



COMUNE DI NURRI

Provincia del SUD SARDEGNA

REGOLAMENTO

PER LA CESSIONE DI AREE DEL PIANO PER GLI
INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Approvato con Deliberazione del Commissario Prefettizio n. 1 dell'11/01/99

Modificato con Deliberazione del C.C. n. 37/2000

Modificato con Deliberazione del C.C. n. 40/2004

Modificato con Deliberazione del C.C. n. 8 del 21.03.2024

Art. 1 - FINALITA' DEL PIANO

Al fine di venire incontro, nel quadro di ristrutturazione delle piccole e medie aziende, alle necessità degli operatori economici, artigiani e piccoli industriali, il Comune di NURRI mette a disposizione le aree comprese nel Piano per gli Insediamenti Produttivi, definitivamente approvato con deliberazione del Commissario Prefettizio n. 197 del 27.11.1998 e pubblicato nel B.U.R.A.S. n. 44 del 10.12.1998.

Art. 2 - CRITERI DI ASSEGNAZIONE DELLE AREE

I criteri per l'assegnazione delle aree produttive del piano sono riportati nell'allegato "A" al presente regolamento.

Art. 3 - RICHIESTA DI AREE

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

- questionario predisposto dal Comune.
- relazione tecnico-economica indicante, tra l'altro, la richiesta dell'area, dalla quale si evinca l'attività economica cui l'insediamento verrà destinato, la dimensione dell'insediamento anche ai fini di valutazione della congruità della superficie dell'area richiesta;
- progetto di massima dell'insediamento;
- programma di realizzazione dell'intervento.

Art. 4 - ISTRUTTORIA E CONCESSIONE DI AREE

Le domande presentate, a seguito di adeguata pubblicità, verranno istruite dal Settore Urbanistico - tecnico - progettuale del Comune che potrà richiedere agli interessati ulteriori elementi di giudizio al fine del completo esame delle domande.

La graduatoria definitiva verrà approvata dalla Giunta Comunale, sentita la Commissione di cui all'articolo successivo.

Ottenuta la concessione, entro 90 (novanta) giorni, il concessionario deve presentare al Comune il progetto esecutivo e la documentazione di rito per ottenere la prescritta concessione edilizia.

Il Responsabile del Settore Urbanistico - tecnico - progettuale in caso di motivata richiesta può concedere una proroga che, comunque, non può essere superiore ai 90 giorni.

Art. 5 - COMMISSIONE CONSULTIVA

La Commissione competente per l'esame delle domande per la proposizione della graduatoria degli aventi diritto all'assegnazione delle aree è nominata dalla Giunta Comunale ed è così composta:

- a) Sindaco o suo delegato che la presiede;
- b) I esperto di problemi delle attività produttive;
- c) I rappresentanti delle Associazioni degli Artigiani;
- d) I rappresentanti delle Piccole Imprese;
- e) I rappresentante designato dalle organizzazioni sindacali dei lavoratori.

Svolge la funzione di segretario un dipendente dell'Amministrazione Comunale.

I rappresentanti di cui alle precedenti lettere e) e d) vengono designati dalle organizzazioni di categoria maggiormente rappresentative a livello provinciale.

Il rappresentante di cui alla precedente lettera e) viene designato congiuntamente dalle organizzazioni di categoria maggiormente rappresentative a livello provinciale.

In mancanza delle anzidette designazioni, che dovranno pe1venire entro 20 (venti) giorni dalla data della formale richiesta, provvede con deliberazione motivata la Giunta Comunale.

La Commissione dura in carica quanto l'organo istituzionale che l'ha nominata ed esercita le sue funzioni fino alla nomina della nuova Commissione; essa si esprime validamente con la presenza di almeno 3 (tre) componenti ed a maggioranza assoluta dei presenti.

Art. 6 - DESTINAZIONE DELLE AREE *

Le aree attrezzate sono destinate esclusivamente ad insediamenti piccoli industriali, commerciali ed artigianali, questi ultimi appartenenti ai rami dell'attività economica del tipo manifatturiero e del tipo delle costruzioni e delle installazioni di impianti.

Le aree disponibili sono cedute in diritto di proprietà, ai sensi dell'art. 3, comma 64, della Legge 23.12.1996, n. 662.

Art. 7 - CORRISPETTIVO DI CESSIONE DELLE AREE

Il corrispettivo di cessione delle aree è determinato annualmente con deliberazione consiliare da adottarsi prima dell'approvazione del bilancio così come statuisce l'art. 172 lett. c) del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267;

I proventi derivanti dalla vendita delle aree acquisite devono essere riutilizzati prioritariamente per la realizzazione di opere e interventi relativi al piano per gli insediamenti produttivi.

Art. 8 - MODALITA' DI PAGAMENTO

****Il corrispettivo deve essere pagato dal concessionario in un'unica rata all'atto della stipula del contratto.**

Art. 9 - CONTRATTI

Il contratto di cessione delle aree deve essere stipulato per atto pubblico amministrativo e deve contenere le clausole e condizioni del presente regolamento.

ART. 10 - BENEFICIARI

Possono usufruire della concessione delle aree solo gli imprenditori che svolgono o che vogliono intraprendere la propria attività economica nei settori dell'artigianato o della piccola industria.

* modificato con delibera C.C. N. 37 DEL 06.11.2000

** modificato con delibera C.C. N. 8 DEL 21.03.2024

ART. 11 - 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 benessere del Comune;
- c) - rispettare, in fase esecutiva, le prescrizioni della concessione edilizia;
- d) - effettuare l'insediamento o il trasferimento completo dell'attività produttiva entro il termine perentorio di 2 (due) anni dall'assegnazione definitiva dell'area. In caso di inadempienza si provvederà alla revoca dell'assegnazione a favore di altri aventi diritto. Il termine di due anni può essere prorogato dal Responsabile del Settore in caso di giuste e documentate motivazioni, quali impedimenti non dipendenti dalla volontà dell'operatore;
- e) non cedere a terzi l'immobile 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. 12 - SANZIONI

Nel caso di inosservanza anche di una sola delle clausole contenute nel precedente art. IO previa messa in mora del concessionario, il Comune rientra nella piena proprietà e libera disponibilità delle aree senza obbligo di corrispondere al concessionario inadempiente alcun rimborso, né del corrispettivo pagato per l'acquisto dell'area, né per eventuali investimenti nell'area stessa.

Art. 13 - LOCAZIONE DELL'IMMOBILE

Previo autorizzazione dell'Amministrazione Comunale il fabbricato costruito sull'area potrà essere ceduto in locazione; il canone annuo, tuttavia, non può essere superiore al 3% del valore dell'immobile

determinato dal Settore Urbanistico - tecnico - progettuale del Comune, sentito l'Ufficio Tecnico Erariale.

Art. 14 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

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

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

Art. 15 - PROGRAMMAZIONE POLIENNALE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI

Il P.I.P. redatto sulla base della normativa dell'art. 27 della legge 865/1971 prevede lo sviluppo ed il fabbisogno delle attività artigianali e piccoli industriali di immediato insediamento o di accertato prossimo impianto.

Art. 16 - DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO

Il corrispettivo della cessione dell'area è determinato ripartendo il costo delle aree e dell'urbanizzazione per l'intero P.I.P. in proporzione della volumetria da realizzare in ogni lotto.

Di conseguenza il corrispettivo viene mticolato secondo tre componenti che tengono conto delle caratteristiche geometriche del lotto (ampiezza e fronte) e delle finalità socio-economiche dell'intervento.

Detto $C=E+U$

Il costo globale dell'intervento, essendo:

- E la spesa globale per l'acquisizione delle aree
- U la spesa globale per l'urbanizzazione delle zona che risulta costituita da:

$$- U = UP + US + AL + UG$$

Essendo:

- UP la spesa globale per l'urbanizzazione primaria della zona
- US la spesa globale per l'urbanizzazione secondaria
- AL la spesa globale per l'allacciamento dei pubblici servizi
- UG la spesa globale per la quota di urbanizzazione generale relativa alla zona.

La quota di corrispettivo relativa al singolo lotto risulta:

$$C_n = CE + CUP + (US + AL + UG)$$

Dove:

- CE è la quota del corrispettivo relativa all'acquisizione dell'area;
- CUP è la quota del corrispettivo relativa all'urbanizzazione primaria dell'area;
- C (US+AL+UG) è la quota del corrispettivo relativa all'urbanizzazione secondaria, generale e all'allacciamento della zona.

La quota di corrispettivo relativa all'acquisizione delle aree per ogni singolo lotto terrà conto della sua superficie effettiva e può essere tecnicamente determinata in base alla formula seguente:

$$C_n = f_e(n) * V_n / V * E$$

Dove, in aggiunta ai simboli già noti, si è posto:

- V = volumetria insediativa complessiva;
- n = indicativo dei parametri relativo al lotto "ennesimo" considerato;
- f_e = funzione con-ettiva relativa all'acquisizione delle aree e che, quindi, terrà conto dell'ampiezza relativa al lotto "ennesimo";

La quota di corrispettivo relativa all'urbanizzazione dell'area, per ogni singolo lotto terrà conto, terrà conto della tipologia prevista e quindi della larghezza relativa del fronte strada del lotto ennesimo; tale quota può essere determinata con la formula:

$$CUP_n = f(n) * V_n / V * UP$$

Dove:

- f_u è una funzione correttiva che tiene conto della larghezza, sul n fronte strada del lotto ennesimo.

La quota di corrispettivo relativa alle altre opere di urbanizzazione secondaria e generali terrà conto delle finalità socio-economiche e occupative dell'iniziativa da insediare nel lotto ennesimo, tale quota può ricavarsi con la formula seguente:

$$C(US+AL+UG) = F_u(n) * V_n/V * (US+AL+UG)$$

Essendo:

- f_u una funzione correttiva empirica relativa alle finalità socio-economiche e occupative dell'iniziativa.

I valori delle funzioni correttive f_e e f_t sono determinate dalle grandezze geometriche dei singoli lotti; il valore della funzione f_u viene invece fissato e aggiornato con deliberazione del Consiglio Comunale.

Così pure fissati ed aggiornati con deliberazione del Consiglio Comunale i valori delle grandezze economiche E ed U quali risulteranno dalle stime e consuntivi relativi.