

Il Segretario generale
Dott. Pierino Arru



CITTÀ DI ALGHERO
Provincia di Sassari

***REGOLAMENTO PER LA CESSIONE DI AREE DESTINATE AD
INSEDIAMENTI DI ATTIVITA' PRODUTTIVE, COMMERCIALI E
ARTIGIANALI***

Art. 1 – Finalità e soggetti destinatari

Il Comune di Alghero, allo scopo di favorire lo sviluppo delle attività di produzione artigianali, commerciali ed industriali, predispone piani d'insediamento nelle zone a tal fine individuate nel PRG.

In attuazione dei predetti piani d'insediamento, il Comune procede all'acquisizione delle aree necessarie, alla realizzazione delle opportune infrastrutture (direttamente o con il concorso d'apposita società partecipata da costituirsi a tal fine con delibera consiliare), e alla successiva cessione (al prezzo risultante dalla somma dei costi di acquisizione e di realizzazione delle infrastrutture, diminuiti dei contributi a fondo perduto regionali, statali ed europei che si otterranno, oltre a spese di carattere

generale) ai richiedenti aventi diritto per la realizzazione degli edifici destinati alle attività sopra individuate.

Art. 2 Modalità di cessione delle aree. (Bando di concorso per la cessione di aree PIP)

Il Dirigente competente, con proprio provvedimento, pubblica un bando di concorso per la cessione delle aree P.I.P., entro 30 giorni dalla data in cui l'Amministrazione ne ha piena disponibilità, in caso di realizzazione delle infrastrutture da parte del Comune, entro 30 giorni dal termine dei lavori.

Il bando deve indicare:

- a) elenco dei lotti disponibili e relativa cartografia, con divisione di massima dei comparti;
- b) superficie di ogni singolo lotto; *da piano, opere di attuazione*
- c) indici e parametri edilizi, di parcheggio, di aree a verde, ecc., nel rispetto, comunque, di quanto previsto al Decreto Assessoriale 20.12.1983 n. 2266/U;
- d) tipo di cessione: proprietà o diritto di superficie, il comparto delle aree da cedere in diritto di superficie e quello in diritto di proprietà;
- e) costo di ogni singolo lotto;
- f) termini e modalità di pagamento ;
- g) tempi e criteri di utilizzazione, prescrizioni e vincoli (attuazione dell'intervento, ammissibilità della vendita, termini e modalità di controllo della cessione in uso

e/o della vendita, casi di rescissione o risoluzione del contratto di cessione e decadenza dal diritto di superficie);

- h) modalità di presentazione delle domande; ✓
- i) scadenza del bando; ✓
- j) responsabile del procedimento e Settore comunale di riferimento;
- k) indicazione della documentazione da allegare alle domande di presentazione e assegnazione, tra cui in particolare, almeno:
 - relazione tecnico economica sul programma di investimento, con particolare riferimento alle prospettive di mercato e a quelle occupazionali;
 - piano finanziario a copertura del programma di investimento;
 - progetto di massima con valutazione di impatto ambientale, con la indicazione della superficie necessaria all'insediamento, il presunto fabbisogno idrico giornaliero (espresso in mc/giorno), il presunto fabbisogno energetico (espresso in Kwh);
 - Layout degli impianti e macchinari;
 - Impegno di massima a pagare gli oneri di acquisizione relativi all'area di cui si chiede l'assegnazione;
 - Tempo necessario per realizzare l'intervento e numero di unità lavorative che saranno presumibilmente occupate.

Il bando è predisposto congiuntamente dai Settori Sviluppo Economico ed Urbanistica e deve essere conforme alla normativa urbanistica generale ed esecutiva vigente, oltre a disciplinare le eventuali destinazioni ammissibili.

Il bando contiene la convenzione tipo. La convenzione di assegnazione dell'area prevede il prezzo iniziale di assegnazione dell'area.

La domanda deve essere, comunque, corredata da una relazione che illustri le attività oggetto dell'insediamento, il relativo piano di sviluppo, nonché la dimostrazione della piena corrispondenza dei requisiti di cui agli artt. 1 e 5, e l'indicazione cartografica del lotto d'interesse.

Gli assegnatari in diritto di superficie, ovvero in diritto di proprietà, possono avvalersi dei servizi di società finanziarie e/o società di leasing, cui possono, eventualmente, intestare il lotto loro assegnato.

Art. 3 Modalità di assegnazione delle aree

Le assegnazioni sono adottate con provvedimento dirigenziale, sulla scorta di una graduatoria predisposta da una Commissione nominata dalla Giunta Municipale e composta dalle seguenti figure:

- Direttore Generale o, in sua mancanza, Segretario Generale;
- Dirigente del Settore Servizi Finanziari;
- Dirigente del Servizio Urbanistica;
- Dirigente del Settore Sviluppo economico;
- Dirigente del Servizio Ecologia.

La Commissione sopra menzionata si avvarrà dell'ausilio di un rappresentante delle Associazioni di categoria maggiormente rappresentative.

Svolge le funzioni di segretario verbalizzante un dipendente comunale.

La Commissione potrà richiedere agli interessati idonea documentazione integrativa che ritenesse utile alla corretta formulazione della graduatoria.

La graduatoria approvata ha validità di 5 (cinque) anni, a decorrere dalla data di esecutività del relativo atto dirigenziale di adozione.

Nei casi in cui non si concretizzasse il definitivo trasferimento in proprietà o in diritto di superficie delle aree assegnate, nei tempi e nei modi di cui al presente Regolamento, ovvero in caso di formale rinuncia degli aventi diritto, l'Amministrazione comunale è tenuta a richiedere alle Ditte utilmente collocate in graduatoria – fino ad esaurimento – l'eventuale disponibilità all'acquisizione delle aree interessate, inviando nota raccomandata con avviso di ricezione, cui dovrà essere data risposta nel termine tassativo di 10 (dieci) giorni dalla ricezione (farà fede il timbro postale di spedizione).

La graduatoria è affissa all'Albo Pretorio e viene data relativa informazione con la pubblicazione su almeno un quotidiano di rilevanza locale.

Contro il provvedimento dirigenziale di assegnazione delle aree sulla base della graduatoria di cui ai precedenti commi, può essere proposta richiesta di riesame entro il termine di giorni 10 (dieci) dalla data della relativa affissione all'Albo Pretorio.

Detta richiesta dovrà essere inoltrata con raccomandata con avviso di ricevimento.

Nei successivi 10 (dieci) giorni, la Commissione – come sopra costituita – esamina le richieste di riesame che eventualmente fossero pervenute, e riformula, nel caso e qualora sussistessero i presupposti, la graduatoria nei modi di cui al presente articolo.

Le domande e le istanze di riesame dovranno essere indirizzate al Dirigente del Settore indicato nel bando.

Art. 4 Criteri di priorità per l'assegnazione delle aree

Il bando di assegnazione deve contenere specifiche priorità e punteggi, adottati dal Dirigente competente, necessari per la valutazione delle domande.

In ogni caso, l'ordine di priorità è il seguente:

Caratteristiche soggettive:

- 1) Consorzi (di artigiani, di commercianti e di industriali) che intendono realizzare fabbricati ad uso dei propri associati, compatibili con le destinazioni previste dalla normativa urbanistica e, comunque, destinati all'esercizio esclusivo di attività commerciali, artigianali, industriali e/o produzione di servizi;
- 2) Imprese artigianali;
- 3) Imprese commerciali;
- 4) Imprese industriali;
- 5) Imprese esercenti attività di produzione di servizi (es. turistiche);
- 6) Imprenditori titolari di una delle attività previste dal presente art. 5 che, alla data di approvazione del PIP risultino proprietari, da almeno due anni, delle aree comprese nei PIP stessi (limitatamente alle esigenze della propria azienda), purché le attività medesime risultino compatibili con le destinazioni del PIP stesso e con le relative destinazioni urbanistiche.

Ai fini della assegnazione delle aree da parte del Comune, le Imprese di cui alle categorie precedentemente indicate dovranno essere iscritte al registro delle Imprese Artigiane, Commerciali o industriali tenuto dalle C.C.I.A.A.

Caratteristiche oggettive

- 1) Attività artigianali;
- 2) Attività industriali;
- 3) Attività commerciali, compatibili con le destinazioni previste dalla normativa urbanistica;
- 4) Attività di servizio, compatibili con le destinazioni previste dalla normativa urbanistica.

Ulteriori criteri determinati secondo il seguente ordine di priorità e di importanza:

- 1) trasferimento di attività esistente, ubicata in zona in contrasto con la normativa urbanistica e di tutela ambientale vigente;
- 2) nuove attività e trasferimenti collegati ad attività che comportano immissioni nocive e, comunque, oltre i limiti di legge;
- 3) proprietari di aree inserite all'interno del P.I.P. che esercitano attività produttive di cui al presente articolo con locali accessori nell'area regolamentata, utilizzati alla data di approvazione del presente atto;
- 4) anzianità di esercizio dell'impresa in Alghero;
- 5) attività già esistente nella zona artigianale che necessita di ampliamento; o trasferimento di attività esistente, frazionata in più sedi;

6) insediamento di nuove attività artigianali, o industriali, o commerciali o di servizio.

Art. 5 – Cessione in proprietà – diritto di superficie. Criteri essenziali per le convenzioni.

Gli elementi essenziali da inserire nelle convenzioni di stipulare sono i seguenti:

Cessione in proprietà:

1. divieto di nuova cessione dell'area inedificata e divieto di cessione dell'area per 5 (cinque) anni dopo il completamento dell'edificazione ed il successivo inizio dell'attività;
2. termine di inizio e conclusione lavori;
3. casi di rescissione o risoluzione della convenzione;
4. modalità per la vendita, la locazione, il leasing dei fabbricati realizzati;
5. sanzioni in caso di inosservanza degli obblighi;
6. clausola risolutiva espressa, riferita al mancato adempimento degli obblighi di cui all'art. 9 del presente regolamento;
7. modalità per la definizione extragiudiziale di eventuali controversie;

+ INTEGRAZIONE DI
CUI DECIDEVA 4/2009
DI CONS. COM.

Diritto di superficie

1. durata del diritto di superficie;
2. divieto di trasferire il diritto di superficie sull'area inedificata e divieto di trasferimento del diritto di superficie dell'area per 5 (cinque) anni dopo il completamento dell'edificazione e il successivo inizio dell'attività;

3. casi di decadenza dalla convenzione;
4. modalità per la vendita, la locazione, il leasing dei fabbricati realizzati;
5. sanzioni in caso di inosservanza degli obblighi;
6. modalità per la definizione extragiudiziale di eventuali controversie;
7. clausola risolutiva espressa, riferita al mancato adempimento degli obblighi di cui all'art. 9 del presente regolamento;
8. modalità per il rinnovo del diritto di superficie e per la determinazione del corrispettivo.

Art. 6 – Modalità di pagamento

Al beneficiario deve essere data comunicazione formale degli esiti della assegnazione entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla esecutività del provvedimento di assegnazione, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Detta comunicazione dovrà recare, altresì, l'indicazione dei dati tecnici relativi alla individuazione del lotto, del costo complessivo, delle forme di pagamento e delle garanzie fideiussorie necessarie.

Entro 30 (trenta) giorni dalla ricezione della comunicazione di cui sopra, il beneficiario formula il proprio assenso nelle forme di legge.

Comunicato l'assenso ai sensi delle disposizioni che precedono, ed entro e non oltre i successivi 180 (centoottanta) giorni, dovrà essere stipulata apposita convenzione per la formalizzazione della assegnazione e del relativo titolo, e contenente gli elementi essenziali di cui all'art. 6 del presente Regolamento, oltre che la specificazione degli

obblighi e diritti delle parti. La medesima convenzione dovrà essere stipulata in forma pubblica, con spese a carico dell'assegnatario.

Entro 10 (dieci) giorni dalla stipula della convenzione, il beneficiario sarà formalmente immesso nell'area oggetto di relativa assegnazione dal Dirigente competente, o suo delegato, previo verbale di ricognizione, redatto in contraddittorio tra le parti, alla presenza di un tecnico dell'Amministrazione e del beneficiario stesso.

La Ditta assegnataria deve provvedere al pagamento nei tempi e modi seguenti:

1. 25% a titolo di caparra ed in acconto, il cui avvenuto pagamento dovrà essere comprovato dal beneficiario al momento della comunicazione di accettazione della assegnazione;
2. ulteriore 50%, il cui avvenuto pagamento dovrà essere comprovato dal beneficiario al momento della stipula della convenzione, contestualmente alla presentazione di una fideiussione, stipulata con primaria Compagnia per il rimanente 25%. Detta fideiussione avrà validità sino al momento dell'avvenuta totale corresponsione di quanto ulteriormente dovuto;
3. 25% al momento del rilascio della Concessione edilizia. La richiesta della Concessione edilizia è presentata entro 90 (novanta) giorni dalla firma della convenzione e deve essere esaminata dalla Commissione Edilizia entro 30 (trenta) giorni dalla data della relativa presentazione.

I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data della stipula della convenzione.

Art. 7 – Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nelle aree P.I.P. sono realizzate solo ed esclusivamente dall'Amministrazione comunale, attraverso i piani di attuazione.

Art. 8 – Risoluzione dei contratti

Il contratto di cessione delle aree in proprietà o in diritto di superficie è risolto senza necessità per il Comune di preavviso, nei seguenti casi:

- a) qualora l'acquirente non provveda a prendere in consegna l'area nei termini stabiliti dal presente regolamento;
- b) qualora l'assegnatario non presenti il progetto entro 90 giorni dalla stipula della convenzione;
- c) qualora il destinatario adibisca il fabbricato a uso diverso rispetto a quello previsto nel presente regolamento e, comunque, consentito formalmente;
- d) in ipotesi di reiterato o grave inadempimento a obblighi definiti, ai sensi dell'art. 7 del presente regolamento, nella convenzione, pur a fronte di diffida formale da parte dei competenti organi comunali.

Art. 9 – Penali

Nel caso che la Ditta assegnataria non si presenti per la stipula della convenzione nel termine previsto dal presente regolamento, l'assegnazione viene revocata e la caparra versata al momento della accettazione viene incamerata dall'Amministrazione comunale.

Nei casi di risoluzione della convenzione, come definiti all'art. 9, la quota già versata per l'acquisizione dell'area è restituita nella misura del 60% (sessanta per cento): si applicherà, pertanto, una penale pari al 40% (quaranta per cento) sulla quota già versata. Nelle medesime ipotesi, il beneficiario viene invitato a presentarsi in data da concordare, e, comunque, non oltre 30 (trenta) giorni dalla richiesta di presentazione, per la stipula dell'atto di retrocessione, a cura e spese del medesimo. Le spese per la retrocessione dell'area a favore dell'Amministrazione comunale graveranno sull'inadempiente. Decorso inutilmente detto termine, senza che l'inadempiente si sia presentato, l'Amministrazione farà valere, nelle forme e nei modi di legge, la clausola risolutiva espressa di cui all'art. 6 del presente regolamento.

Art. 10 – Opere non ultimate

Nell'ipotesi in cui l'assegnatario si trovi nell'impossibilità di ultimare la struttura oggetto di concessione edilizia, il competente Dirigente può, con apposito provvedimento, qualora vi siano motivate ragioni di pubblico interesse, attivare specifico procedimento per il riscatto dell'area e dell'immobile in oggetto. Con

medesimo provvedimento è definito il prezzo del riscatto sulla base di una relazione tecnica predisposta dal Servizio Urbanistica.

Il provvedimento di cui al comma precedente è notificata all'assegnatario, il quale può proporre richiesta di riesame, entro i successivi trenta giorni, indirizzata al Dirigente che ha adottato gli atti precedenti di cui al presente articolo, Responsabile del Procedimento. Decorso tale termine senza che siano giunte osservazioni, il provvedimento dirigenziale diviene titolo per il ritorno in possesso al patrimonio dell'area assegnata e dell'immobile.

Art. 11 – Spese contrattuali

Le spese contrattuali e consequenziali, relative ai contratti di cessione sono a carico degli assegnatari.

Art. 12 – Riscatto delle aree

Entro il 31 Gennaio di ciascun anno, la Giunta comunale, previa istruttoria da parte del Servizio urbanistica, individua le aree sulle quali deve essere esercitato il diritto di riscatto, ai sensi e nelle ipotesi previste dal presente Regolamento. Il conseguente provvedimento dirigenziale di attivazione del procedimento di riscatto deve determinare – oltre alle relative garanzie – l'importo da corrispondere che tenga conto del costo dell'area corrisposto dal titolare, maggiorato di tutti gli ulteriori costi sostenuti.

Art. 13 – Facoltà di deroga

In deroga a quanto prescritto all'art. 3, il Dirigente, in casi di particolare rilevanza economica, sociale ed ambientale, può prevedere norme e criteri di assegnazione degli insediamenti in aree P.I.P. diverse da quelli indicati negli articoli che precedono, previa indicazione in tal senso da parte dell'Amministrazione.

Art. 14 – Norme finali

Per quanto non espressamente previsto nel presente Regolamento si rinvia alla L. 865/1971 e alla L. 167/1962, oltre alle norme del Codice Civile per quanto di competenza.

Art. 15 – Piano di dettaglio

L'Amministrazione si riserva la facoltà di proporre all'attenzione del Consiglio comunale un piano di norme di dettaglio.