



**Comune di Sant'Anna Arresi**  
**Provincia di Carbonia - Iglesias**

**REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE ALL'INTERNO  
DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DEL COMUNE DI  
SANT'ANNA ARRESI**

(approvato con deliberazione C.C. n° 13 del 23.03.2009)

**Art. 1 - Finalità**

1. Il presente Regolamento disciplina i procedimenti e le condizioni per la cessione in proprietà delle aree comprese nei Piani per Insempiamenti Produttivi (P.I.P.) approvati ai sensi dell' art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n° 865 e successive modificazioni ; disciplina altresì le successive cessioni, in proprietà e in locazione, tra soggetti privati degli immobili ivi realizzati.

**Art. 2 - Utilizzazione delle aree**

1. Le aree di cui all' art.1, una volta acquisite al patrimonio del Comune, sono cedute in proprietà ai soggetti di cui all' art. 3 per la realizzazione di impianti produttivi di carattere artigianale, industriale, commerciale e di servizi, secondo le modalità di cui al presente Regolamento; i soggetti beneficiari potranno svolgere esclusivamente attività compatibili con le norme urbanistiche vigenti. Sono escluse altresì' le attività insalubri di cui al la normativa vigente.

**Art. 3 - Beneficiari**

1. Alla cessione in proprietà delle aree comprese nel Piano nonché alle successive compravendite o locazioni tra privati degli immobili ivi realizzati, sono ammessi, in forma singola o associata, 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;

#### **Art. 4 - Assegnazione delle aree**

1. La cessione in proprietà delle aree è disposta dalla Giunta Comunale, nel rispetto della graduatoria scaturita dal Bando pubblico di cui all' art. 6, e approvata dal responsabile del procedimento amministrativo su proposta dell'apposita Commissione, prevista dallo stesso articolo, tenuto conto delle disposizioni di cui all'ultimo comma dell' art. 27 della Legge 22 Ottobre 1971, n° 865 e fatto salvo quanto disposto dal comma successivo.
2. I soggetti beneficiari di cui all'art.3), qualora intendano acquistare il lotto assegnato ed edificare l'immobile con operazioni finanziarie di leasing immobiliare, possono chiedere che l'atto di compravendita sia stipulato con un Istituto di leasing immobiliare indicato dall'assegnatario assumendo la veste di utilizzatori, con facoltà di acquisire la proprietà dell'immobile alla scadenza del contratto.
3. Lo schema di convenzione da stipulare, con l'individuazione puntuale del lotto assegnato, del prezzo di cessione, del beneficiario ed del regime di assegnazione (diritto di superficie, proprietà) nonché di tutti i vincoli previsti dal presente Regolamento è approvato con atto del responsabile del procedimento amministrativo.

#### **Art. 5 - Corrispettivi**

1. Salvo quanto disposto dall' art. 14, il prezzo di cessione in proprietà delle aree è determinato annualmente con deliberazione dell'organo competente, da adottare preliminarmente all' approvazione del Bilancio preventivo, a norma dell' art.172 lett. c) del D. Lgs. 267/2000, ed è comprensivo del costo effettivo di acquisizione delle stesse, nonché degli oneri di urbanizzazione primaria e della quota parte di quelli di urbanizzazione secondaria da calcolare nel rispetto della normativa vigente.
2. Nel caso in cui, alla data della deliberazione di cui all' art. 4, non sia stato ancora definito il prezzo di acquisizione delle aree, nella delibera di assegnazione e nella convenzione di cui all'ultimo comma dell' art. 27 della Legge 22 Ottobre 1971, n° 865 sarà indicato un prezzo presunto, riservando a carico dell'acquirente concessionario e suoi aventi causa, l'imputazione del successivo conguaglio.
3. Con la deliberazione di cui al precedente comma, può essere consentito, previa istanza di parte, motivata ed analiticamente documentata, il pagamento dilazionato del prezzo di cessione delle aree e determinati i conseguenti interessi corrispondenti all'interesse legale.
4. La dilazione di pagamento non può superare i trentasei mesi e deve essere prestata dai richiedenti idonea garanzia finanziaria mediante la stipula di fideiussione bancaria o assicurativa contenente la clausola che il Comune potrà escutere il fideiussore direttamente in caso di non pagamento alla scadenza della somma dovuta senza interpellare il debitore principale, con esclusione quindi del beneficio di cui al 2^ comma dell'art. 1944 del Codice Civile.

#### **Art. 6 - Bando pubblico per l'assegnazione delle aree e formazione della graduatoria**

1. Per l'assegnazione delle aree disponibili, il Comune emette apposito Bando pubblico; possono partecipare i soggetti di cui all'art.3 con esclusione di coloro per i quali è stata disposta l'assegnazione di aree del PIP comunale negli ultimi dieci anni.

2. Il Bando indica la localizzazione e l'elenco dei lotti disponibili, la relativa superficie, i parametri edilizi, , 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 di cui all'art. 7 - 2° comma, nonché i requisiti per l'attribuzione dei punteggi.
3. 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.
4. Le domande pervenute in tempo utile vengono esaminate e valutate da una Commissione, costituita dal Responsabile del Servizio responsabile del procedimento, che la presiede, da due funzionari dell'Amministrazione Comunale, di cui uno funge anche da segretario ..
5. La Commissione attribuisce i punteggi tenendo conto 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:
    - c1- incompatibilità con le realizzazioni previste dallo strumento urbanistico;
    - c2- 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;
    - c3- difficoltà per il traffico, adeguatamente motivate dal Comando di Polizia Municipale;
    - c4- sentenza esecutiva di sfratto non derivante da morosità;
  - d. altri parametri indicati dal bando.(esempio azienda corrente nel Comune di S.Anna Arresi)
  - e. altri requisiti posseduti dal soggetto richiedente, purchè indicati dal bando.
6. 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.
7. La graduatoria ha validità limitatamente ai lotti indicati nel Bando.

## **Art. 7 - Precedenze**

Tra i soggetti che parteciperanno al Bando pubblico, godranno di precedenza nella graduatoria finale, secondo il seguente ordine:

1. attività con problemi riconducibili ai punti c.2 e c.4 dell'art. 6;
2. le imprese che esercitano una delle attività previste dall'art. 3 che alla data dell'approvazione del Piano per Insediamenti Produttivi, risultino proprietarie da almeno cinque anni delle aree comprese nei piani stessi, limitatamente alle esigenze della propria azienda;
3. Consorzi o altre forme legali di associazionismo tra le attività di cui all' art. 3;
4. Gli Enti Pubblici e le aziende a partecipazione statale per motivi di pubblica utilità.

## **Art. 8 - Stipula della convenzione - Esecuzione dell'opera**

1. L'atto pubblico di cessione 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.
2. Entro centoventi giorni dalla data di stipula dell'atto di cui al primo comma, l'assegnatario è tenuto a presentare istanza di concessione edilizia in conformità delle norme edilizio-urbanistiche vigenti per la zona e ad acquisirla entro il successivo termine di un anno.
3. I lavori oggetto della concessione edilizia dovranno essere realizzati nei termini e secondo le disposizioni di cui alla vigente legge regionale urbanistica.
4. L'inosservanza dei termini di cui ai precedenti 2° e 3° comma, imputabile alla volontà dell'assegnatario, comporta la revoca dell'assegnazione con la conseguente risoluzione del contratto di cessione con le conseguenze previste al successivo art. 13.
5. In entrambi i casi si applica la procedura prevista dall'art. 1454 del Codice Civile.

#### **Art. 9- Alloggio di servizio**

1. In ogni lotto, ove sia previsto dalle norme tecniche di piano, è consentita, assieme a quella dell'opificio, la costruzione ad uso esclusivo di alloggio di servizio, custodia e guardiana. 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. Potrà essere alienato o locato, nei casi consentiti dal presente regolamento, unicamente insieme all'opificio o a una porzione di esso; in deroga è consentita la locazione del solo opificio separatamente dall'alloggio di servizio qualora quest'ultimo costituisca unica abitazione di proprietà dell'imprenditore che ha cessato l'attività o dei suoi eredi conviventi al momento del decesso, nel territorio comunale.
2. Ove si verificano mutamenti non autorizzati nella destinazione d'uso dell'alloggio, verrà irrogata una sanzione pecuniaria, corrispondente a un terzo del valore venale dell'appartamento come determinato dalla Giunta Comunale. La superficie lorda massima ammissibile da destinare all'alloggio di cui al primo comma è complessivamente di mq. 100, anche nel caso di eventuale frazionamento successivo del lotto, fatte salve altre disposizioni di carattere urbanistico-edilizio.

#### **Art. 10 - 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., 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 e/o la risoluzione del contratto di cessione per inadempimento con le conseguenze di cui al successivo art. 13.
3. In alternativa la Giunta Comunale potrà applicare una sanzione corrispondente al settanta per cento del valore come determinato al secondo comma dall'art. 14, calcolato con riferimento alla parte dell'immobile destinata all'attività non compatibile, prescindendo da eventuali condoni in materia edilizia previsti dalla normativa vigente.
4. 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 dai competenti Uffici comunali.

## **Art. 11 - Vendita e locazione di aree e immobili**

1. E' vietata la vendita di aree PIP assegnate e non edificate salvo quanto previsto dal comma seguente; tali aree, trascorsi infruttuosamente i termini previsti per l'edificazione, vengono retrocesse al Comune che riconoscerà all'assegnatario un corrispettivo pari al novanta per cento dell'originario prezzo di acquisto.
2. Al fine di consentire anche ai soggetti che abbiano già concluso il contratto di cessione 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.
3. Una volta terminato il contratto di locazione finanziaria, concluso ai sensi dell'art. 4 o 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.
4. La vendita o locazione 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 o il canone di locazione, previa stima degli Uffici Comunali competenti ed individua l'acquirente o conduttore 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. 3 del presente Regolamento.
5. Nel caso di vendita di cui al precedente comma, il prezzo di cessione viene determinato tenendo conto dei costi di costruzione documentati, degli oneri di urbanizzazione sostenuti, del costo di acquisizione del terreno e di eventuali opere realizzate in economia e detraendo gli eventuali contributi a fondo perduto erogati da Enti, il tutto rivalutato secondo l'indice statistico del costo della vita; nel caso di locazione, il relativo canone annuo è pari al sei per cento del prezzo di cessione come sopra determinato, rivalutabile secondo l'indice statistico del costo della vita.
6. L'Amministrazione Comunale si riserva, comunque, di esercitare il diritto di prelazione nelle ipotesi di vendita degli immobili contemplate al comma 4 del presente articolo. In tal caso, la stima dell'immobile posto in vendita sarà effettuata dalla terna peritale di cui all'art. 13; nella fattispecie, il costo della stima è a carico della parte venditrice.
7. Trascorsi i primi cinque anni dalla data di conseguimento dell'agibilità dell'immobile, la vendita o locazione è consentita, previa comunicazione al Sindaco, 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.
8. I contratti stipulati in difformità o senza il rispetto delle procedure di cui sopra sono considerati nulli di diritto e ogni eventuale inadempienza in ordine a quanto prescritto nel presente articolo, oltre ai casi di nullità come sopra specificati, comporterà l'applicazione di una sanzione pecuniaria fino ad un massimo di € 3.000,00.

## **Art. 12 Risoluzione del contratto di cessione in proprietà**

Nel caso di risoluzione del contratto di cessione per inadempimento dell'assegnatario, l'area oggetto della originaria cessione 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.

1. 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.
2. 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. 13 Trascrizione degli atti di cessione o concessione delle aree.**

1. Ai fini della trascrizione ex art. 2643 e seguenti del Codice Civile, ai contratti originari di cessione della proprietà o di concessione del diritto di superficie delle aree, come ai successivi atti di trasferimento degli immobili tra soggetti privati che dovranno essere preventivamente autorizzati, dovrà essere allegata copia del presente regolamento in modo che tutte le norme in esso contenute siano opponibili a terzi.
2. Gli atti stipulati in contrasto con le predette norme sono nulli.

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

- 1 Le opere di urbanizzazione saranno eseguite direttamente dal Comune in uno o più lotti.
- 2 Il Comune assicura l'esecuzione delle opere di urbanizzazione necessarie al rilascio del permesso di costruire e per la presentazione dell'abitabilità relativa al fabbricato, fermo restando l'obbligo del l'assegnatario di eseguire compiutamente le sistemazioni esterne e le eventuali opere viarie condominiali.
- 3 Gli assegnatari dovranno quindi corrispondere la quota parte degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 4 Nell'ipotesi in cui il Comune deleghi agli assegnatari la realizzazione delle opere di urbanizzazione, le stesse dovranno essere eseguite nel rispetto delle norme di cui al D.lgs 163/2006

#### **Art. 15 Sanzioni pecuniarie**

1. Le sanzioni pecuniarie previste a carico dei trasgressori del presente Regolamento saranno recuperate dall'Amministrazione Comunale con la procedura prevista dal R.D. 14 Aprile 1910, n° 639.

#### **Art. 16- 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. Le sanzioni previste a carico degli assegnatari per l'inosservanza alle norme contenute nel presente regolamento, non assorbono i provvedimenti repressivi derivanti dall'applicazione delle sanzioni amministrative e penali disciplinate dalla Legge urbanistica 1150/1942

## INDICE

[art. 1](#) - Finalità

[art. 2](#) - Utilizzazione delle aree

[art. 3](#) - Beneficiari

[art. 4](#) - Assegnazione delle aree

[art. 5](#) - Corrispettivi

[art. 6](#) - Bando pubblico per l'assegnazione delle aree e formazione della graduatoria

[art. 7](#) - Precedenze

[art. 8](#) - Stipula della convenzione - Esecuzione dell'opera

[art.9](#) - Alloggio di servizio

[art.10](#) - Vincolo di destinazione degli immobili

[art.11](#) - Vendita e locazione di aree e immobile

[art.12](#) - Risoluzione del contratto di cessione in proprietà.

[art. 13](#) - Trascrizione

[art.14](#) – Esecuzione opere di urbanizzazione

[art.15](#) - Sanzioni pecuniarie

[art.16](#) - Norme di rinvio e finali



# **Comune di Sant'Anna Arresi**

## **Provincia di Carbonia - Iglesias**

**REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE  
ALL'INTERNO DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI  
PRODUTTIVI DEL COMUNE DI SANT'ANNA ARRESI**

**Approvato con Deliberazione C.C. n° 13 del 23.03.2009**