



# **COMUNE DI BORORE**

(Provincia di Nuoro)

## **REGOLAMENTO**

**PER LA CONCESSIONE DI AREE NEL PIANO DI ZONA PER  
INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)**

Il presente regolamento:

E' stato deliberato dal Consiglio Comunale nella seduta del 3 ottobre 1984 con atto n. 80

E' stato modificato con atto del Consiglio comunale n. 54 del 2 luglio 1990

E' stato abrogato con delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 13 febbraio 2007

Con la stessa delibera n. 10 del 13 febbraio 2007 è stato approvato un nuovo regolamento.

La delibera è stata affissa per 15 giorni e il regolamento ripubblicato in data \_\_\_\_\_ per  
ulteriori 15 giorni ai sensi dell'art.81, comma 6 dello Statuto Comunale.

E' entrato in vigore il giorno \_\_\_\_\_

Non essendo pervenuto alcun rilievo il presente regolamento è esecutivo a tutti gli effetti:

Borore,

IL SEGRETARIO COMUNALE

**Art. 1**  
**FINALITA' DEL PIANO**

Il Comune di Borore, al fine di soddisfare le varie richieste di aree avanzate da operatori economici, artigiani e piccoli industriali, ha realizzato il Piano di Zona per Insediamenti Produttivi n. 2, (in ampliamento a quello esistente), e mette a disposizione le relative aree urbanizzate.

L'autorizzazione per l'ampliamento del Piano è stata rilasciata con Det. n. 18 in data 15.06.2001 dall'Assessorato Regionale EE.LL.-Finanza e Urbanistica.

Il Piano di Zona è entrato in vigore in data 19.11.2001 a seguito a pubblicazione, in pari data, sul B.U.R.A.S. n. 41.

**Art. 2**  
**CRITERI DI ASSEGNAZIONE**

I criteri di assegnazione delle aree sono determinati dal presente Regolamento, approvato dal Consiglio Comunale, sulla base del Regolamento tipo preposto dalla Regione Sardegna, specificando che in caso di partecipazione al Bando di operatori non residenti a Borore gli stessi potranno essere ammessi solo dopo aver soddisfatto le richieste degli operatori locali, ai quali nell'assegnazione verrà data priorità assoluta.

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;
- 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;
- d) programmi stralcio di attuazione per l'urbanizzazione delle aree, per la loro utilizzazione e relativo piano finanziario.

**Art. 3**  
**REQUISITI**

Per partecipare all'assegnazione delle aree produttive le imprese dovranno possedere i seguenti requisiti:

- a) iscrizione all'Albo delle Imprese Artigiane o del Registro delle Imprese della Provincia di appartenenza;
- b) iscrizione all'Ufficio Anagrafe della Camera di Commercio della Provincia di appartenenza;

**Art. 4**  
**RICHIESTA DI AREE**

Chiunque tra gli operatori di cui all'art. 1 intende ottenere la concessione di un'area nel Piano di Zona P.I.P. deve inoltrare domanda in bollo all'Amministrazione Comunale, corredata da:

- a) relazione tecnico-economica, motivante 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;
- b) questionario debitamente compilato;
- c) progetto di massima dell'insediamento, comprendente la planimetria del lotto richiesto;
- d) programma di realizzazione dell'intervento.

**Art. 5**  
**ISTRUTTORIA E CONCESSIONE AREE**

Le domande presentate, a seguito di adeguata pubblicità e sulla base di un unico Bando di prenotazione, verranno istruite dall'Ufficio Tecnico Comunale, che potrà richiedere agli interessati ulteriori elementi di giudizio ai fini del completo esame delle domande, da sottoporre alla Commissione comunale allo scopo nominata.

Per le domande favorevolmente istruite verrà formata una graduatoria provvisoria che verrà pubblicata all'Albo Pretorio per la durata di giorni 15 (quindici) per eventuali osservazioni, ed in assenza di osservazioni si procederà all'assegnazione definitiva delle aree con Determinazione del Responsabile del Servizio.

Una volta esaurita la graduatoria le eventuali aree residue, non concesse con il Bando di partecipazione di cui sopra, verranno direttamente esaminate dall'U.T.C. (servendosi se necessario anche della Commissione Comunale) e, se ritenute regolari, assegnate con Determinazione del Responsabile del servizio, previo accertamento di tutti i requisiti richiesti.

I richiedenti entro giorni 90 (novanta) dalla data di comunicazione di assegnazione dell'area dovranno presentare al Comune il progetto esecutivo, completo della documentazione di rito per l'ottenimento del permesso a costruire.

**Art. 6**  
**FORMAZIONE GRADUATORIA**

Al fine di consentire la formazione della graduatoria si prendono come base i seguenti criteri:

	<i>DESCRIZIONE</i>	<i>PUNTEGGIO</i>
a)	Operatori residenti a Borore	5
b)	Attività ubicate all'interno del perimetro urbano	1
c)	Attività giudicate rumorose, insalubri e pericolose ubicate all'interno del perimetro urbano	2
d)	Attività con sfratto esecutivo	2
e)	Attività consorziali e cooperative	3
f)	Avviata procedura di richiesta di sgombero del locale da parte del proprietario, antecedente al bando di almeno 30 giorni	2
g)	Per locale dichiarato inagibile dall'Autorità competente	2
h)	Per locale dichiarato non idoneo dall'Autorità competente	1
i)	Per ogni unità lavorativa da assumere	2
l)	Inizio attività non superiore a mesi 6 dalla data del Bando	1
m)	Sede dell'attuale attività in locazione	1

In caso di parità di punteggio si procederà con estrazione a sorte.

**Art. 7**  
**DESTINAZIONE DELLE AREE**

Le aree attrezzate saranno destinate esclusivamente ad insediamenti piccoli industriali ed artigianali, questi ultimi appartenenti ai rami dell'attività economica del tipo manifatturiero, delle costruzioni, installazione di impianti, officine e laboratori di qualsiasi genere, ricovero mezzi e attrezzature.

Le attività del settore terziario (commercio e servizi), non strettamente connesse con gli insediamenti produttivi, sono consentite, purché resti prevalente l'utilizzo delle aree P.I.P. per attività produttive.

Sono comunque esclusi i locali destinati ad uso civile abitazione che non si caratterizzino come alloggi di custodia, da localizzarsi preferibilmente nelle aree destinate a servizi generali o nelle fasce di distacco dai confini interni dei lotti.

Le aree disponibili verranno cedute in proprietà o in diritto di superficie. Tra più istanze concorrenti è data la preferenza a quelle presentate da Enti Pubblici e Aziende a partecipazione statale nell'ambito dei programmi già approvati dal CIPE (Art. 27 della Legge n. 865 del 22.10.1971, così come modificato dall'art. 49, comma 17 della Legge 27.12.1997, n. 449).

Il diritto di superficie è a tempo indeterminato. In tutti gli altri casi avrà una durata non inferiore a 60 anni e non superiore a 99 anni e potrà essere rinnovato a richiesta del Concessionario.

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.

Nel caso di cessione di aree con il diritto di superficie ad Enti Pubblici o Aziende a partecipazione statale, per la realizzazione di impianti e servizi pubblici occorrenti nella zona delimitata dal Piano, il diritto stesso è concesso a tempo indeterminato.

## **Art. 8 CORRISPETTIVO DI CESSIONE DELLE AREE**

Il corrispettivo di cessione delle aree sarà determinato dall'incidenza dei costi riferiti a metro cubo edificabili, sulla base dei costi direttamente sostenuti o da sostenere da parte dell'Amministrazione Comunale, fermo restando che un eventuale contributo pubblico non va recuperato.

## **Art. 9 MODALITA' DI PAGAMENTO**

Il corrispettivo dovrà essere pagato dal Concessionario in unica rata prima della stipula del Contratto di cessione oppure in n. 2 rate così distribuite: il 50% al momento della stipula ed il restante 50% entro 12 mesi dalla data di pagamento della prima rata.

In tal caso il Concessionario dovrà garantire il pagamento mediante presentazione di polizza fideiussoria, di importo pari a quello da pagare, rilasciata da Assicurazione o Banca.

Qualora sussistano particolari e valide motivazioni potrà essere concessa, su richiesta del Concessionario, una ulteriore dilazione del pagamento della quota a saldo, per un successivo periodo massimo di mesi 12, sempre dietro presentazione di adeguata polizza fideiussoria.

## **Art. 10 CONTRATTI**

Il contratto di cessione delle aree sia in diritto di proprietà che in diritto di superficie dovranno essere stipulati per atto pubblico da studio notarile, scelto dal concessionario, essendo a suo carico tutte le spese contrattuali.

Soltanto nel caso sussistano ragioni di convenienza, da valutare volta per volta, la rogazione del Contratto potrà essere affidata al Segretario Comunale, a cui verranno versate tutte le relative imposte e tasse, prima della stipula del Contratto stesso.

## **Art. 11 BENEFICIARI**

Possono usufruire della concessione delle aree solo i richiedenti indicati nel precedente art. 1 e 3, i cui requisiti verranno dedotti dal Registro delle imprese industriali e dall'Albo delle imprese artigiane.

L'ordine di precedenza sarà il seguente:

- 1) Enti Pubblici ed imprese a prevalente partecipazione statale;
- 2) Proprietari delle aree espropriate purché operino nei su detti settori produttivi;
- 3) Tutti gli altri imprenditori economici con priorità per quelli locali.

## **Art. 12 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 preventivo e necessario benestare del Comune;
- c) rispettare, in fase esecutiva, le prescrizioni riportate nel permesso a costruire;
- d) effettuare il trasferimento dell'attività produttiva, se esistente all'interno del centro abitato, entro tre anni dalla data di rilascio del permesso a costruire, con possibilità di proroga in caso di giuste e documentate motivazioni;
- e) non cedere a terzi, in locazione o proprietà, l'area o l'immobile costruito senza la preventiva 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 e dimostri tutti i requisiti per poter usufruire della cessione.

## **Art. 13 SANZIONI**

Nel caso di inosservanza anche di una sola delle clausole contenute nel presente Regolamento ed in particolare nel precedente art. 12, previa messa in mora del concessionario, il Comune rientra automaticamente 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. 14 LOCAZIONE E VENDITA DELL'IMMOBILE**

Su richiesta motivata e previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale il fabbricato costruito sull'area potrà essere ceduto in locazione o compravendita solo ad imprenditori in possesso di tutti i requisiti richiesti per l'assegnazione delle aree P.I.P., riportati nei precedenti artt. 1 e 3.

In caso di locazione il canone annuo non dovrà superare il 3% del valore dell'immobile, determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale o dall'Agenzia Provinciale del Territorio.

In caso di vendita il nuovo acquirente dovrà corrispondere al Comune il 50% della differenza di valore dell'area, calcolata per il periodo intercorrente tra il prezzo di vendita stabilito in occasione del primo e del secondo atto di trasferimento.

### **Art. 15** **OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Le opere di urbanizzazione del Piano per gli Insediamenti Produttivi saranno realizzate interamente a cura e spese del Comune.

Restano a totale carico dei concessionari gli allacci alle reti: idrica, fognaria acque bianche, acque nere, elettrica, telefonica, gas, etc..

### **Art. 16** **DETERMINAZIONE DEI COSTI DI CESSIONE DELL'AREA**

Il prezzo di cessione delle aree, sia in proprietà che con diritto di superficie, è stato determinato, per l'anno in corso, con delibera della Giunta Comunale n° 23 del 10.02.2006 in € 4,32 (Euro Quattro/32) al metro quadrato di superficie, e lo stesso verrà adeguato e aggiornato annualmente sulla base di una relazione tecnico-finanziaria che verrà elaborata dall'Ufficio Tecnico Comunale e approvata dalla Giunta Comunale.

Il prezzo di cessione, corrispondente a € 1,44 al metro cubo, per pura comodità, è stato indicato in € 4,32 al metro quadrato, effettuando la conversione seguente:

Superficie totale dei lotti	mq. 27.405
Indice fondiario	3 mc/mq
Volumetria max costruibile	Mc. 82.215
Oneri residui acquisizione aree e urbanizzazione	€ 118.390,00
Costo al metro cubo	€ 118.390,00/mc. 82.215 = € 1,44 al metro cubo
Costo al metro quadro	€ 1,44 x 3 mc/mq. = € 4.32

## SOMMARIO

<i>Articolo</i>	<i>Descrizione</i>
1	Finalità del Piano
2	Criteri di assegnazione
3	Requisiti
4	Richiesta di aree
5	Istruttoria e concessione aree
6	Formazione graduatoria
7	Destinazione delle aree
8	Corrispettivo di cessione delle aree
9	Modalità di pagamento
10	Contratti
11	Beneficiari
12	Oneri a carico del concessionario
13	Sanzioni
14	Locazione e vendita dell'immobile
15	Opere di urbanizzazione
16	Determinazione dei costi di cessione dell'area