



**COMUNE DI SELARGIUS**  
**Provincia di Cagliari**

Allegato alla Delibera C.C.  
n. 61 del 10/10/2013

Il Segretario Generale  
Dott. Siro Rodda

**Regolamento**  
**per la concessione dei lotti nel Piano per gli Insediamenti Produttivi**

Delibera C.C. di approvazione: n. 240 del 17/07/1986

Successivamente modificato con Delibera C.C. n. 152 del 18/02/2001

Successivamente modificato con Delibera C.C. n. 61 del 10/10/2013

**Art. 1 – Oggetto**

a) Oggetto del presente regolamento è la disciplina delle modalità di assegnazione delle aree comprese nel Piano per gli Insediamenti.

**Art. 2 - Modalità di assegnazione**

- a) I lotti verranno assegnati a mezzo di avviso pubblico, aperto agli imprenditori operanti nei settori previsti dagli strumenti urbanistici vigenti, regolarmente iscritti al Registro Imprese; per i partecipanti non ancora costituitisi sotto forma di impresa, tale requisito dovrà essere posseduto alla data di stipula dell'atto di concessione;
- b) Nella predisposizione della graduatoria si dovrà tener conto del seguente ordine di precedenza (Categorie):
- b1. attività giudicate rumorose o inquinanti ubicate all'interno del perimetro edificato (attività incompatibili con la destinazione residenziale nelle zone A, B e C);
  - b2. Enti pubblici ed imprese a prevalente partecipazione pubblica, nell'ambito di programmi già approvati dal CIPE e/o genericamente ditte che già fruiscono di finanziamenti pubblici (es.: sottoscrittori di Accordi di Programma per PIA, Patti Territoriali etc., finanziamenti U.E. etc.);
  - b3. proprietari delle aree espropriate per OO.PP., a condizione che per lo stesso esproprio non abbiano già usufruito di altre agevolazioni nelle assegnazioni di terreni (P.d.Z., P.I.P.);
  - b4. imprese già operanti all'interno del Piano per gli Insediamenti Produttivi che necessitano di un ampliamento dell'impianto per comprovate esigenze, dichiarate con programmi di sviluppo dell'attività anche in termini occupazionali.
  - b5. tutti gli altri imprenditori, con priorità per quelli locali.

Non potranno partecipare alla selezione pubblica soggetti che siano stati già assegnatari o ricompresi in graduatoria di assegnazione, poi dichiarati decaduti non per cause dipendenti dalla loro volontà, quanto per inadempienza a precedente Convenzione.

COMUNE DI SELARGIUS

Regolamento per la concessione dei lotti nel Piano degli Insediamenti Produttivi –

ottobre 2013

Pag. 1/6

- c) All'interno di ogni categoria, a parità di punteggio, valgono in ordine le seguenti clausole preferenziali:
- c1. conduzione in locazione dell'attuale sede dell'attività;
  - c2. appartenenza alla fascia anagrafica 18 – 45 anni;
  - c3. residenza anagrafica nel Comune di Selargius, del titolare o di al meno uno dei soci, da più lungo periodo.
- d) Nell'assegnazione dei lotti si passerà da una Categoria all'altra per esaurimento delle richieste ammesse; verranno pertanto redatte tante graduatorie quante sono le categorie di priorità.

### **Art. 3 - Procedimento di selezione**

- a) La selezione avrà inizio con apposito avviso pubblico, cui dovrà essere garantita adeguata pubblicità, che dovrà prevedere le modalità e i termini di presentazione delle richieste di assegnazione.
- b) Alle domande di partecipazione alla selezione dovrà essere allegata la seguente documentazione:
- b1. La richiesta di assegnazione del lotto, con la quale si dovrà:
    - documentare il possesso dei requisiti necessari per l'esercizio dell'attività economica prevista per l'utilizzazione dell'insediamento;
    - dichiarare il numero delle unità lavorative che saranno occupate;
    - dichiarare, nelle forme consentite dalla legge, di aver preso conoscenza del presente Regolamento e di accettarlo integralmente senza alcuna riserva.
  - b2. Relazione tecnico-economica motivante la richiesta dell'area, dalla quale si evinca l'attività cui l'insediamento verrà destinato e la dimensione dello stesso, completa di cronoprogramma di realizzazione dell'intervento e di studio di fattibilità sottoscritto da un professionista;
  - b3. Relazione tecnica illustrativa dell'intervento che si intende realizzare sotto l'aspetto urbanistico – edilizio, sottoscritta da tecnico abilitato;
- c) Le domande, presentate nei termini previsti dall'avviso, verranno istruite dai competenti uffici comunali, che potranno richiedere agli interessati ulteriori elementi di chiarimento o specificazione in ordine alla documentazione già presentata, ai fini del completo esame delle stesse per la stesura della graduatoria finale, da approvare a cura del Direttore d'Area, secondo i criteri previsti dall'articolo seguente.

### **Art. 4 - Criteri per la formazione della graduatoria**

- a) La graduatoria verrà formata tenendo conto dei seguenti criteri:
1. Operatori residenti a Selargius: punti 3.
  2. Attività ubicate all'interno del centro abitato e non compatibili con la destinazione residenziale (zone A-B-C): punti 2.
  3. Sfratto esecutivo: punti 3.
  4. Attività consorziate o cooperative: punti 1.
  5. Locale inidoneo: punti 2.
  6. Per ogni unità lavorativa in forza al momento della domanda: punti 0,20.
  7. Nuove attività: punti 1.

### **Art. 5 - Versamento del corrispettivo**

- a) Entro 15 gg. dalla data di esecutività del provvedimento di assegnazione, il Responsabile del procedimento notificherà apposita comunicazione con la quale informare il richiedente dell'avvenuta assegnazione, invitandolo a confermare la volontà espressa in sede di selezione ed a provvedere al versamento di un acconto del 10% entro 20 gg dalla ricezione della stessa.

- b) La restante parte, pari al 90% del costo totale del lotto assegnato, potrà essere versata in un'unica soluzione o in tre rate semestrali, dietro presentazione di idonea polizza fideiussoria, entro gli ulteriori 60 giorni.
- c) Il pagamento degli oneri di urbanizzazione avverrà secondo le previsioni normative.

#### **Art. 6 - Realizzazione dell'intervento edilizio**

- a) La costruzione degli edifici dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- Il titolo abilitativo edilizio dovrà essere acquisito entro 5 mesi dalla firma della convenzione di cessione dell'area;
  - i lavori di costruzione dovranno avere inizio e fine come stabilito dal regolamento edilizio vigente alla data di acquisizione del titolo di cui al punto precedente;
- b) L'inosservanza dei suddetti termini, salva la facoltà di proroga in caso di gravi e documentati motivi, estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti ad impedire l'inizio dei lavori o a ritardarli durante la loro esecuzione, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo art. 12.

#### **Art. 7 - Destinazione delle aree. Regime di assegnazione**

- a) I lotti saranno destinati esclusivamente agli insediamenti previsti nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici.
- b) Le aree disponibili potranno essere cedute interamente in diritto di proprietà o in diritto di superficie.
- c) Il diritto di superficie avrà la durata di 99 anni e potrà essere rinnovato alla scadenza a richiesta del concessionario.
- d) Il corrispettivo in caso di rinnovo della concessione verrà determinato sulla base del prezzo di 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.
- e) Nel caso di cessione delle aree con diritto di superficie ad Enti Pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici occorrenti nella zona delimitata del piano, il diritto stesso è concesso a tempo indeterminato.
- f) il Consiglio Comunale stabilisce annualmente quali aree cedere, il regime di assegnazione ed il relativo prezzo, nonché la durata dei vincoli.

#### **Art. 8 - Corrispettivo di cessione delle aree**

- a) Il corrispettivo di cessione delle aree sarà determinato dalla incidenza delle spese riferite ad ogni metro quadro edificabile, sulla base dei costi direttamente sostenuti e da sostenere da parte dell'Amministrazione Comunale, fermo restando che un eventuale contributo pubblico non va recuperato, per:
- oneri di predisposizione del piano;
  - costi di acquisizione delle aree;
  - costo delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture.
- b) Le eventuali sovvenzioni concesse dall'Amministrazione Regionale per l'acquisizione delle aree, verranno recuperate con i relativi proventi della cessione dei lotti e versati alla stessa Amministrazione Regionale.



## **Art. 9 - Contratti**

- a) I contratti di cessione delle aree sia in diritto di proprietà che in diritto di superficie dovranno essere stipulati per atto pubblico (in forma pubblica amministrativa o notarile) secondo gli schemi approvati dal Direttore d'Area competente sulla base delle previsioni del presente regolamento e della normativa vigente all'atto della selezione.

## **Art. 10 - Condizioni per la cessione**

- a) La cessione delle aree è assoggettata alle seguenti clausole risolutive da richiamarsi espressamente nel contratto di cessione, con esplicita dichiarazione dell'acquirente di accettarle senza riserve:
- a1. realizzare il programma d'insediamento che ha determinato la cessione dell'area entro il termine previsto nel cronoprogramma indicato dal richiedente. Il termine di cui sopra, intendendo come tale la messa a regime dell'attività, è considerato trascorso infruttuosamente anche in caso di parziale non funzionale realizzazione del programma;
  - a2. l'utilizzazione dell'insediamento non deve risultare difforme, neanche in parte, da quella indicata nel programma approvato di fatto con l'assegnazione dell'area;
  - a3. non è consentita la cessione a terzi, né a titolo di affitto, comodato o ad altro titolo, ad eccezione dei seguenti casi:
    - decorsi cinque anni dall'acquisizione del titolo di agibilità dell'immobile, previa autorizzazione dell'Amministrazione;
    - nei soli casi di cessazione dell'attività, per decesso o grave malattia che impedisca all'imprenditore la normale conduzione dell'attività.In tal caso il terzo subentrante dovrà farsi carico dei medesimi oneri già assunti dal cedente all'atto della cessione;
- b) Nel caso in cui il concessionario intenda avvalersi delle forme contrattuali della locazione finanziaria, la società di leasing dovrà impegnarsi all'integrale rispetto delle norme del presente Regolamento e l'esercizio del riscatto dovrà essere vincolato a favore del concessionario del lotto.
- In caso di inadempimento del conduttore e di successiva risoluzione del contratto di locazione finanziaria, la società di leasing dovrà alienare il bene locato alle condizioni previste dal presente Regolamento e dal contratto di cessione.
- Le condizioni di cui sopra dovranno essere contenute anche in altre fattispecie di contratti di finanziamento non espressamente qui richiamate.

## **Art. 11 - Oneri a carico del concessionario**

- a) Il concessionario deve:
- destinare l'area alle finalità indicate nell'atto di cessione;
  - effettuare il trasferimento completo dell'attività produttiva preesistente secondo il termine previsto nel cronoprogramma. In caso di inadempienza si provvederà alla revoca dell'assegnazione a favore di altri aventi diritto. Tale scadenza potrà essere prorogata, in caso di documentate motivazioni, quali impedimenti non dipendenti dalla volontà dell'operatore.
  - Presentare computo metrico estimativo relativo all'intervento edilizio da inserire nella convenzione, per determinare il costo di cessione, qualora assentibile, comunque non superiore alle spese sostenute.

## Art. 12 - Sanzioni

- a) In caso di inadempimento degli obblighi convenzionalmente assunti verranno applicate le seguenti sanzioni:
- Decadenza, con risoluzione della convenzione ex art. 1456 cc, in caso di cessione non autorizzata del lotto inedito e/o dell'unità immobiliare costruita sullo stesso;
  - Penale di 0,10/mq di lotto per ogni giorno di ulteriori mesi due, rispetto al termine di mesi cinque, decorrenti dalla data di stipula della convenzione, per l'acquisizione del titolo abilitativo edilizio, con decadenza automatica e risoluzione ex art 1456 cc in caso di ritardo superiore ai sette mesi dalla firma della convenzione;
  - Decadenza, con risoluzione della convenzione ex art. 1456 cc, in caso di ritardo rispetto al termine fissato per l'inizio dei lavori, salva la possibilità di richiedere una proroga, non superiore a sei mesi, per gravi e documentati motivi estranei alla volontà del concessionario che ne impediscano l'inizio entro i termini stabiliti (fermo restando il termine ultimo per completare i lavori);
  - Decadenza in caso di ritardo rispetto al termine per il completamento dei lavori, salvi i casi di richiesta di proroga per gravi e documentati motivi, estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione; per la parte non ultimata il concessionario dovrà attivare la procedura per ottenere un nuovo titolo abilitativo e provvedere al versamento degli eventuali oneri;
  - Gli atti che stabiliscono prezzi di vendita o canoni di locazione superiori ai limiti indicati nel presente atto, sono nulli per la parte eccedente i limiti stessi. La nullità può essere fatta valere dal Comune e da chiunque ne abbia interesse;
  - Il mancato versamento delle rate alle scadenze prefissate comporterà l'incameramento della polizza per la rata inevasa, fatta salva la possibilità di attivare recuperi coattivi mediante ingiunzione ai sensi del RD 639/1919;
  - Decadenza, con risoluzione della convenzione ex art. 1456 cc e conseguentemente estinzione del diritto di proprietà, nel caso di gravi e ripetute violazioni dell'obbligo di richiedere di determinare i prezzi di cessione ovvero di determinare o mantenere i canoni di locazione nella misura risultante dall'applicazione dei criteri sopra indicati;
  - Il Comune si riserva la facoltà di pronunciare la revoca dalla concessione con conseguente estinzione del diritto di proprietà qualora, successivamente, vengano meno i requisiti di idoneità sia soggettivi che oggettivi, che costituiscono i presupposti indispensabili del provvedimento di concessione o che siano richiesti dalla legge sia per la costituzione che per la continuazione del rapporto con particolare riferimento all'ipotesi di fallimento del soggetto attuatore;
- b) In tutti i casi di decadenza, risoluzione e revoca della concessione, verrà applicata una penale pari al 10% dell'intero corrispettivo di assegnazione, salvi i maggiori danni. Le opere totalmente o parzialmente realizzate saranno indennizzate dal Comune all'acquirente decaduto sulla base di una stima peritale compiuta da due tecnici esperti nominati rispettivamente dal Comune e dall'assegnatario, ed in caso di mancato accordo, da un terzo nominato dal Presidente del Tribunale di Cagliari. Le spese della stima peritale verranno detratte dall'indennità.
- c) La decadenza, che opera di diritto, nonché la revoca della concessione, saranno formalizzate mediante atto unilaterale dell'Amministrazione in forma pubblico-amministrativa, con oneri a carico dell'assegnatario in aggiunta alle penali di cui ai punti precedenti.
- d) L'eventuale rimborso del costo dell'intervento potrà avvenire esclusivamente a seguito della riscossione dell'intero corrispettivo da parte del nuovo assegnatario subentrante.



### **Art. 13 - Locazione dell'immobile**

- a) Le unità immobiliari costruite potranno essere date in locazione solo in presenza del titolo di agibilità, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.
- b) Il canone di locazione iniziale non potrà essere determinato in misura superiore al 3% del costo dell'intervento di cui al computo metrico, calcolato secondo i criteri di cui sopra. Le aggiuntive spese condominiali e di manutenzione ordinaria gravanti sui locatari non dovranno in ogni caso superare il 30% del canone di locazione.
- c) Il canone di locazione, suscettibile di revisione con periodicità non inferiore al biennio, si aggiornerà applicando la seguente formula:  
$$Cr = C1 \times I2/I1$$
  
Cr = canone revisionato;  
C1 = canone iniziale di cui al comma primo;  
I2 = indice ISTAT del costo di costruzione noto alla data della revisione;  
I1 = indice ISTAT del costo di costruzione noto alla data del contratto di locazione.
- d) Le limitazioni di cui al presente articolo vigono per tutto il periodo di durata dei vincoli, così come stabilito dal consiglio Comunale in fase di individuazione del regime giuridico.

### **Art. 14 - Opere di urbanizzazione**

- a) Le opere di urbanizzazione del Piano per gli insediamenti produttivi saranno realizzate esclusivamente a cura del Comune di Selargius se non specificato diversamente nel piano attuativo.
- b) Le spese per gli allacciamenti alla rete idrica, fognaria, elettrica etc. fanno carico al concessionario.

### **Art. 15 – Determinazione dei costi ai fini della cessione delle aree**

- a) Le aree potranno essere cedute in diritto di superficie o in proprietà anche nelle more dell'espletamento delle procedure d'esproprio ai sensi dell'art. 1478 del C.C.
- b) Tenuto conto delle finalità socio economiche che il Comune si prefigge con la realizzazione del piano, il prezzo di cessione delle aree sia in diritto di superficie che in diritto di proprietà è fissato annualmente con deliberazione del Consiglio Comunale sulla base della relazione tecnico-finanziaria che verrà elaborata dall'Ufficio.

### **Art. 16 - Attività di controllo**

- a) Il Comune di Selargius potrà effettuare tramite le proprie strutture ed in qualsiasi momento, accertamenti per la verifica del rispetto del presente Regolamento, e si riserva ogni azione, anche legale, a tutela dell'interesse pubblico.