

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE
DEL C.C. N. 46 DEL 28/11/2014

COMUNE DI SOLEMIS
Provincia di Cagliari

Piano Insediamenti Produttivi

REGOLAMENTO ASSEGNAZIONE AREE

Articolo 1 – Finalità del Piano

Al fine di venire incontro alle necessità degli operatori economici, artigiani e piccoli industriali il Comune di Soleminis intende realizzare un Piano per gli insediamenti produttivi le cui aree dovranno essere cedute in diritto di proprietà;

Articolo 2 – Destinazione dei lotti

I lotti del Piano saranno destinati ad insediamenti:

- a) Piccolo e medio industriali;
- b) Artigianali;
- c) Commerciali;
- d) di Servizi.

Le attività di cui ai punti a) e b) devono essere prevalenti rispetto alle altre. Le aree disponibili saranno cedute in proprietà.

Le opere di urbanizzazione del Piano saranno realizzate esclusivamente a cura del Comune di Soleminis.

Le spese per gli allacciamenti alle varie reti tecnologiche pubbliche fanno carico ai concessionari.

Articolo 3 – Beneficiari e requisiti

Possono usufruire dell'assegnazione delle aree tutti gli imprenditori che svolgono la propria attività economica nei settori dell'industria, dell'artigianato, del commercio e dei servizi con diritto di precedenza agli operatori aventi sede legale ovvero operativa, da almeno 2 anni, nel territorio del Comune di Soleminis.

Per partecipare all'assegnazione delle aree gli operatori dovranno essere in possesso, alla data di pubblicazione del bando, dei seguenti requisiti in relazione al tipo di attività esercitata o da esercitare:

- iscrizione all'Albo delle Imprese artigiane o al Registro delle Imprese industriali;
- Iscrizione all'Ufficio Anagrafe delle Imprese artigiane o industriali della Camera di Commercio;
- Iscrizione all'Albo delle Cooperative;
- Requisiti per l'esercizio dell'attività commerciale di cui all'art. 5 del D.Lgs n. 114/1998.

Gli assegnatari, pena la decadenza, dovranno presentare in originale la documentazione di cui all'art. 4 entro trenta giorni dalla pubblicazione della graduatoria definitiva di cui al successivo art. 5.

Articolo 4 – Domande

L'Amministrazione Comunale è tenuta a pubblicizzare il bando per la cessione delle aree nell'Albo Pretorio Comunale per almeno 30 (trenta) giorni consecutivi.

Dovrà inoltre esserne data adeguata pubblicità anche con manifesti da affiggersi nei luoghi maggiormente frequentati.

Le domande di assegnazione dei lotti, in carta semplice, dovranno pervenire al protocollo comunale nel termine perentorio di 30 (trenta) giorni dalla data di pubblicazione del Bando sull'Albo Pretorio del Comune, utilizzando l'apposito modulo che verrà allegato al bando per la predisposizione delle graduatorie.

Le domande dovranno essere inoltrate nei seguenti modi:

- tramite il servizio postale con raccomandata A.R.,
- tramite posta elettronica certificata all'indirizzo PEC protocollo.soleminis@pec.comunas.it
- a mano presso l'ufficio protocollo del Comune di Soleminis.

Saranno escluse le domande non pervenute secondo i modi ed il termine fissato dal bando.

Le domande, redatte secondo il suddetto allegato, dovranno contenere:

- autocertificazione attestante il possesso dei requisiti di cui al precedente art. 3;
- breve relazione - tecnico economica illustrante l'attività a cui l'insediamento verrà destinato, la dimensione dell'insediamento ai fini della valutazione della congruità della superficie del lotto richiesto, la previsione di sviluppo occupazionale;

Articolo 5 – Istruttoria, esame delle domande e assegnazione delle aree

Le domande presentate verranno istruite da una Commissione Tecnica nominata dalla Giunta Comunale e composta da:

- Segretario Comunale, con funzione di presidente;
- Responsabile comunale dell'Area Amministrativa o suo delegato;
- Responsabile comunale dell'Area Tecnica o suo delegato;

Le funzioni di segretario verbalizzante saranno svolte da un dipendente comunale avente adeguato livello per svolgere la funzione.

La Commissione potrà richiedere agli interessati documentazione integrativa, che dovrà essere presentata perentoriamente entro 10 (dieci) giorni dal ricevimento della richiesta.

La graduatoria provvisoria sarà approvata con determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico e pubblicata per **10 (dieci)** giorni consecutivi nell'Albo Pretorio del Comune, completa di tutti i dati relativi al punteggio conseguito dai concorrenti. Tutti i richiedenti saranno informati dell'avvenuta pubblicazione della graduatoria provvisoria mediante **posta elettronica certificata**

Contro la graduatoria provvisoria gli interessati hanno facoltà di presentare osservazioni entro i 20 (venti) giorni successivi alla pubblicazione nell'Albo Pretorio del Comune.

Alle osservazioni gli interessati hanno facoltà di allegare eventuali documenti integrativi a quelli presentati ai fini del concorso, fermo restando che non sono valutabili ai fini della determinazione del punteggio i documenti e i certificati che i richiedenti avrebbero potuto e dovuto presentare nei termini previsti dal bando e dal regolamento.

Le osservazioni dovranno essere esaminate dalla Commissione che, al termine dell'esame proporrà la graduatoria definitiva al Responsabile del Servizio Tecnico, che la approverà e ufficializzerà con le stesse modalità seguite per la graduatoria provvisoria.

L'assegnazione delle aree verrà formalizzata con deliberazione della Giunta Comunale entro 30 (trenta) giorni dall'esecutività della graduatoria definitiva.

Articolo 6 – Graduatoria

Punteggio

I punteggi da attribuire ai concorrenti nell'ambito della graduatoria sono stabiliti come segue:

- a) attività consorziali e cooperative *punti* 1
- b) casi particolari:
 - 1) operatori con richiesta di sgombero dei locali da parte del proprietario anteriormente alla pubblicazione del bando “ 1
 - 2) locale dichiarato inagibile o non idoneo all'attività da autorità competente (ASL, VV.FF., Genio Civile)..... “ 1
- c) Tipologia del programma di investimento:

Punteggio	
1,00	Nuovo impianto
0,50	Trasferimento, riattivazione,

- d) Attività che per la sua natura non può essere ubicata nel centro abitato *punti* 2,5
- e) Posti di lavoro creati: per ogni nuovo posto di lavoro:
 - a tempo determinato *punti* 0,5
 - a tempo indeterminato *punti* 1
- f) Residenza nel territorio del comune di Soleminis del titolare o della sede legale dell'azienda alla data di pubblicazione del bando *punti* 4

In riferimento ai posti di lavoro creati di cui alla lettera “e” il relativo punteggio non potrà essere superiore a 1 punto (in riferimento al tempo determinato) o 2 punti (in riferimento al tempo indeterminato). Tale punteggio si intende raddoppiato qualora ci sia l'impegno da parte dell'operatore, esplicitato nella relazione tecnico – economica, ad assumere personale residente nel Comune di Soleminis, nella misura di almeno 2/3 del fabbisogno.

Preferenze

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

- a – Residenza del richiedente o della maggioranza dei soci, alla data di pubblicazione del Bando, nel Comune di Soleminis;
- b – Conduzione in locazione, al momento del bando, dei locali sede dell'attività;

In caso di ulteriore parità si procederà a pubblico sorteggio.

Più operatori, in accordo tra loro, possono richiedere l'assegnazione di uno stesso lotto.

In tal caso, fatti salvi i requisiti generali richiesti per ciascun operatore, ai fini della graduatoria si tiene conto del punteggio più alto raggiunto singolarmente da ciascuno degli operatori associati.

Articolo 7 - Corrispettivo per la cessione delle aree

Per il calcolo del corrispettivo si fa riferimento al Programma Pluriennale di Attuazione del Piano adottato dal Consiglio Comunale e ai valori di cessione delle aree delle altre zone D comunali.

Pertanto il corrispettivo per la cessione in proprietà delle aree verrà valutato definitivamente in base al quadro economico che sarà allegato al Piano attuativo del PIP.

Il suddetto importo verrà rivalutato annualmente dal 01/01/2016 sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'ISTAT.

Articolo 8 – Modalità di pagamento

Per garantire l'equilibrio economico-finanziario del piano per gli insediamenti produttivi il corrispettivo dei lotti dovrà essere pagato in unica soluzione entro 45 giorni dal ricevimento della comunicazione di assegnazione.

Il mancato pagamento della quota entro i termini sopra stabiliti, comporterà la decadenza dell'assegnazione e l'area di conseguenza verrà assegnata all'avente diritto che segue in graduatoria.

Sarà motivo di decadenza dell'assegnazione, con le stesse conseguenze di cui al precedente comma, anche la mancata stipula della convenzione entro i termini stabiliti; in tal caso il Comune tratterà sulle somme già versate il 10% (dieci per cento), fatti salvi i maggiori danni.

In ogni caso su tutte le somme pagate oltre i termini fissati competono al Comune gli interessi di ritardato pagamento.

Articolo 9 – Contratti

I contratti di cessione delle aree dovranno essere stipulati per atto pubblico o pubblico amministrativo, secondo schemi predisposti in conformità al presente regolamento.

Articolo 10 – Oneri a carico dell'Assegnatario

L'assegnatario dell'area deve, tramite stipula di apposita convenzione con l'amministrazione comunale, garantire l'esistenza dell'attività per un minimo di due anni e garantire altresì la permanenza di un numero di occupati almeno pari a quanto indicato nella domanda di assegnazione. L'assegnatario dell'area nell'atto di cessione di cui all'art. 9 deve impegnarsi a:

- a) destinare l'area esclusivamente alle finalità indicate nell'atto di cessione;
- b) non apportare modifiche senza il benestare del Comune;
- c) presentare richiesta di concessione edilizia entro 180 giorni dalla data di stipula della convenzione, e rispettarne le prescrizioni in fase esecutiva;
- d) effettuare il trasferimento completo dell'eventuale attività produttiva preesistente all'interno dell'abitato entro il termine perentorio di 3 (tre) anni dall'assegnazione definitiva dell'area. In caso di inadempienza si provvederà alla revoca dell'assegnazione anche a lavori avviati, senza che il Comune niente debba corrispondere, a favore di altri aventi diritto. Il termine di tre anni deve intendersi valido anche per le nuove attività. Il termine di tre anni potrà essere prorogato dalla Giunta Comunale in caso di giuste e documentate motivazioni e di impedimenti non dipendenti dalla volontà dell'operatore.

Articolo 11 – Cessione e locazione a terzi degli immobili costruiti

Gli edifici costruiti sulle aree concesse in diritto di superficie potranno essere alienati e/o locati nei primi 5 anni decorrenti dal rilascio della licenza di agibilità, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, purché il nuovo acquirente o locatario possieda gli stessi requisiti del beneficiario principale e si impegni a rispettare tutte le obbligazioni del primo assegnatario.

Decorso tale termine i concessionari possono venderli o locarli a chi ne abbia i requisiti in base al presente regolamento, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

In ogni caso, l'eventuale alienazione o locazione è subordinata ad una preventiva intesa tra l'impresa subentrante ed il Comune circa eventuali posti di lavoro da salvaguardare e/o da creare.

Previa autorizzazione dell'amministrazione comunale è possibile la cessione a terzi delle aree inedificate concesse in diritto di superficie, salvaguardando l'ordine della graduatoria fino a esaurimento. Il costo del lotto sarà quello stabilito al momento dell'assegnazione con conseguente rivalutazione, e sarà stabilito dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico. E' altresì possibile, previa autorizzazione dell'amministrazione comunale, la cessione a terzi delle aree concesse in diritto di superficie, parzialmente edificate, con priorità di chi risulta in graduatoria. La cessione deve essere perfezionata entro sei mesi dall'autorizzazione comunale, con il costo dell'area stabilito negli stessi modi del lotto ineditato. Qualora entro il termine di sei mesi l'assegnatario non abbia trovato acquirenti, sarà cura del comune assegnare il lotto tramite bando pubblico. Il costo delle parti edificate sarà stabilito dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico. L'assegnatario sarà rimborsato solo e quando il Comune riuscirà a cedere il lotto parzialmente edificato e ad incassare le relative somme. Il rispetto degli impegni dell'assegnatario dovrà essere garantito mediante atto fideiussorio o polizza assicurativa, di importo pari al costo di assegnazione dell'area, che dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 (quindici) giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione Comunale. Le aree cedute in proprietà, comprese quelle a seguito del cambio di regime giuridico, e gli edifici eventualmente costruiti non potranno essere ceduti a terzi né locati nei primi cinque anni decorrenti dall'acquisto dell'area.

Il prezzo di cessione dei fabbricati costruiti sulle aree concesse in diritto di superficie, nei casi autorizzati, sarà determinato dal Comune sulla base del prezzo medio delle costruzioni di tipo industriale o artigianale, relativo all'anno precedente a quello della cessione, nel comprensorio dell'area industriale di Cagliari di cui al Piano territoriale approvato con D.P.G.R. della R.A.S. dell'11.09.1973.

Tale prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento, derivante dall'età delle costruzioni e stabilita dall'Ufficio Tecnico comunale, nel modo seguente:

- da 0 a 5 anni 0%
- da 5 a 10 anni dallo 0,01% al 5%
- da 10 a 20 anni dal 5,01 al 10,00%
- da 20 a 30 anni dal 10,01 al 20,00%
- oltre i 30 anni dal 20,01% in poi, con un incremento dell'1% per ogni anno successivo.

Fermi restando i limiti inferiori e superiori, la percentuale da applicare sarà determinata in funzione dello stato di conservazione degli edifici e delle eventuali migliorie apportate dal concessionario.

Al prezzo così determinato sarà aggiunto il corrispettivo versato per la concessione dell'area attualizzato, sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'Istituto Centrale di Statistica.

Il canone annuo di locazione non potrà essere superiore al 3% del valore dell'immobile determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Articolo 12 – Modifica della destinazione d'uso

E' possibile la modifica di destinazione d'uso previa valida e documentata motivazione, a condizione che la nuova proposta di intervento, valutata secondo le previsioni del presente regolamento e di eventuali modifiche o integrazioni, abbia un punteggio complessivo non inferiore a quello dell'ultima posizione in graduatoria utile per l'assegnazione del lotto. Tali valutazioni saranno fatte dal Responsabile dell'Area Tecnica.

Articolo 13 – Trasferimento della concessione

E' consentito il trasferimento della concessione in diritto di superficie ad altro soggetto imprenditoriale, persona fisica o giuridica, previa autorizzazione dell'Amministrazione comunale e limitatamente ai seguenti casi:

- 1) Subentro nell'iniziativa produttiva al titolare o ai soci dell'impresa che hanno conseguito il diritto alla concessione dell'area, di parenti e/o affini fino al terzo grado, anche mediante costituzione di nuova società, purché della stessa i primi concessionari rappresentino, complessivamente, almeno il 30% (trenta per cento);
- 2) Trasformazione giuridica del soggetto imprenditoriale assegnatario dell'area 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);
- 3) Conferimento dell'azienda come quota di partecipazione del soggetto concessionario in una nuova o diversa Società con lo scopo di favorire ulteriore sviluppo produttivo dell'iniziativa imprenditoriale.

In tal caso, ai fini della valutazione del valore dell'immobile conferito, la stima verrà determinata dall'Ufficio Tecnico Comunale tenendo conto dei parametri previsti nella convenzione di concessione dell'area.

In ogni caso l'Impresa subentrante dovrà possedere tutti i requisiti per accedere all'assegnazione delle aree ed il legale rappresentante dovrà rilasciare una apposita dichiarazione scritta nella quale si dichiara disposto ad accettare, senza condizione alcuna, i contenuti e le norme del Regolamento di assegnazione. Le possibilità previste ai punti 1), 2), 3) del presente articolo non sono consentite nell'ipotesi di acquisizione dell'area in diritto di proprietà per i cinque anni successivi all'acquisto della stessa.

Articolo 14 – Sanzioni

Nel caso di inosservanza anche di una sola delle clausole di cui ai precedenti articolo 10 e 11, previa messa in mora del concessionario, il Comune rientra nella piena e libera disponibilità delle aree senza obbligo di corrispondere al concessionario inadempiente alcun rimborso, né del corrispettivo pagato né per eventuali investimenti sull'area stessa.

Le sanzioni non saranno applicate qualora l'inosservanza dipenda da casi di forza maggiore, adeguatamente documentati.

Articolo 15 – Termine di validità delle graduatorie

La graduatoria definitiva per l'assegnazione dei lotti del Piano Insediamenti Produttivi che sarà redatta ai sensi del presente regolamento, avrà validità di dieci (10) anni dall'approvazione.