendenti dalla volontà dell'operatore.

Lo strumento urbanistico comunale destinerà di norma, le eventuali aree interne rese così disponibili, a servizio pubblico (in caso di mancata assegnazione ad altri aventi diritto);

- e) non cedere a terzi l'immobile senza che sia preventivamente intervenuta l'autorizzazione del Comune e senza che il subentrante abbia rilasciato apposita dichiarazione scritta nella quale si dichiara disposto ad accettare, senza condizione alcuna, le norme del presente regolamento;
- f) non cedere a terzi, a titolo di sub-locazione, l'immobile o una sua parte;
- g) iniziare (nel caso di nuova impresa) l'attività entro due anni, prorogabili per altri due.

Art. 11 - Sanzioni

Nel caso di inosservanza anche di una sola delle clausole contenute nel precedente Art. 10, previa messa in mora nel concessionario, il Comune rientra nella piena proprietà e libera disponibilità delle aree, senza obbligo di corrispondere al concessionario inadempiente alcun rimborso, né del corrispettivo pagato per l'acquisto dell'area, né per eventuali investimenti nell'area stessa.

In caso di decesso del Titolare, gli eredi in possesso dei requisiti di cui all'articolo 1 hanno facoltà di proseguire l'attività del de cuius, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, ovvero cedere l'attività con le modalità e prescrizioni di cui all'articolo 10, lettera e);

Art. 12 - Locazione dell'immobile

Prevvia autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, il fabbricato costruito sull'area potrà essere ceduto in locazione non prima che siano trascorsi 15 anni dalla realizzazione dell'immobile, oppure in caso di decesso del titolare, solo in caso di affitto dell'azienda.

Art. 13 - Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione del Piano per gli Insedimenti Produttivi saranno realizzate esclusivamente a cura del Comune di Dorgali.

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

Art. 14 - Determinazione dei costi ai fini della cessione delle aree

Le aree potranno essere concesse in diritto di superficie o in proprietà anche nelle more dell'espletamento delle procedure d'esproprio ai sensi dell'Art. 1478 del C.C., secondo gli schemi di contratto allegati al presente regolamento sotto le lettere "A" e "B".

Tenuto conto dell'analisi e della relazione finanziaria elaborata dall'Ufficio Tecnico Comunale, nonché delle finalità socio economiche che il Comune si prefigge con la realizzazione del piano e dei motivi di cui al 2° comma dell'Art. 6, il prezzo di cessione delle aree sarà fissato con atto separato.

I prezzi di cui al precedente comma saranno periodicamente adeguati sulla base della relazione tecnico-finanziaria che sarà elaborata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

I prezzi vengono, per pura comodità, indicati in €/mq. anziché in €/mc.

I calcoli relativi ai costi sono effettuati sulla base di unità di misura di volume. Le conversioni da €/mc. a €/mq. sono effettuate applicando parametri idonei.

Art. 15 - Assegnazione lotti e punteggio di merito per la formazione della graduatoria

Sulla base delle richieste pervenute, l'Amministrazione Comunale, previa istruttoria da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale ai sensi dell'articolo 4 del presente regolamento, provvederà a formulare una graduatoria, assegnando i punteggi di merito con riferimento ai seguenti parametri:

per i soli operatori residenti in Dorgali che:

- | | | |
|---|-------|---------------|
| a) svolgono attività in contrasto con la destinazione di zona del P.R.G. | punti | 3 |
| b) svolgono attività rumorose, moleste, inquinanti e insalubri localizzate all'interno del perimetro urbano | punti | 6 |
| c) abbiano avuto sfratto esecutivo | punti | 3 |
| d) svolgano l'attività in locali dichiarati inagibili o insufficienti | punti | 3 |
| e) abbiano dipendenti (unità lavoro occupata) o coadiutori d'impresa familiare, ovvero soci lavoratori in società di persone o soc. cooperative | punti | 2 ad attività |
| f) inizio nuove attività da parte di emigrati locali | punti | 4 |
| g) per cooperative locali che rivestano particolare rilevanza | punti | 7 |

A parità di punteggio scatteranno nell'ordine le seguenti clausole preferenziali:

- conduzione in locazione dell'attuale sede dell'attività;
- appartenenza alla fascia anagrafica tra i 18 e 55 anni;
- in caso di ulteriore parità maggiore anzianità di attività;
- residenza anagrafica di almeno uno dei titolari nel paese da più lungo periodo.

Art. 16 – ALLEGATI ALLA DOMANDA

Alla domanda in carta legale dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- certificato di iscrizione al Registro delle imprese di data non anteriore a tre mesi;

- b) dichiarazione rilasciata dall'ASL attestante che trattasi di attività particolarmente rumorosa, molesta e inquinante;
- c) certificato rilasciato da tecnico abilitato all'esercizio della professione di ingegnere, architetto o geometra e ratificato dall'Ufficio Tecnico Comunale attestante che la sede dell'attività è svolta in locali inagibili o insufficienti;
- d) dichiarazione sostitutiva attestante il numero delle unità lavorative impiegate al momento della domanda;
- e) certificato giudiziario attestante la procedura di sfratto o altra documentazione attestante l'esistenza di un avviato procedimento per la richiesta di sgombero del locale da parte del proprietario;
- f) certificato di residenza del/dei titolare/i;
- g) progetto (planimetria e relazione tecnico descrittiva delle opere relative all'intervento da realizzare);
- h) idonea documentazione attestante il numero degli addetti e la loro posizione assicurativa rilasciata dagli uffici competenti.