

Allegato alla delibera di Consiglio Comunale n.19 del 25.06.2019

# COMUNE DI TERRALBA

(Provincia di Oristano)



## REGOLAMENTO COMUNALE CONCESSIONE DI AREE DEL PIANO DI ZONA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

---

- Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.277 del 09/12/1988 esente da vizi CO.RE.CO nella seduta del 14/02/1989 prot. n. 04717/04/88
- Modificato art.2 con deliberazione C.C. n. 09/98 esente da vizi CO.RE.CO nella seduta del 10/03/98 prot. n.001006/01/98
- Modificato art.7 con deliberazione C.C. n. 60/98 esente da vizi CO.RE.CO nella seduta del 07/08/98 prot. n.004057/01/98 – 2^ pubblicazione in data 14/08/1998 al P.R.A. n°519.
- Modificato con deliberazione C.C. n.11 del 14.02.2001
- Modificato con deliberazione C.C. n.39 del 05.10.2001 (*Parere favorevole Commissione P.I.P. verb. n. 5 del 17.07.2001*)
- Modificato con deliberazione C.C. n 29 del 30.07.2002.
- Modificato con deliberazione C.C. n° 66 del 26.09.2006.
- Modificato con deliberazione del C.C. n° 19 del 25.06.2019

## **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, piccoli industriali, agricoltori, della pesca, del commercio e del settore terziario, il Comune di Terralba mette a disposizione le aree comprese nel Piano di Zona in località "Narbonis" per gli Insediamenti Produttivi definitivamente approvato con decreto dell'Assessore Regionale degli Enti Locali, finanza e urbanistica n. 1628 del 25.11.1985.

## **ART. 2**

### **Criteri per l'assegnazione delle aree**

La determinazione dei criteri di assegnazione è disposta dal Consiglio Comunale, previo parere di apposita Commissione costituita dai rappresentanti del Comune, delle Associazioni imprenditoriali e sindacali di categoria più rappresentative nel territorio, così composta: Presidente Sindaco o suo delegato, Assessore competente, n.2 Consiglieri Comunali della maggioranza, n.1 Consigliere Comunale della minoranza e n.3 rappresentanti delle associazioni imprenditoriali e sindacali di cui sopra.

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

- a) Requisiti e condizioni di partecipazione delle imprese alla 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.

## **ART. 2 bis**

### **Requisiti per la partecipazione all'assegnazione delle aree**

Per partecipare all'assegnazione delle aree, le imprese, salvo quanto disposto nel successivo art.2 ter, devono possedere i seguenti requisiti:

- iscrizione al relativo Albo o Registro della categoria di appartenenza;
- ubicazione della sede legale possibilmente nell'ambito del territorio comunale.

Possono usufruire della concessione delle aree solo gli imprenditori che svolgono o che svolgeranno la propria attività economica nei settori dell'artigianato, della piccola industria, dell'agricoltura e della pesca, per la lavorazione, trasformazione, confezionamento dei prodotti agricoli e ittici, del commercio all'ingrosso, dei servizi.

La qualifica dell'impresa dovrà essere dedotta dai rispettivi albi o registri.

L'ordine di precedenza sarà il seguente:

1. Enti pubblici ed imprese a prevalente partecipazione statale, nell'ambito di programmi già approvati dal CIPE
2. Enti pubblici e imprese a prevalente partecipazione pubblica

3. Proprietari delle aree espropriate purché operino nei suddetti settori produttivi
4. Tutti gli altri imprenditori economici con priorità per quelli locali.

### **ART. 2 ter** **Concessione sottoposta a condizione**

Limitatamente alle imprese che si trovano nell'impossibilità temporanea di produrre idonea certificazione attestante il possesso dei requisiti di cui ai precedenti articoli e che risultino beneficiarie di un finanziamento pubblico o privato, ivi comprese le banche, per le stesse finalità per cui viene richiesto il lotto nella zona artigianale, è sufficiente produrre idonea documentazione, rilasciata dal soggetto erogatore del finanziamento, attestante che lo stesso andrà a buon fine, a condizione che avvenga l'assegnazione del lotto.

Le imprese assegnatarie di un lotto ai sensi del presente articolo, pena la revoca immediata dell'assegnazione, hanno l'obbligo di:

- effettuare tempestivamente tutti gli adempimenti necessari per la stipula del contratto, che dovrà avvenire entro il termine massimo di 90 (novanta) giorni dalla data di comunicazione dell'assegnazione;
- presentare il progetto esecutivo entro 60 (sessanta) giorni dalla data di stipula del contratto;
- dare inizio ai lavori e comunicare l'inizio degli stessi entro e non oltre il termine di 30 gg (trenta giorni) dalla data di efficacia del titolo edilizio;
- ultimare i lavori entro e non oltre il termine di 12 (dodici) mesi dalla data di inizio lavori;
- produrre idonea documentazione attestante la avvenuta iscrizione al relativo Albo o Registro entro 60 gg (sessanta giorni) dalla data di ultimazione dei lavori;
- avviare l'attività entro 90 (novanta) giorni dall'ultimazione dei lavori.

Il Responsabile del Procedimento valuterà se e quando sussistono elementi dovuti a causa di forza maggiore che hanno impedito all'assegnatario il rispetto dei termini di cui sopra e se sussistono validi elementi per la concessione di una eventuale proroga dei termini che comunque non potrà essere superiore a 180 gg (centottanta giorni).

### **ART. 3** **Richiesta di aree**

Chiunque tra gli operatori di cui all'art.1 intenda ottenere un'area nel Piano di Zona per gli Insediamenti Produttivi, deve presentare istanza in bollo all'Amministrazione Comunale corredata da:

- Idonea documentazione attestante il possesso dei requisiti di cui agli artt. 2 bis o ter;
- Progetto di massima dell'insediamento;
- Relazione tecnico-economica motivante tra l'altro, la richiesta dell'area, dalla quale si evinca l'attività economica cui l'insediamento verrà destinato.
- Programma di realizzazione dell'insediamento.

- La dimensione dell'insediamento anche ai fini di una valutazione della congruità della superficie dell'area richiesta;
- Questionario debitamente compilato;
- Certificato di residenza/autocertificazione dei titolari dell'impresa;
- Deposito di garanzia dell'importo di € 516,46.

#### **ART. 4**

##### **Istruttoria e concessione delle aree**

Le istanze presentate saranno istruite dall'Ufficio Tecnico Comunale che potrà richiedere, ulteriori elementi di giudizio ai fini del completo esame delle medesime.

Successivamente alla prima fase istruttoria, previo parere della Commissione P.I.P., le domande istruite saranno esaminate dal Responsabile del servizio che ne disporrà l'accoglimento e determinerà la definitiva concessione.

Il concessionario, fatti salvi i casi di cui all'art.2 ter, dopo l'assegnazione del lotto:

- dovrà effettuare tempestivamente tutti gli adempimenti necessari per la stipula del contratto, che dovrà avvenire entro il termine massimo di 90 (novanta) giorni dalla comunicazione di assegnazione;
- entro 60 (sessanta) giorni dalla stipulazione del contratto, dovrà presentare al Comune il progetto esecutivo e la documentazione di rito per l'esecuzione dell'intervento edilizio;
- dovrà effettuare l'inizio dei lavori, l'ultimazione e l'agibilità del fabbricato nel rispetto dei termini previsti della normativa vigente;
- dovrà avviare o trasferire l'attività nel fabbricato realizzato all'interno dell'area assegnata entro 60 (sessanta) giorni dall'ultimazione dei lavori.

Il Responsabile del Servizio, su istanza di parte, valuterà se e quando sussistono cause di forza maggiore che hanno impedito all'assegnatario il rispetto dei termini di cui sopra e se sussistono validi elementi per la concessione di una eventuale proroga dei termini sopra fissati.

#### **ART. 5**

##### **Destinazione delle aree**

Le aree del piano di zona destinate agli insediamenti produttivi già urbanizzate, o da urbanizzare, saranno assegnate alle imprese di produzione, trasformazione, e/o commercializzazione all'ingrosso, le quali si possono inquadrare a titolo esemplificativo e non esaustivo in una delle seguenti categorie:

- ❖ Lavorazione, trasformazione e/o commercializzazione all'ingrosso di prodotti alimentari (trasformazione di prodotti ortofrutticoli, ittici, caseari, dolciari, oleifici, salumifici, pastifici, ecc.);
- ❖ Attività produttive in genere che implicano un processo di trasformazione di prodotto;
- ❖ Carpenteria metallica (strutture, attrezzature, componenti macchine industriali, pezzi speciali di

macchine, condotte, rettifiche motori, ecc.);

- ❖ Cantiere nautico;
- ❖ Componenti per l'edilizia (carpenteria metallica leggera, infissi, mobili e arredamento in genere, prefabbricati, manufatti, impianti, ecc.);
- ❖ Impianti elettrici e termoidraulici;
- ❖ Lavorazioni di pietre (graniti, trachiti, marmi ecc.);
- ❖ Riparazione e/o ricostruzione pneumatici;
- ❖ Costruzione e/o riparazione elettromeccaniche.
- ❖ Attività di servizi legate alle reti o alla tecnologia;
- ❖ Attività di servizi dell'e-commerce;
- ❖ Logistica.

Tutte le attività sopra riportate potranno essere installate nei limiti previsti dalle normative di settore.

Le aree disponibili saranno cedute in proprietà o attraverso la concessione del diritto di superficie (art.27 L. 865/1971 e s.m.i.).

Il diritto di superficie avrà la durata di anni 99 e potrà essere rinnovato a richiesta del concessionario.

Le aree già assegnate in diritto di superficie, a seguito di richiesta in bollo da parte del concessionario, possono essere concesse allo stesso in diritto di proprietà; tutti gli oneri e le spese derivanti saranno a carico del concessionario.

La richiesta di trasformazione da diritto di superficie in diritto di proprietà potrà essere accolta a condizione che il corrispettivo di cessione del lotto assegnato risulti completamente saldato, oppure nel caso in cui il concessionario, pur non avendo ancora provveduto al saldo finale, sia in regola con i pagamenti rateali di cui al successivo art. 7.

Il corrispettivo in caso di rinnovo della concessione sarà determinato sulla base del prezzo d'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 con diritto di superficie ad Enti pubblici o ad Imprese a prevalente partecipazione pubblica, il diritto stesso è concesso a tempo indeterminato (L. 865/71 art.27), per la realizzazione di impianti e servizi pubblici occorrenti nella zona delimitata del Piano.

## **ART. 6**

### **Corrispettivo di cessione delle aree**

Il corrispettivo di cessione delle aree sarà determinato dalla incidenza dei costi riferiti a metro cubo edificabile sulla base dei costi direttamente sostenuti e da sostenere da parte dell'Amministrazione comunale.

I proventi derivanti dalla vendita delle aree acquisite con i contributi regionali saranno riutilizzati per

la realizzazione di opere ed interventi a favore del Piano Insediativo (D.G. 28/46 del 13/6/1986).  
Le aree potranno essere cedute in diritto di superficie o in proprietà anche nelle more dell'espletamento delle procedure di esproprio ai sensi dell'art.1478 del C.C. secondo gli schemi di contratto che verranno elaborati dal Responsabile del Servizio.

Tenuto conto 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 concessione delle aree sia in diritto di superficie che in diritto di proprietà è fissato in € 8,00/mq così come stabilito con deliberazione C.C. n. 14 del 27.02.2006.

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 anzichè in €/mc.

## **ART. 7**

### **Modalità di pagamento**

Il corrispettivo dovrà essere pagato dal concessionario nel rispetto delle seguenti modalità:

- 1ª rata: il 20% dell'importo globale preliminarmente alla stipula del contratto;
- 2ª rata: il 20% dell'importo globale entro 12 mesi dalla data di stipula del contratto;
- 3ª rata: il 20% dell'importo globale entro 24 mesi dalla data di stipula del contratto;
- 4ª rata: il 20% dell'importo globale entro 36 mesi dalla data di stipula del contratto;
- 5ª rata: il 20% dell'importo globale entro 48 mesi dalla data di stipula del contratto.

Tale modalità di pagamento è estesa anche:

- agli assegnatari la cui assegnazione è avvenuta precedentemente alla approvazione del presente Regolamento e per i quali non sia stato stipulato il contratto;
- agli assegnatari che intendono procedere alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

Tale modalità di pagamento potrà essere derogata solo da piani di rateizzazione che abbiano comunque una durata inferiore ai 48 mesi.

L'autorizzazione alla vendita, di cui al successivo art.10, potrà essere concessa solo a seguito di pagamento dell'intero corrispettivo dovuto per l'assegnazione.

## **ART. 8**

### **Contratti**

I contratti di cessione delle aree, sia in diritto di proprietà che in diritto di superficie, dovranno essere stipulati per atto pubblico amministrativo secondo gli schemi approvati.

## **ART. 9**

### **Cauzioni e garanzie**

Il Concessionario, preliminarmente alla stipula del contratto, è tenuto a presentare apposita polizza

fidejussoria assicurative o bancarie per un valore pari alla parte restante dell'importo complessivo di cessione dell'area, a garanzia del pagamento delle rate residue.

La polizza sarà svincolata, a richiesta del concessionario, successivamente al pagamento a saldo dell'importo complessivo di cessione, oltre alle eventuali penali dovute per ritardato pagamento.

Il deposito di garanzia di € 516,46 presentato in sede di istanza sarà portato in detrazione dall'importo della 2ª rata di cui all'art. 7, successivamente alla stipula del contratto.

Qualora il beneficiario non perfezioni la pratica mediante la stipula del contratto di concessione, previa adozione di apposito atto determinativo di revoca assegnazione a cura del Responsabile del Servizio, il suddetto deposito di garanzia verrà incamerato alle casse del Comune a titolo di rimborso spese istruttorie.

## **ART.10**

### **Oneri a carico del concessionario**

Il concessionario deve:

- a) Destinare l'area alle finalità indicate nell'atto di cessione;
- b) Non apportare modifiche che non abbiano avuto il necessario benestare dal Comune;
- c) Rispettare in fase esecutiva le prescrizioni del titolo edilizio;
- d) Effettuare l'avvio dell'attività o il trasferimento completo dell'attività produttiva eventualmente preesistente nel centro abitato, entro il termine stabilito dall'articolo 4 o dall'art.2 ter (in base al caso che ricorre) In caso di inadempienza si provvederà alla revoca dell'assegnazione dell'area ed alla sua concessione a favore di altri aventi diritto.

Il termine innanzi citato, potrà essere prorogato, in caso di giuste e documentate motivazioni, quali impedimenti non dipendenti dalla volontà dell'operatore, con determinazione del Responsabile del Servizio.

- e) Non cedere l'immobile a terzi 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.

## **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 senza obbligo di rifondere al concessionario inadempiente alcun rimborso, né del corrispettivo pagato per l'acquisto dell'area, né per eventuali investimenti nell'area stessa.

In caso di ritardato pagamento, anche di una sola rata rispetto ai termini previsti dall'art. 7, si provvederà all'applicazione delle seguenti penali:

- per ritardi dal 1° al 30° giorno dalla scadenza prevista → € 13,00 per giorno di ritardo;
- per ritardi dal 31° al 60° giorno dalla scadenza prevista → € 26,00 per giorno di ritardo;

- per ritardi oltre il 61° giorno dalla scadenza prevista → € 52,00 per giorno di ritardo.

Qualora il ritardo si protragga oltre il 90° giorno dalla scadenza prevista dalla rata, fatte salve giuste e documentate motivazioni approvate dal Responsabile del servizio, si provvederà alla revoca dell'assegnazione secondo quanto previsto al primo comma del presente articolo. L'eventuale proroga concessa non sospenderà l'applicazione delle penali.

## **ART.12**

### **Locazione dell'immobile**

Previa autorizzazione dell'amministrazione comunale, rilasciata secondo le modalità dell'art.3, il fabbricato costruito sull'area potrà essere ceduto in locazione, il canone annuo tuttavia, non potrà essere superiore al 3% del valore dell'immobile determinato dall'U.T. comunale, sentita l'Agenzia delle Entrate.

## **ART.12 bis**

### **Contratto di leasing**

A seguito di richiesta in bollo da parte del concessionario, potrà essere rilasciato il nulla osta alla stipula di contratto nella forma di leasing, utile all'impresa concessionaria per ottenere finanziamenti necessari per le stesse finalità per cui è stato assegnato il lotto nella zona artigianale.

Il nulla osta potrà essere rilasciato alle seguenti condizioni:

- 1) che il corrispettivo di cessione del lotto sia stato completamente saldato e che siano state corrisposte le somme stabilite per eventuali penali nel caso ci sia stato ritardato pagamento delle singole rate, oppure nel caso in cui il concessionario, pur non avendo ancora provveduto al saldo finale, sia in regola con i pagamenti rateali di cui al precedente art. 7.
- 2) che il contratto da stipularsi fra la società di leasing che acquisirà i diritti sul lotto e la ditta concessionaria contenga espressamente quanto di seguito elencato:
  - che la società di leasing subentrante, che acquisisce temporaneamente i diritti, accetti incondizionatamente tutte le norme e le clausole che regolano il rapporto fra il comune e il concessionario, nel rispetto del Regolamento Comunale vigente per l'assegnazione delle aree P.I.P, con particolare riferimento all'utilizzo del lotto, alla costruzione e all'utilizzo di tutti gli immobili che su di esso saranno costruiti, alla gestione dell'attività, alla eventuale locazione e vendita dell'immobile.
  - che la società di leasing stessa si impegni a cedere o vendere il terreno e l'immobile ad altra impresa avente i requisiti di cui all'art. 2 bis, nel rispetto del vigente regolamento Comunale per l'assegnazione delle aree P.I.P., entro il termine massimo di cinque anni dalla data di chiusura del contratto con l'assegnatario, attingendo dalla graduatoria delle istanze giacenti in Comune.

Nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non avvenga completamente quanto sopra detto, il terreno e tutti gli immobili che su di esso insistono, rientreranno nella piena disponibilità patrimoniale del

Comune che, a titolo di risarcimento, agli aventi diritto rifonderà:

- a) relativamente al terreno: l'importo versato per il terreno suddetto diminuito del 10% dell'intero corrispettivo e di tutti gli oneri derivanti;
- b) relativamente al costruito sul lotto: il comune corrisponderà, a seguito di stima effettuata da un tecnico nominato dall'Amministrazione Comunale, il 50% del valore stimato del rustico e entrerà nella piena proprietà di tutte le strutture. Tutte le attrezzature, macchinari e ogni quant'altro diverso dai manufatti edili al rustico non saranno oggetto di valutazione e per i quali nulla sarà corrisposto.

Tutti gli oneri e le spese, comprese quelle dei periti necessari ad effettuare la stima, sono a carico del concessionario richiedente.

### **ART.13**

#### **Opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione del Piano per gli Insediamenti Produttivi saranno realizzate esclusivamente a cura del Comune di Terralba fatta eccezione per le corsie di accesso alle singole unità di intervento, i parcheggi di uso pubblico e gli elementi di verde da realizzarsi nella fascia di terreno lungo le strade interne al piano, nella parte prospiciente i lotti assegnati, che dovranno essere inseriti nel progetto esecutivo presentato dalle attività che si insedieranno e realizzati dalle stesse, secondo le modalità fissate dal Comune di Terralba.

Le spese per gli allacciamenti alla rete idrica, fognaria, elettrica etc. fanno carico al concessionario. Il Concessionario, individualmente o in consorzio con altri imprenditori, dietro indirizzi della Giunta Comunale, a scomputo totale o parziale della quota dovuta, potrà obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione. Il progetto dovrà comprendere le opere fognarie, idriche, i sottoservizi per le linee telefoniche ed elettriche dell'utenza privata, l'illuminazione pubblica e le opere stradali e dovrà essere funzionale ai lotti serviti e al comparto oggetto di intervento totale o parziale.

## **INDICE**

ART. 1	Finalità del piano
ART. 2	Criteri per l'assegnazione delle aree
ART. 2 bis	Requisiti per la partecipazione all'assegnazione delle aree
ART. 2 ter	Concessione sottoposta a condizione
ART. 3	Richiesta di aree
ART. 4	Istruttoria e concessione delle aree
ART. 5	Destinazione delle aree
ART. 6	Corrispettivo di cessione delle aree
ART. 7	Modalità di pagamento
ART. 8	Contratti
ART. 9	Cauzioni e garanzie
ART.10	Oneri a carico del concessionario
ART.11	Sanzioni
ART.12	Locazione dell'immobile
ART.12 bis	Contratto di leasing
ART.13	Opere di urbanizzazione