



COMUNE DI BARADILI

PROVINCIA DI ORISTANO

Via V. Emanuele, 5 09090 Baradili

Tel 0783/95095

Fax 0783/95355

cod. fisc. 80007220959

E-Mail utcomunebaradili@tiscali.it

REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE COMPRESSE NEL PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P. I. P.)

Art. 1 Finalità del piano.

Le aree oggetto del presente Regolamento sono comprese nel Piano d'Insedimenti Produttivi (P.I.P.) ubicato tra la Via Genuri, la strada provinciale e la strada di Circonvallazione, in zona "D", così come approvato definitivamente con delibera C.C. n° 12 del 22.03.2005

Al fine di venire incontro, nel quadro di ristrutturazione delle piccole e medie aziende, alla necessità degli operatori economici, artigiani, piccoli industriali, commercianti del Comune di Baradili e non, mette a disposizione le aree comprese nel Piano per gli Insediamenti Produttivi .

Destinazione d'uso prevista nel P.U.C.

Nuovi insediamenti per impianti piccoli industriali, artigianali, di trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e quelli legati ad attività produttive, di trasformazione e di distribuzione, nonché le attività artigianali e quelle legate ai servizi ed alla promozione del territorio.

Gli insediamenti potranno comprendere locali di abitazione destinati esclusivamente al personale di custodia.

Nel suddetto piano le superfici sono le seguenti:

Lotto	Superficie lotto mq	Superficie coperta mq	Volume edificabile mc
1	1213,46	606,46	3.640,38
2	1219,09	609,54	3657,27
3	1130,05	565,02	3390,15
4	1038,53	519,26	3115,90
5	1000,21	500,10	3000,63
6	1027,80	513,90	3083,40
Totale	6629,14	3314,57	19887,42

Art. 2 Utilizzazione delle aree

1. Le aree di cui all'art. 1, dopo essere state acquisite al patrimonio del Comune, sono cedute in proprietà ai soggetti di cui al successivo art. 3 per la realizzazione di impianti relativi ad attività di carattere artigianale, industriale, commerciale e di servizi, secondo le modalità di cui al presente Regolamento.

Art. 3 Beneficiari

1. Alla cessione in proprietà delle aree comprese nei P.I.P. sono ammesse, in forma singola e associata, esclusivamente le attività gestite da soggetti pubblici o privati piccolo - industriali, artigianali, commerciali e di servizi, con esclusione di quelle puramente agricole.
2. La qualifica di industriale o artigiano dovrà essere dedotta rispettivamente dal registro delle imprese industriali e dall'albo delle imprese artigiane.
3. La qualifica di commerciante dovrà essere dedotta dal Ufficio Anagrafe della Camera di Commercio

Art. 4 Assegnazione delle aree

1. Le aree disponibili verranno cedute in diritto di proprietà ai sensi della L. 449/97 art.49 c.17 che ha modificato la L. 856/71 art. 27.

Art. 5 Concessione sottoposta a condizione

1. Limitatamente per le imprese che si trovano nella impossibilità temporanea di produrre idonea certificazione attestante il possesso dei requisiti di cui sopra, e che risultino beneficiarie di un finanziamento pubblico o privato per le stesse finalità per cui viene richiesto il lotto nel piano per gli insediamenti produttivi, ivi compresi i finanziamenti concessi da banche, affinché venga loro assegnato un lotto, è sufficiente che queste ultime producano idonea documentazione rilasciata dall'erogatore del finanziamento attestante che lo stesso sarà sicuramente finanziabile a condizione che avvenga l'assegnazione del lotto.
2. Le imprese a cui sia stato assegnato un lotto ai sensi del presente articolo, pena la revoca immediata, hanno l'obbligo del rispetto dei tempi previsti dall'art. 11 e del pagamento dell'area secondo le modalità previste dall'art. 14.
3. Tali imprese dovranno inoltre produrre, pena la revoca dell'area e del relativo fabbricato, idonea documentazione attestante la avvenuta iscrizione al relativo Albo Imprese Artigianali entro 60 gg. (sessanta giorni) dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato.
4. 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 al comma 3, se esistono elementi per la concessione di una eventuale proroga dei termini che comunque non potrà essere superiore a 60 gg. (sessanta giorni).

Art. 6 Modalità di cessione delle aree

1. La Giunta Comunale, con proprio atto, approva una bozza di bando di concorso per la cessione delle aree P.I.P., entro trenta giorni dalla data in cui ne ha piena disponibilità.
2. Il bando è predisposto e pubblicato e deve essere conforme alla normativa urbanistica generale ed esecutiva vigente, oltre a disciplinare le eventuali destinazioni ammissibili.

Art. 7 Bando pubblico per l'assegnazione delle aree.

1. Il bando deve indicare:
 - a. elenco dei lotti disponibili;

- b. superficie di ogni singolo lotto;
- c. indici e parametri edilizi, di parcheggio, di aree a verde, ecc.;
- d. costo di ogni singolo lotto;
- e. lo schema di domanda nonché i parametri per la valutazione della stessa;
- 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, casi di rescissione del contratto di cessione e decadenza dal diritto di superficie);
- h. modalità di presentazione delle domande;
- i. scadenza del bando.

2. La domanda in competente bollo, secondo uno schema approvato unitamente al Bando, deve essere obbligatoriamente corredata da:

- a. una relazione economico-finanziaria di massima indicante gli obiettivi d'impresa che si intendono raggiungere, l'occupazione prevista, esistente ed eventualmente aggiuntiva;
- b. una scheda tecnica illustrativa della tipologia di intervento richiesta che contenga le specificazioni delle superfici e della vocazione d'uso (superficie coperta, superficie scoperta, area lavorazioni, laboratori, uffici, ecc.), motivante la richiesta dell'area, anche al fine di una valutazione della congruità della superficie dell'area richiesta;
- c. questionario (allegato "B")

3. Alla domanda dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- a. certificato d'iscrizione all'Albo delle imprese artigiane o attestazione di cui all'art. 5;
- b. eventuale dichiarazione attestante che trattasi di attività particolarmente rumorosa e molesta;
- c. eventuale certificato rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale attestante che la sede dell'attività viene svolta in locali inagibili e insufficienti;
- d. dichiarazione sostitutiva attestante il numero delle unità lavorative e l'impegno ad esibire l'idonea documentazione al momento della concessione, pena la decadenza;
- e. certificato giudiziario attestante la procedura di sfratto o altra documentazione attestante l'esistenza di un avviato procedimento per la richiesta di sgombrò del locale da parte del proprietario;
- f. certificato di residenza dei titolari;
- g. altre certificazioni necessarie al fine della determinazione del punteggio;
- h. progetto di larga massima (planimetria e relazione tecnico-descrittiva delle opere relative all'intervento da realizzare).

4. Tutte le aziende, oltre a rispettare le norme a tutela dell'ambiente, dovranno indicare i livelli delle emissioni acustiche e dei fumi in atmosfera, nonché le modalità di smaltimento dei rifiuti.

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

6. Il bando ha carattere permanente, ossia è rinnovato automaticamente, in caso di disponibilità di aree, ogni primo giorno non festivo di ciascun quadrimestre. Ogni bando quadrimestrale resterà in pubblicazione per 30 gg. Prima del termine di ciascun quadrimestre sarà pubblicata la relativa graduatoria di assegnazione delle aree messe a bando. Le domande che perverranno oltre tale scadenza saranno automaticamente incluse tra quelle da esaminare nel quadrimestre successivo, così come gli idonei non assegnatari della graduatoria precedente.

Articolo 8 Commissione.

1. Le assegnazioni delle aree sono deliberate dal responsabile del Settore Tecnico, sulla scorta di una graduatoria predisposta da una Commissione composta da 4 Componenti così formata:
 - il responsabile del Servizio Tecnico in qualità di presidente,
 - un esperto in materia Urbanistica;
 - un esperto in materia economico-finanziario.
 - Il Segretario Comunale
 - Svolge la funzione di segretario un dipendente del Comune.
2. La Commissione può avvalersi di esperti tecnici esterni e di ogni altro organo dell'Amministrazione Comunale per la definizione della graduatoria. L'operatività della Commissione cesserà con la conclusione della legislatura

Art 9 Criteri per la assegnazione delle aree

1. Le imprese assegnatarie dei lotti dovranno dimostrare di essere regolarmente iscritte all'albo delle imprese artigiane o piccolo industriale o di commercio e per le imprese già esistenti di svolgere regolare attività attraverso la presentazione del questionario predisposto dal Comune compilato in ogni sua parte. Le imprese che si avvalgono dell'ipotesi di assegnazione di cui all'art. 5 sono tenuti a dichiarare nel medesimo questionario che trattasi di "concessione sottoposto a condizione" e allegare in alternativa alla certificato di iscrizione alla camera di commercio, idonea documentazione rilasciata dall'erogatore del finanziamento attestante che lo stesso sarà sicuramente finanziabile a condizione che avvenga l'assegnazione del lotto.
2. Al fine di consentire la formazione di una graduatoria si prendono come base i seguenti criteri:

Operatori residenti in Baradili	3
Per sfratto esecutivo (residenti)	3
Per le attività consorziali e cooperative (residenti e non)	2
Per avviata procedura di richiesta di sgombro del locale da parte del proprietario anteriormente all' 01.01.2002 (residenti)	3
<i>Stato attuale degli ambienti con valutazione della situazione in cui l'azienda opera al momento della domanda:</i>	
<ul style="list-style-type: none">• Per le attività ubicate all'interno del centro abitato(zona P.U.C..) (solo per residenti);	2
<ul style="list-style-type: none">• Incompatibilità ed impossibilità di adeguarsi alla legislazione vigente in materia ambientale, di igiene e di sicurezza, dimostrata da atti amministrativi di pubbliche autorità o da perizie giurate di tecnici abilitati iscritti agli albi, ordini o collegi professionali (residenti);	3

• difficoltà per il traffico, adeguatamente motivate dal Comando di Polizia Municipale;	1
• sentenza esecutiva di sfratto non derivante da morosità;	2
• incompatibilità con le realizzazioni previste dal P.R.G.;	2
• Per locale non idoneo (residenti)	2
Per ogni unità lavoro occupata al momento della domanda (solo per le imprese già esistenti) tenendo conto di tutti gli addetti che operino stabilmente nell'attività ammessa da almeno tre mesi antecedenti la data di pubblicazione del bando;	2
Per artigiani che hanno iniziato l'attività e sono privi di spazi (residenti)	2
Inizio nuova attività (residenti e non)	1
<i>Eventuali altri parametri indicati nel bando</i>	

1. La Commissione potrà richiedere agli interessati tutti i documenti integrativi che ritenga utili ai fini della formazione della graduatoria.
2. A parità di punteggio scatteranno nell'ordine le seguenti clausole preferenziali
 - a. appartenenza alla fascia anagrafica compresa tra i 18 e 35 anni;
 - b. in caso di ulteriore parità, maggiore anzianità di attività;
 - c. residenza anagrafica, di almeno uno dei titolari, nel paese da più lungo periodo.
 - d. conduzione in locazione dell'attuale sede dell'attività;

Art. 10 Graduatoria.

1. La graduatoria è affissa all'Albo Pretorio e viene data pubblica informazione con la pubblicazione albo pretorio del Comune di Baradili e manifesti nei paesi limitrofi
2. Può essere opposto ricorso alla determinazione dirigenziale entro 10 (dieci) giorni dalla data di affissione all'Albo a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevuta, indirizzata al responsabile del Settore Attività Produttive.
3. Nei successi dieci giorni la commissione, come sopra indicato, esamina i ricorsi ed eventualmente riformula la graduatoria, nei modi di cui al presente articolo.
4. Il servizio comunale di riferimento è il Servizio Tecnico, al quale sono indirizzate le varie domande ed inoltrate le pratiche relative.

Art. 11 Stipula della convenzione – Esecuzione dell'opera.

1. Il servizio Tecnico comunica al beneficiario, non oltre (30) trenta giorni dalla esecutività della determinazione di assegnazione, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevuta, gli esiti della predetta assegnazione, oltre ai dati tecnici relativi alla individuazione del lotto, del costo complessivo, delle forme di pagamento e delle garanzie fideiussorie necessarie.

2. Entro (30) trenta giorni dalla data di cui sopra, il beneficiario formula il proprio assenso con la firma del verbale di accettazione alla presenza del Responsabile del Servizio Attività Produttive e con l'effettiva consegna dell'area;
3. La richiesta della concessione edilizia è presentata entro (4) quattro mesi dalla firma dell'accettazione del lotto e deve essere esaminata dal Responsabile del Servizio tecnico entro (30) trenta giorni dalla data di presentazione;
4. La stipula dell'atto pubblico di cessione, dovrà avvenire entro e non oltre (90) novanta giorni dalla data del rilascio della concessione edilizia. L'inosservanza ingiustificata di tale termine da parte dell'assegnatario comporta la revoca dell'assegnazione.
5. Ottenuta la concessione edilizia, entro 1 (uno) anno dalla data di rilascio dovranno essere iniziati i lavori di costruzione da ultimarsi entro 3 (tre) anni.
6. Nel caso di mancato rispetto del termine per l'inizio dei lavori (così come previsto per legge), l'assegnatario si intenderà rinunciario e con atto unilaterale dell'Amministrazione Comunale l'assegnazione sarà revocata.
7. Nel caso in cui i lavori non vengano ultimati entro 3 (tre) anni dalla data di inizio degli stessi, potrà essere richiesta nuova concessione per le opere non ultimate: trascorso inutilmente il nuovo termine fissato (con un massimo di 1 anno), per l'ultimazione dei lavori, l'organo o il soggetto competente, potrà dichiarare decaduto l'assegnatario dal diritto.
8. Lo stesso effetto si avrà nel caso in cui, decorso il primo termine per l'ultimazione dei lavori, l'assegnatario non richieda entro 60 (sessanta) giorni la nuova concessione per le opere non ultimate.

Art. 12 Destinazione delle aree.

1. L'ordine di precedenza sarà il seguente:
 - a. enti pubblici ed imprese a prevalente partecipazione statale;
 - b. proprietari delle stesse aree espropriate o di altre aree a destinazione industriale comunque espropriate dal Comune purché operino nei suddetti settori produttivi;
 - c. tutti gli altri imprenditori economici con priorità per quelli locali.
1. L'individuazione dei lotti da assegnare verrà effettuata dalla commissione di cui all'art. 8 seguendo il criterio dell'accorpamento di settori produttivi omogenei tra loro, sia per attività che per dimensione aziendale.
2. Chi avrà maggior punteggio acquisisce il diritto alla scelta del lotto in base ai settori produttivi individuati dalla commissione come al punto 1.
3. Potrà essere soddisfatta la richiesta per max. 2 lotti allo stesso imprenditore solo nel caso non ci siano sufficienti richieste.

Art. 13 Corrispettivo di cessione delle aree.

1. Il corrispettivo della cessione è pari al costo definitivo di espropriazione dei suoli, comprensivo anche del costo per l'acquisizione delle aree destinate ad urbanizzazioni primarie, secondarie e per eventuali allacciamenti previste nel P.I.P., oltre alle spese derivanti dai frazionamenti, redazione di piani ed ogni altro onere che l'Amministrazione supporterà per l'attuazione del Piano in misura proporzionale alla estensione del lotto assegnato.
2. Ove gli assegnatari risultassero proprietari dei suoli nell'ambito del P.I.P., potrà darsi luogo ad una cessione bonaria del suolo al comune con contestuale trasferimento del lotto

all'assegnatario, al netto delle aree per le urbanizzazioni primarie, secondarie e per eventuali allacciamenti.

3. I proventi derivanti dalla vendita delle aree acquisite con i contributi regionali saranno utilizzati per la realizzazione di opere e interventi a favore del piano insediativo .

Art. 14 Modalità di pagamento. (modificato con la C.C. n° 40/05)

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

pagamento in contanti del 30% del corrispettivo al momento della stipulazione degli atti, una seconda rata del 20% del corrispettivo entro 6 mesi, e poi due rate annuali del 25% (più interessi legali) a partire della fine del secondo anno dalla stipulazione.

Qualora il corrispettivo per la cessione delle aree non venga pagato in contanti, il concessionario all'atto della stipula della relativa convenzione, dovrà prestare polizza fidejussoria o fidejussione bancaria pari all'importo complessivo da pagare diminuito della somma pagata in contanti e aumentato degli interessi legali.

Art. 15 Contratti

1. I contratti di cessione delle aree in diritto di proprietà, dovranno essere stipulati per atto pubblico amministrativo secondo lo schema (all. A) allegato al presente regolamento.
2. Ai fini della trascrizione ex art. 2643 e seguenti del Codice Civile, ai contratti originari di cessione della proprietà delle aree, come ai successivi atti di trasferimento autorizzati, dovrà essere allegata copia del presente regolamento in modo che tutte le norme in esso contenute siano opponibili a terzi.
3. Gli atti stipulati in contrasto con le predette norme sono nulli.
4. Le spese contrattuali e consequenziali relative ai contratti di cessione (ed eventualmente retrocessione) sono a carico dei beneficiari.

Art. 16 Cessione di immobile.

1. L'area ceduta in diritto di proprietà e l'edificio costruito non possono essere alienati ad alcun titolo e su di essi non può essere costituito alcun diritto reale di godimento, né l'immobile può essere ceduto in locazione, prima di (7) sette anni dalla data di rilascio del certificato di agibilità dell'immobile, eccettuati i casi di morte e conseguente cessazione dell'attività d'azienda e di procedura concorsuale o esecutiva, o a persona ad essa legata da rapporti di parentela ed affinità in linea retta o coniuge, anche costituiti in forma societaria 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.

2. Oltre sette anni dalla data di acquisto dell'area, la stessa e gli immobili su di essa costruiti potranno essere venduti o affittati al libero mercato.

Art. 17 Vendita ed affitto degli immobili entro sette anni dall'acquisto

1. Qualora l'assegnatario, entro il termine di sette anni di cui al precedente art. 16, intenda alienare o cedere in possesso l'area assegnata dovrà comunicare tale intenzione al Comune di Baradili, tramite lettera Racc.ta A.R., allegando a tale lettera la determinazione del prezzo di alienazione o affitto, calcolato ai sensi del successivo capoverso 9.
2. La scelta dell'affittuario è comunque lasciata alla discrezione dell'assegnatario il quale non potrà pretendere un canone superiore a quello indicato al capoverso precedente.
3. Nel caso invece di alienazione il Comune può esercitare diritto di prelazione oppure, entro tre mesi dal ricevimento della lettera Racc.ta A.R. di cui al primo capoverso, comunicherà l'intenzione di provvedere ad una nuova assegnazione facendo ricorso alla graduatoria già formata per l'assegnazione delle aree del Comparto o, in subordine, alla graduatoria, ancora valida, per l'assegnazione di aree di altro Comparto e, infine, formando una nuova graduatoria ai sensi del presente regolamento ove non esistesse una graduatoria ancora valida o, se ancora valida, non contenesse imprese interessate all'assegnazione.
4. Qualora il Comune non desse corso, in alcun modo, alla richiesta di cui ai capoversi precedenti, entro tre mesi dal ricevimento della relativa comunicazione, l'assegnatario potrà scegliere, liberamente l'acquirente.
5. Qualora l'assegnatario alienasse l'area e/o gli immobili su di essa costruiti, prima di sette anni dai termini stabili al precedente art.16, senza la preventiva comunicazione al Comune e trascorsi tre mesi della stessa da parte del Comune, sarà soggetto al pagamento al Comune, a titolo di penale, di una somma pari al 10% del prezzo pagato per l'acquisto dell'area non urbanizzata. Il Comune non potrà avvalersi di tale penale in caso di vendita forzata a seguito di procedura fallimentare. L'importo della penale, in caso di cessione del possesso senza la prevista comunicazione ed il decorso dei relativi termini, sarà pari alla 5% del valore degli immobili ceduti, calcolato secondo le modalità stabilite dalle presenti Norme.
6. L'impresa subentrante nella proprietà o nel possesso di un'area e/o degli immobili su di essa costruiti, anche decorsi i sette anni previsti dalle presenti norme, dovrà possedere i requisiti, previsti dal Regolamento, per l'assegnazione delle aree.
7. In caso di alienazione entro i sette anni, il prezzo dell'immobile dovrà essere calcolato secondo i seguenti criteri:
 - (costo iniziale dell'area, delle relative urbanizzazioni e costo di costruzione del capannone ed eventuale palazzina documentato, con esclusione delle eventuali parti costruite in difformità o senza concessione edilizia);

I₁ (indice ISTAT -prezzi al consumo fam. op. ed imp.- alla data di determinazione del valore **P₀** dell'immobile);

I₂ (indice ISTAT alla data di determinazione del prezzo di cessione);

V = percentuale di deprezzamento così determinata:

- da 1 a 5 anni fino al 10% del prezzo rivalutato;

- oltre i 5 anni vale comunque il 10% del prezzo rivalutato.

Nell'ambito del primo intervallo la percentuale di deprezzamento verrà determinata per interpolazione lineare.

$$P1 \text{ (prezzo di cessione dell'immobile)} = P0 \times (I_2/I_1) - V$$

8. La suddetta determinazione del prezzo di vendita dovrà essere redatta da un tecnico abilitato
9. Il canone di affitto iniziale annuo, entro i sette anni previsti dalle presenti Norme, non può essere superiore al 10% del valore, calcolato secondo i criteri di cui alle presenti Norme, degli immobili ceduti e può essere, annualmente, rivalutato unicamente secondo le prescrizioni legislative in materia di affitti.

Art. 18 *Acquisto lotti e costruzione di immobili con contratto di locazione finanziaria (leasing)*

- 1- L'eventuale ricorso, da parte dell'acquirente, ad un finanziamento per acquisto degli immobili, tramite contratto di leasing, comporta i seguenti obblighi:
 - ◆ richiesta di autorizzazione al Comune da parte dell'acquirente;
 - ◆ richiesta di autorizzazione al Comune da parte della finanziaria, con impegno a sottostare a quanto previsto dal presente Regolamento ed alle altre norme e Regolamenti comunali vigenti in materia;
 - ◆ l'importo oggetto del contratto di leasing dovrà essere uguale al prezzo degli immobili, determinato con le modalità previste dal presente Regolamento;
 - ◆ impegno da parte della finanziaria a cedere gli immobili, alla scadenza del contratto, all'azienda che intende esercitare il diritto di riscatto.
1. Nel caso in cui l'azienda intenda restituire, alla scadenza contrattuale, gli immobili alla finanziaria, la stessa si impegna, per sette anni dalla data di acquisto del lotto dal Comune, a cedere gli immobili stessi a ditte aventi i requisiti previsti per l'area produttiva nella quale è compreso il lotto in questione.
2. La cessione dovrà avvenire alle condizioni previste dal presente Regolamento.
3. Nel caso in cui il nuovo assegnatario desiderasse stipulare un nuovo contratto di leasing con la società finanziaria, l'importo del nuovo contratto, ovvero il valore del finanziamento, sarà determinato sempre con gli stessi criteri di cui alle presenti Norme e cioè adottando come criterio di rivalutazione dell'importo massimo, nonché delle rate mensili previste dal vecchio contratto, l'indice ISTAT.

Art. 19 *Oneri a carico del concessionario*

1. Il concessionario deve:
 - a. Destinare l'area alle finalità indicate nell'atto di cessione;
 - b. Non apportare modifiche che non abbiano avuto il necessario benessere dal Comune;
 - c. Rispettare in fase esecutiva le prescrizioni della concessione edilizia;
 - d. Effettuare il trasferimento completo dell'attività produttiva preesistente nel centro abitato, entro il termine perentorio di 6 mesi dalla costruzione del fabbricato. In caso di inadempienza si provvederà alla revoca dell'assegnazione a favore di altri aventi

diritto. Il termine di 6 mesi fissato, potrà essere prorogato con delibera di G. M ., in caso di giuste e documentate motivazioni, quali impedimenti non dipendenti dalla volontà dell'operatore.

Articolo 20 Alloggio di servizio

1. In ogni lotto è consentita, assieme a quella dell'opificio, la costruzione di un alloggio.
2. L'alloggio di servizio, custodia, guardiana, quale corredo necessario della attività ammessa, non potrà subire destinazione diversa da quella per cui è stato autorizzato, fatta salva la possibilità di trasformazione in uffici funzionali all'azienda che dovrà essere debitamente autorizzata.
3. Potrà essere alienato o locato, nei casi consentiti dal presente regolamento, unicamente insieme all'opificio; in deroga potrà essere consentita la locazione del solo opificio da parte del titolare se ritirato dal lavoro per invalidità o per raggiunti limiti di età o degli eredi conviventi, se deceduto, qualora l'alloggio in questione costituisca unica abitazione di proprietà dello stesso o degli eredi nel territorio comunale.
4. La superficie netta abitabile massima ammissibile da destinare all'alloggio di cui al primo comma è complessivamente di mq. 45 (quarantacinque), non frazionabili anche nel caso di eventuale suddivisione del lotto, fatte salve altre disposizioni urbanistico – edilizie, e anche se disporrà di due lotti.
5. L'eventuale edificazione di alloggi di abitazione non potrà precedere la costruzione dei capannoni.

Articolo 21 Vincolo di destinazione degli immobili

1. Gli immobili costruiti sulle aree cedute in proprietà, sono vincolati alla destinazione loro propria quale risulta dagli atti di cessione o concessione delle stesse e dalle correlate concessioni edilizie rilasciate a norma della vigente legislazione urbanistica.
2. Nel caso in cui gli immobili vengano adibiti, anche parzialmente, ad attività non compatibili con la previsione del P.I.P., e salvo quanto disposto dal precedente art. 12, l'Amministrazione Comunale, con provvedimento della Giunta Municipale e previa diffida ex art. 1454 del Codice Civile, dispone la revoca degli atti di cessione delle aree e conseguentemente dichiara la risoluzione del contratto di cessione per inadempimento.
3. Eventuali modifiche alla originaria destinazione d'uso, sempre se compatibili con le finalità del P.I.P. e delle norme contenute nel presente Regolamento, dovranno essere autorizzate dalla Giunta Municipale su parere della Commissione di cui al precedente art. 8.
4. Qualora le infrazioni commesse attengano al cambio di destinazione d'uso non autorizzato ma compatibile con le previsioni P.I.P., l'Amministrazione Comunale potrà applicare, in alternativa a quanto disposto dal precedente 2° comma, una sanzione da 500,00 a 1.000 Euro.

Art. 22 Opere di urbanizzazione.

1. Le opere di urbanizzazione del Piano per gli Insediamenti Produttivi saranno realizzate esclusivamente a cura del Comune di Baradili.
2. Le spese per gli allacciamenti ai fabbricati alla rete idrica, fognaria, elettrica, telefonica, ecc., fanno carico al concessionario.

Art. 23 Assegnazione dei lotti, prima del completamento delle urbanizzazioni;

Il comune si riserva la facoltà di assegnare i lotti prima dell'ultimazione dei lavori di urbanizzazione;

Il Comune s'impegna a completare le opere compatibilmente con la disponibilità delle risorse economiche rese disponibili dalla vendita dei lotti o dall'assegnazioni di nuovi finanziamenti. Le aree verranno consegnate nello stato di fatto in cui trovano al momento della pubblicazione del bando di assegnazione; L'assegnatario non potrà rivendicare alcunché circa il mancato completamento delle opere di urbanizzazione.

Art. 24 Procedura di determinazione corrispettivo base in assenza di ultimazione dei lavori d'urbanizzazione aree P.I.P;

Nel caso in cui, l'assegnazione delle aree sia effettuata anticipatamente al completamento delle opere d'urbanizzazione, viene meno la possibilità di poter determinare la spesa complessiva e per contro il corrispettivo afferente a ciascun assegnatario.

In tale ipotesi il costo residuo sarà determinato sulla base della spesa presunta desumibile dal progetto approvato delle opere di completamento delle urbanizzazioni, scomputato dei finanziamenti a fondo perduto da parte di enti sovraordinati al Comune; La Giunta Comunale con separato atto approverà il corrispettivo a mq delle aree P.I.P.

Art. 25 Opere non ultimate.

1. L'Amministrazione Comunale, laddove l'assegnatario si trovi nell'impossibilità di ultimare l'edificio oggetto della concessione edilizia, può, con deliberazione adottata dalla Giunta Comunale, motivata per la presenza di un pubblico interesse, attivare specifico provvedimento per il ritorno in possesso dell'area dell'immobile in oggetto. Con la medesima deliberazione è definito il prezzo del riscatto sulla base di una relazione tecnica predisposta dal Servizio Urbanistica.
2. La deliberazione in oggetto è notificata all'assegnatario, il quale può ricorrere al Sindaco entro i successivi (30) trenta giorni. Trascorso tale termine, senza che siano giunte osservazioni, l'atto deliberativo diviene titolo per il ritorno in possesso al patrimonio dell'area assegnata e dell'immobile.

Art. 26 Determinazione dei costi ai fini della cessione delle aree.

1. Tenuto conto dell'analisi e della relazione tecnico - finanziaria elaborata dall'Ufficio Tecnico Comunale sulla base delle spese sostenute per l'espropriazione delle aree e le urbanizzazioni come indicato dall'art. 10, nonché delle finalità socio - economiche che il Comune si prefigge con la realizzazione del piano, la Giunta Municipale stabilisce il prezzo di cessione delle aree, in diritto di proprietà.
2. I prezzi di cui al precedente comma potranno essere periodicamente adeguati sulla base della relazione tecnico - finanziaria che verrà elaborata dall'Ufficio Tecnico Comunale.
3. I prezzi vengono, per pura comodità, indicati in €/mq. anziché in €/mc.
4. I calcoli relativi ai costi vengono effettuati sulla base di unità di misura di volume. Le conversioni da €/mc. a €/mq. vengono effettuate applicando parametri idonei.

Art. 27 Facoltà di deroga.

1. Il Sindaco sentita la Commissione consigliere competente e con il parere vincolante della Commissione di cui all'art. 8 del presente Regolamento, nei casi di particolare rilevanza economica, sociale e ambientale, può prevedere norme e criteri di assegnazione degli insediamenti in aree P.I.P. diverse da quelle indicate agli articoli precedenti.

Art. 28 Norme di rinvio e finali.

1. Per quanto non previsto nel presente regolamento si applicano le disposizioni contenute nel Codice Civile e nella legislazione vigente nonché nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed attuativi.
2. Analogamente, eventuali richieste riferite a casistiche non contemplate nel presente regolamento, potranno essere accettate, valutate ed eventualmente accolte di volta in volta dalla Giunta Municipale su parere della Commissione di cui al precedente art.8.

COMUNE DI BARADILI

PROVINCIA DI ORISTANO

**CONTRATTO DI ALIENAZIONE DI AREE NEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI
PRODUTTIVI (P.I.P.)**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila _____ il giorno _____ () del mese di _____ in Baradili
e nella casa comunale, davanti a me Dr. _____, _____ sono
personalmente comparsi da una parte Geom. Schirru Sandro nato a Barumini il 27.09.65,
Responsabile del Servizio, rappresentante del Comune di Baradili ai sensi dell'art. 107, 3° comma
della D.lgs n. 267/00, e domiciliato in Baradili c/o comune per la funzione conferitagli, con codice
fiscale n° 80007220959, e dall'altra i signori:

1) _____ nato a _____
il _____ residente in _____
Via _____

il quale interviene a quest'atto nella sua qualità di titolare della Ditta omonima con sede in
Via _____ al n° _____

Persone a me cognite quali giuridicamente capaci, senza l'assistenza dei testimoni, per espressa
rinuncia fattane dalle parti in accordo tra loro e col mio consenso.

PREMESSO

- che il comune di Baradili dispone di alcune aree che, inserite nel Piano per gli Insedimenti Produttivi adottato definitivamente dal Comune di Baradili con deliberazione n° 12 del 22.03.2005 sono disponibili per essere cedute agli imprenditori economici locali;
- che dette aree sono nella attuale disponibilità del Comune;
- che la cessione delle aree è regolata da apposito regolamento comunale approvato con deliberazione consiliare n° 14 del 22.03.05 e 40 del 25/11/05
- che avendo la Ditta inoltrato domanda all'Amministrazione Comunale, ai fini dell'ottenimento di un'area di metri quadrati _____ ed avendo l'Amministrazione suddetta accolto la domanda e deliberato la concessione a procedere alla stipula di apposito atto pubblico .

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto le parti convengono e stipulano quanto segue:

1. Il Comune di Baradili, possessore, in virtù delle procedure espropriative indicate nella superiore premessa, nella persona del suo legale rappresentante come sopra costituito vende al Sig. _____ che accetta ed acquista un'area edificabile in Comune di Baradili inclusa nell'ambito del Piano per gli Insediamenti Produttivi;
2. L'area è individuata del piano ed è distinta in catasto terreni al F. _____ mapp. _____ ed è di complessivi mq. _____ con un R.D. _____ e con un R.A. _____ e confina _____ ;
3. Il prezzo della vendita è stato tra le parti convenuto in € _____ al metro quadrato e, pertanto, in complessivi € _____ . .

Il pagamento della somma suindicata viene tra le parti convenuto nel modo che segue:

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

pagamento in contanti del 30% del corrispettivo al momento della stipulazione degli atti, una seconda rata del 20% del corrispettivo entro 6 mesi, e poi due rate annuali del 25% (più interessi legali) a partire della fine del secondo anno dalla stipulazione.

Qualora il corrispettivo per la cessione delle aree non venga pagato in contanti, il concessionario all'atto della stipula della relativa convenzione, dovrà prestare polizza fidejussoria o fidejussione bancaria pari all'importo complessivo da pagare diminuito della somma pagata in contanti e aumentato degli interessi legali.

4. L'immobile è venduto a misura con tutti i diritti, servitù, pertinenze, libero da pesi e vincoli all'infuori di quelli più avanti indicati.
5. Le parti convengono che:
 - a. il lotto ceduto dovrà essere destinato esclusivamente alla costruzione di un capannone per _____ ;
 - b. la costruzione dell'insediamento è subordinata al preventivo rilascio da parte della competente autorità comunale della concessione edilizia;
 - c. una volta, immesso nel possesso del lotto l'acquirente e ottenuta la concessione edilizia, entro 1 (uno) anno dalla data di rilascio dovranno essere iniziati i lavori di costruzione da ultimarsi entro 3 (tre) anni;
 - d. l'area non potrà essere destinata a finalità diverse da quelle per le quali l'acquirente ha dichiarato di adibirla ;
 - e. le modifiche di carattere tecnico riguardanti la costruzione dovranno essere preventivamente autorizzate con apposita licenza edilizia, mentre quelle relative all'attività dovranno essere previamente concordate con l'Amministrazione comunale;
 - f. L'area ceduta in diritto di proprietà e l'edificio costruito non possono essere alienati ad alcun titolo e su di essi non può essere costituito alcun diritto reale di godimento, né l'immobile può essere ceduto in locazione, prima di (7) sette anni dalla data di rilascio del certificato di agibilità dell'immobile, eccettuati i casi di morte e conseguente cessazione dell'attività d'azienda e di procedura concorsuale o esecutiva, 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;
- g. per quanto non specificato nel presente contratto i contraenti fanno riferimento al Piano per gli Insediamenti Produttivi ed al relativo regolamento di attuazione i quali, allegato al presente atto per farne parte integrante e sostanziale.
7. Le parti convengono espressamente che l'inadempienza anche a uno solo degli obblighi gravanti sull'acquirente di cui al precedente punto 6 comporterà la risoluzione di diritto del contratto.
 8. Si allega a quest'atto sotto la lettera "A" il certificato di destinazione urbanistica contenente tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'appezzamento di terreno oggetto del presente atto, rilasciato dal Responsabile U.T. in data odierna, dispensandomi i comparenti dal darne lettura e dichiarandomi i medesimi comparenti che dalla data del rilascio non sono intervenuti modificazioni degli strumenti urbanistici.
 9. Le parti dichiarano di non essere parenti.
 10. Che gli acquirenti vengono immessi sin da oggi nel possesso e godimento degli immobili compravenduti.
 11. Le spese relative al presente contratto fanno carico all'acquirente che dichiara espressamente di accettarle ad eccezione di quelle che la legge pone a carico del venditore. Per il presente atto che concerne un trasferimento soggetto ad imposta sul valore aggiunto di cui al D.P.R. 26/10/1972 n°633, si invoca l'applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 40 del D.P.R. 26/04/1986 n°131. Si chiede inoltre l'applicazione delle agevolazioni fiscali previste dall'articolo 32 del D.P.R. 29/09/1973n°601.