



COMUNE DI OLIENA



Provincia di Nuoro

REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE DELLE AREE DEL PIANO DELLA ZONA P.I.P.

Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 06.11.2011

Modificato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 07.05.2014

INDICE

[ART. 1 – Finalità del piano;](#)

[ART. 2 – Criteri e requisiti per l'assegnazione delle aree;](#)

[ART. 3 – Destinazione delle aree;](#)

[ART. 4 – Richiesta di Aree;](#)

[ART. 5 – Commissione per l'assegnazione delle aree;](#)

[ART. 6 – Bando e graduatoria;](#)

[ART. 7 – Corrispettivo di cessione delle aree;](#)

[ART. 8 – Modalità di pagamento;](#)

[ART. 9 – Contratti;](#)

[ART. 10 – Assegnazione aree ai proprietari – operatori espropriati;](#)

[ART. 11 – Beneficiari con diritto di precedenza;](#)

[ART. 12 – Realizzazione dell'intervento;](#)

[ART. 13 – Sanzioni;](#)

[ART. 14 – Opere di urbanizzazione;](#)

[ART. 15 – Determinazione dei costi ai fini della cessione delle aree;](#)

[ART. 16 – Permuta aree private con lotti di piano;](#)

[ART. 17 – Vincolo di destinazione degli immobili;](#)

[ART. 18 – Vendita e locazione di aree e immobili.](#)

ART. 1

(FINALITÀ DEL PIANO)

Il presente Regolamento disciplina i procedimenti e le condizioni per la cessione in proprietà e per la concessione in diritto di superficie delle aree comprese nei Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P.); disciplina altresì le successive cessioni, in proprietà e in locazione, tra soggetti privati degli immobili ivi realizzati.

Al fine di venire incontro nel quadro di ristrutturazione e ampliamento delle piccole e medie aziende artigianali e commerciali, alle necessità degli operatori economici, artigiani, piccoli industriali e commercianti, il Comune di Oliena mette a disposizione le aree comprese del Piano di Zona per gli Insediamenti Produttivi D1, D2, D3, D4 e D5 come definiti dal vigente P.U.C..

ART. 2

(CRITERI E REQUISITI PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE)

Alla cessione in proprietà ed alla concessione in diritto di superficie delle aree comprese nei Piani nonché alle successive compravendite o locazioni tra privati delle aree ed immobili ivi realizzati, sono ammessi, in forma singola o associata, e compatibilmente con le destinazioni d'uso delle singole zone, i seguenti soggetti pubblici e privati:

- a) le imprese artigiane di cui alla legge 443/85 e successive modificazioni;
- b) le imprese industriali;
- c) le imprese di commercio all'ingrosso;
- d) le imprese di commercio al dettaglio nei limiti previsti dagli strumenti urbanistici;
- e) le imprese di servizi comprese quelle svolgenti attività libero professionale;
- f) le imprese di pubblico esercizio nei limiti previsti dagli strumenti urbanistici e di programmazione commerciale;
- g) le associazioni e enti per attività di formazione professionale che necessitano di organizzazione equiparabile ad attività produttiva;
- h) le associazioni e enti per attività di assistenza alle imprese e di rappresentanza di categoria;
- i) le attività di carattere libero professionale, non riconducibili a imprese di servizi, limitatamente ai Centri di Servizio previsti nel piano di lottizzazione.

La determinazione dei criteri di assegnazione dalle aree è disposta dalla Giunta Comunale sulla base dei criteri stabiliti dal presente Regolamento.

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

- a) requisiti e condizioni di partecipazione delle imprese all'assegnazione delle aree (es. operatori residenti in Oliena);

- 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 in base a parametri quali operatori con attività ubicata all'interno del centro abitato, attività rumorosa o inquinante ubicata all'interno del perimetro urbano, sfratto esecutivo in corso, anzianità d'iscrizione dell'attività, ecc;
- d) ubicazione e localizzazione degli interventi per attività omogenee in conformità alla Zonizzazione del piano.
- e) a parità di punteggio, scatteranno le seguenti clausole preferenziali quali la conduzione in locazione di un'attività avviata ed il numero degli addetti;

Per la partecipazione all'assegnazione delle aree le imprese dovranno possedere i seguenti requisiti:

- a) Iscrizione all'Albo delle Imprese artigianali e commerciali o del registro delle imprese industriali della Provincia;
- b) Iscrizione all'ufficio Anagrafe della Camera di Commercio della Provincia;
- c) Per le imprese esistenti, l'appartenenza della sede attuale nell'ambito del comprensorio comunale. Per le nuove imprese, la sede legale o domicilio nell'ambito del comprensorio comunale.

ART. 3

(DESTINAZIONE DELLE AREE)

Le aree di cui all'art. 1, una volta acquisite al patrimonio del Comune, sono cedute in proprietà o concesse in diritto di superficie ai soggetti di cui allo stesso art. 1 per la realizzazione di attività di cui dall'art. 27 c. 6 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, secondo le modalità di cui al presente Regolamento; i soggetti beneficiari potranno svolgere esclusivamente attività compatibili con le norme del presente Regolamento.

Le aree disponibili verranno cedute in proprietà o in diritto di superficie.

Il diritto di superficie avrà la durata di anni 99 potrà essere rinnovato a richiesta del concessionario. Il corrispettivo in caso di rinnovo della concessione verrà determinato sulla base del prezzo di esproprio delle aree secondo la normativa vigente al momento del rinnovo stesso, aumentato della spesa prevista con stima per il rinnovamento e adeguamento delle urbanizzazioni.

Alla scadenza di cui al precedente comma, salvo il rinnovo, il diritto di superficie si estingue ed il Comune diventa proprietario della costruzione a norma dell'art. 953 del Codice Civile; si applicano a tal fine le disposizioni contenute nei successivi artt. 954, 955 e 956, nonché quanto previsto dall' art. 13 del presente Regolamento.

La cessione delle aree in diritto di superficie ad Enti Pubblici o a cooperative, è concessa a tempo indeterminato:

- a) per la realizzazione di servizi pubblici: es. Ente comunale di consumo;

- b) per la realizzazione di impianti necessari per la lavorazione e trasformazione dei prodotti conferiti dai soci (es. allevatori— viticoltori — olivicoltori)

ART. 4

(RICHIESTA DI AREE)

Chiunque tra gli operatori di cui all'art. 2 intende ottenere un'area nel Piano di Zona per gli Insediamenti Produttivi, deve farne domanda (a seguito di apposito bando da emanarsi ai sensi dell'art. 6) all'Amministrazione Comunale, corredata da tutti i documenti richiesti dal Bando, e tra questi in particolare:

1. Relazione tecnico economica motivante fra l'altro, la richiesta dell'area, dalla quale si evince l'attività economica cui l'insediamento verrà destinato, la dimensione dell'insediamento anche ai fini della valutazione della congruità della superficie dell'area richiesta;
2. Programma di realizzazione dell'intervento.

ART. 5

(COMMISSIONE PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE)

L'esame delle domande presentate sarà eseguita dalla Commissione Consiliare delle Attività Produttive integrata dal Responsabile dell'Area Tecnica, dai rappresentanti delle categorie degli operatori economici (Confesercenti, Confcommercio, Associazione degli Industriali) e dal Responsabile S.U.A.P..

ART. 6

(BANDO E GRADUATORIA)

Per l'assegnazione delle aree disponibili, il Comune emette apposito Bando pubblico; possono partecipare i soggetti di cui all'art. 2 con esclusione di coloro per i quali è stata disposta l'assegnazione di aree del P.I.P. comunale negli ultimi dieci anni.

Il Bando indica la localizzazione e l'elenco dei lotti disponibili, la relativa superficie, i parametri edilizi, il tipo di cessione (proprietà o diritto di superficie), il costo complessivo, le modalità di pagamento, i tempi ed i criteri di utilizzazione, i vincoli, i modi e termini di presentazione delle domande e la tipologia delle attività ammesse, determina altresì le modalità e i termini per l'esercizio della prelazione, nonché i requisiti per l'attribuzione dei punteggi.

Alle domande deve essere allegato, oltre alla documentazione comprovante i requisiti posseduti, un Programma di Sviluppo Aziendale, e quanto ritenuto utile ai fini dell'assegnazione del punteggio di cui al comma successivo.

Le domande pervenute in tempo utile vengono esaminate e valutate da una Commissione, costituita ai sensi dell'art. 5. La Commissione è nominata con provvedimento del Responsabile del Servizio.

Per i componenti della Commissione si applicano i casi di incompatibilità come previsto dall'art 51 del Codice di Procedura Civile. Quando uno dei suoi membri dovesse trovarsi in una situazione di incompatibilità ha il dovere di astenersi dal compimento di atti inerenti la procedura di concorso; allo

stesso modo l'Amministrazione Comunale, valutata l'esistenza dei presupposti predetti ha l'obbligo di disporre la sostituzione del componente.

La Commissione è validamente costituita con la presenza della metà dei suoi componenti e decide a maggioranza dei presenti; attribuisce i punteggi tenendo conto dell'art. 2 e dei seguenti parametri e valutando la congruità dei medesimi:

- a) occupazione e mano d'opera, tenendo conto di tutti gli addetti che operino nell'attività ammessa da almeno mesi tre antecedenti la data di pubblicazione del bando;
- b) ammontare dell'investimento con valutazione, in rapporto al valore presunto dell'investimento dichiarato desumibile da specifica relazione tecnica descrittiva, del ciclo produttivo, del mercato di riferimento e delle prospettive di sviluppo;
- c) stato attuale degli ambienti, con valutazione della situazione in cui l'azienda opera al momento della domanda:
 1. incompatibilità con le realizzazioni previste dallo strumento urbanistico;
 2. incompatibilità e 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;
 3. difficoltà per il traffico, adeguatamente motivate dal Comando di Polizia Locale;
 4. sentenza esecutiva di sfratto non derivante da morosità;
- d) altri parametri indicati dal bando.
- e) altri requisiti posseduti dal soggetto richiedente, purché indicati dal bando.

La Commissione potrà richiedere agli interessati tutti i documenti integrativi che ritenga utili ai fini della formazione della graduatoria; formulerà la proposta di graduatoria che viene approvata dal responsabile del procedimento.

La graduatoria ha validità limitatamente ai lotti indicati nel Bando, fatto salvo quanto previsto al terzo comma dell'art. 12.

La Deliberazione Consiliare di approvazione e la graduatoria saranno pubblicate all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune. Dell'avvenuta pubblicazione verrà data notizia anche a mezzo stampa.

La graduatoria indicherà altresì le modalità e i termini per eventuali ricorsi, ai fini della formazione della graduatoria definitiva.

Esaurito l'esame delle opposizioni, la competente Commissione formulerà la graduatoria definitiva che sarà pubblicata, con le medesime formalità stabilite per quella provvisoria e costituirà provvedimento definitivo.

ART. 7

(CORRISPETTIVO DI CESSIONE DELLE AREE)

Il corrispettivo di cessione delle aree sarà determinato dalla incidenza dei costi riferiti a metro cubo edificabili sulla base dei costi direttamente sostenuti e da sostenere da parte dell'Amministrazione Comunale, fermo restando che un eventuale contributo pubblico per la realizzazione delle infrastrutture non va recuperato per:

- a) spese per la predisposizione del piano;
- b) costi di acquisizione delle aree;
- c) spese per la urbanizzazione del piano.

I proventi derivanti dalla vendita delle aree acquisite con i contributi regi saranno riutilizzati per la realizzazione di opere e interventi a favore del Piano di Insediamento Produttivo.

ART. 8

(MODALITA' DI PAGAMENTO)

Il corrispettivo dovrà essere pagato dal concessionario come segue:

Per le aree cedute in proprietà:

- 40% a titolo di acconto prima della stipula della convenzione;
- 60% in quattro rate semestrali entro due anni dalla stipula della convenzione;

Per le aree cedute in diritto di superficie:

- 20% a titolo di acconto alla stipula della convenzione;
- 80% in sei rate semestrali dalla stipula della convenzione.

Gli importi rateizzati dovranno essere garantiti con polizza fideiussoria.

ART. 9

(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 "A" e "B" allegati al presente Regolamento.

ART. 10

(ASSEGNAZIONE AREE AI PROPRIETARI — OPERATORI ESPROPRIATI)

A coloro che risultavano proprietari di aree, comprese nel P.I.P., che svolgevano attività economica documentata, mediante iscrizione ad apposito albo, alla data del 16.09.1983 giusto D.A. n. 1470 sarà assegnato, nel rispetto della zonizzazione di piano, un lotto di superficie adeguata alla attività svolta in deroga al principio della graduatoria di cui al presente Regolamento.

ART. 11

(BENEFICIARI CON DIRITTO DI PRECEDENZA)

Hanno diritto di precedenza nell'assegnazione dei lotti:

- gli Enti pubblici;
- le Cooperative locali;
- gli Operatori locali.

ART. 12

(REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO)

L'atto pubblico di cessione o concessione delle aree deve essere stipulato entro e non oltre sessanta giorni dalla data di ricevimento della comunicazione al soggetto beneficiario dell'assegnazione dell'area; l'inosservanza ingiustificata di tale termine da parte dell'assegnatario comporta la revoca dell'assegnazione.

Una volta immesso nel possesso del lotto (a far data dalla data di stipula del contratto) il Concessionario ha l'obbligo di realizzare il programma concordato con l'amministrazione comunale nel termine di tre anni (salvo causa di forza maggiore dovuta al mancato o ritardato ottenimento di eventuale finanziamento previsto per legge, per un massimo di altri due anni, decorrenti dalla data di stipula della convenzione).

Il termine si considera trascorso infruttuosamente anche in caso di realizzazione parziale del programma; l'area non potrà essere destinata a finalità diverse da quelle per la quale il concessionario ha dichiarato di adibirla.

ART. 13

(SANZIONI)

Nel caso di inosservanza anche di una sola delle clausole contenute nel precedente art. 12, previa diffida ad adempiere ai sensi dell'art. 1454 del Codice Civile, il Comune rientra nella piena proprietà e libera disponibilità delle aree (fatta salva la possibilità di cui al successivo art. n. 18). In tal caso, l'area oggetto della originaria cessione e/o concessione e le opere su di essa realizzate sono acquisite al patrimonio del Comune che le utilizza ai fini pubblici compresi quelli di attuazione delle finalità del Piano degli insediamenti produttivi.

Nel caso che gli immobili acquisiti risultino liberi da ipoteche, vincoli e gravami di ogni natura il Comune riconosce a favore dell'assegnatario il pagamento di una somma pari al novanta per cento del valore venale dell'immobile comprensivo del costo del terreno, determinato dalla Giunta Comunale, a seguito di perizia giurata a firma di un tecnico nominato di concerto tra le parti.

Negli altri casi è riconosciuto all'assegnatario inadempiente l'indennizzo di cui al comma precedente, decurtato di tutti i costi che dovranno essere sostenuti per acquisire l'incondizionata disponibilità degli immobili.

ART. 14

(OPERE DI URBANIZZAZIONE)

Le opere di urbanizzazione del Piano per gli Insediamenti Produttivi saranno realizzate esclusivamente a cura del Comune di Oliena.

Le spese per gli allacciamenti alla rete idrica, fognaria, elettrica, ecc; fanno carico al concessionario.

ART. 15

(DETERMINAZIONE DEI COSTI AI FINI DELLA CESSIONE DELLE AREE)

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. secondo gli schemi di contratto allegati ai presente Regolamento.

Il prezzo di cessione delle aree verrà determinato sulla base della corrispondente delibera di Consiglio Comunale da adottarsi ogni anno ai sensi dell'art. 14 della Legge in data 26-04-1983 n. 131.

ART. 16

(PERMUTA AREE PRIVATE CON LOTTI DI PIANO)

Gli artigiani proprietari di aree adibite a sede dell'attività produttiva, fuori dall'area P.I.P., possono chiedere all'Amministrazione Comunale la permuta delle stesse, con un lotto ricadente nel P.I.P., adeguato alle dimensioni dell'azienda.

L'Amministrazione Comunale ove riscontrasse che le aree offerte in permuta sono suscettibili di interesse pubblico, può accogliere la richiesta. In tal caso, la permuta avverrebbe, avendo riguardo al valore commerciale dell'area offerta dall'interessato ed a quello dell'area P.I.P., tenuto conto dei costi di acquisto e di urbanizzazione delle aree P.I.P., sostenute dall'Amministrazione, per la realizzazione del Piano.

La volontà di permuta degli interessati dovrà essere manifestata contestualmente alla domanda di assegnazione del lotto P.I.P.

ART. 17

(VINCOLO DI DESTINAZIONE DEGLI IMMOBILI)

Gli immobili costruiti sulle aree cedute in proprietà o concesse in diritto di superficie, 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.

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. 10, l'Amministrazione Comunale, con provvedimento della Giunta Comunale e previa diffida ex art. 1454 del Codice Civile, dispone la revoca degli atti di cessione e/o concessione delle aree e conseguentemente dichiara la decadenza del diritto di superficie e/o la risoluzione del contratto di cessione per inadempimento.

Sono permesse eventuali modifiche alla originaria destinazione d'uso in caso di attività già avviata, sempre se compatibili con le finalità del P.I.P. e delle norme contenute nel presente Regolamento, che dovranno essere autorizzate dai competenti Uffici comunali.

ART. 18

(VENDITA E LOCAZIONE DI AREE E IMMOBILI)

È vietata la vendita di aree P.I.P. assegnate e non edificate salvo quanto disposto dal presente articolo; tali aree, trascorsi infruttuosamente i termini previsti per l'edificazione, potranno:

- a) Essere retrocesse al Comune, ai sensi degli artt. 12 e 13;
- b) Essere cedute a soggetti privati o pubblici che svolgano attività artigianali;

Nel caso di cessione delle aree, questa potrà avvenire solo secondo le seguenti modalità:

- a) L'originario assegnatario dovrà presentare formale richiesta di Nulla Osta all'Amministrazione Comunale;
- b) Il soggetto interessato all'acquisizione dell'area dovrà inoltrare all'Amministrazione Comunale Dichiarazione attestante la volontà di acquisto, dimostrando di possedere i requisiti necessari previsti dal presente Regolamento per l'assegnazione delle aree in zona P.I.P..

L'Amministrazione Comunale, potrà rilasciare detto Nulla Osta verificando preliminarmente l'esistenza di altri soggetti che, inseriti in una eventuale graduatoria in corso di validità, avranno la priorità di acquisto del lotto alle medesime condizioni dettate dal presente articolo.

Il prezzo di cessione delle aree deve essere quello determinato dall'Amministrazione Comunale e aggiornato annualmente con Delibera Consiliare ai sensi dell'art. 14 della Legge 26.04.1983 n. 131.

Il prezzo di cessione di cui al punto precedente potrà essere legittimamente maggiorato esclusivamente in funzione delle eventuali migliorie apportate dall'originario assegnatario, il cui equivalente economico sarà quantificato da una apposita con perizia giurata di un tecnico abilitato.

Il Nulla Osta alla vendita si determinerà con apposito Atto deliberativo della Giunta Comunale previa acquisizione dei pareri degli Uffici deputati al controllo della documentazione presentata dagli interessati.

La vendita degli immobili realizzati sulle aree in proprietà o in diritto di superficie è vietata entro i primi cinque anni dalla data di conseguimento dell'agibilità dell'immobile, eccettuati i casi di morte, di procedura concorsuale o esecutiva o di altre particolari e motivate eccezionalità.

In tali ipotesi fatto eccezione per i casi di procedura concorsuale o esecutiva, la Giunta Comunale autorizza, con proprio atto, la deroga al suddetto termine temporale, determina il prezzo di cessione, ed individua l'acquirente tra gli aventi diritto secondo la graduatoria di cui all'art. 6 ed in mancanza, tra le attività aventi i requisiti di cui all'art. 2 del presente Regolamento.

È in ogni caso vietata la vendita parziale del lotto e/o il frazionamento dello stesso in unità più piccole delle dimensioni originarie.

Nel caso di vendita di cui al precedente comma, il prezzo di cessione viene determinato tramite perizia giurata a firma di tecnico abilitato detraendo gli eventuali contributi a fondo perduto erogati da Enti.

Trascorsi i primi cinque anni dalla data di conseguimento dell'agibilità dell'immobile, la vendita (delle costruzioni e del terreno) è consentita, previa comunicazione al Comune, a condizione che l'acquirente o conduttore vi svolga una attività compatibile con le norme vigenti e con il presente Regolamento. Entro 30 giorni, il Comune dovrà rilasciare apposito nulla - osta.

La sola locazione degli immobili realizzati nei PIP è sempre consentita ad attività avviata, anche per porzioni di immobile, purché la destinazione d'uso prevalente del lotto rimanga quella originaria. In ogni caso, la prosecuzione dell'attività originaria sarà condizione *sine qua non* per la locazione. Si dovrà dimostrare che la nuova attività non inficia in alcun modo l'attività principale.

L'Amministrazione Comunale si riserva, comunque, di esercitare il diritto di prelazione nelle ipotesi di vendita degli immobili contemplate sopra. In tal caso, la stima dell'immobile posto in vendita sarà effettuata da un tecnico abilitato tramite perizia giurata.

Al fine di consentire anche ai soggetti che abbiano già concluso il contratto di cessione in proprietà e la concessione in diritto di superficie di potersi avvalere di operazioni finanziarie di leasing immobiliare, il Comune può autorizzare la cessione di tali immobili in favore di istituti di leasing; in questo caso l'istituto di leasing dovrà assumere gli obblighi di cui al presente regolamento, impegnandosi a rispettarli e farli rispettare dagli utilizzatori e dai successivi aventi causa, nonché a concedere in locazione finanziaria l'immobile allo stesso assegnatario originario riservandogli la facoltà di acquistare la proprietà dell'immobile alla scadenza del contratto di leasing.

Una volta terminato il contratto di locazione finanziaria, concluso ai sensi del comma precedente, ove l'assegnatario non riscatti la proprietà dell'immobile, l'Istituto di leasing potrà stipulare altro contratto di locazione finanziaria o procedere alla vendita dell'immobile alle condizioni di cui ai seguenti commi a seconda che siano trascorsi o meno 5 anni dalla data del conseguimento dell'agibilità.

I contratti stipulati in difformità o senza il rispetto delle procedure di cui sopra sono considerati nulli di diritto.