



# Comune di Pula

Provincia di Cagliari

---

Allegato alla delibera C.S. n. 37 del 18.02.2004

Integrato con delibera C.C. n. 64 del 30.11.2006

Integrato con delibera C.C. n. 49 del 30.10.2007

Integrato con delibera C.C. n. 53 dell'11.12.2007

## **PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

Ex Legge 865/1971

**REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE**

### **Art. 1**

Il presente regolamento disciplina le modalità, le condizioni di cessione in proprietà delle aree comprese nel Piano per insediamenti produttivi, approvato con deliberazione del Commissario Straordinario n. 37 del 18.02.2004.

### **Art. 2**

L'Amministrazione Comunale ha stabilito di cedere in diritto di proprietà le aree ancora non assegnate o quelle che risultino libere a seguito di revoca dell'assegnazione, nonché quelle già assegnate per le quali non si è ancora proceduto alla stipula della convenzione definitiva.

Possono altresì chiedere la conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà i concessionari che abbiano già stipulato la convenzione definitiva.

### **Art. 3**

Possono essere destinatari delle aree Comunali comprese nel Piano per Insediamenti Produttivi:

- a) Le imprese artigiane produttive;
- b) Le imprese artigiane di assemblaggio;
- c) Le artigiane di lavorazione e deposito;
- d) Piccole imprese industriali;
- e) Imprese Commerciali
- f) attività di produzione di servizi.

Secondo le specificazioni che seguono:

#### **A) IMPRESE ARTIGIANE PRODUTTIVE:**

Imprese che abbiano quale prevalente oggetto di attività la produzione in loco, manuale e/o meccanica, di manufatti in genere, derivanti dalla lavorazione di: legno, ferro, alluminio, vetro, pellami, cuoio, argilla, cemento, marmo, tessuti o di altri materiali di trasformazione in prodotti artigianali.

Sono inoltre comprese nella presente categoria le imprese artigianali che esercitino in loco attività di meccanico, carrozziere, fornaio, sarto, pasticciere, gelataio, laboratori di produzione di cosmetici, di protesi e di restauro in genere.

#### **B) IMPRESE ARTIGIANE DI ASSEMBLAGGIO:**

Imprese che abbiano quale prevalente oggetto di attività in loco, manuale e/o meccanica, di idraulica, termica, elettricità, ed impiantistica in genere.

### **C) ALTRE IMPRESE ARTIGIANE DI LAVORAZIONE:**

Debbono intendersi comprese anche quelle ditte che svolgono tutte le residue attività artigianali non comprese tra quelle di cui ai precedenti punti A) e B), la cui attività si svolge o si esaurisca esclusivamente nelle aree da cedere in proprietà;

### **D) PICCOLE IMPRESE INDUSTRIALI:**

Le piccole imprese così come definite dall'allegato 1 ai D.M. 1/6/93 e 12/10/93 che abbiano quale prevalente oggetto la produzione, trasformazione, lavorazioni e assemblaggio di materiali, manufatti e beni anche di consumo la cui attività si svolge prevalentemente nell'area assegnata.

### **E) IMPRESE COMMERCIALI**

Imprese commerciali che abbiano per oggetto la vendita di beni che necessitano di ampi spazi con esclusione delle attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio di generi alimentari di largo e generale consumo.

### **F) ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI SERVIZI**

Compatibili con le destinazioni previste dalla normativa urbanistica.

Sono ammesse anche quelle attività che intendessero realizzare depositi, rimessaggi, aree di sosta e/o di custodia, magazzini, uffici o altro che siano strettamente necessari ed accessori all'attività stessa.

#### **Art. 4**

Il prezzo di cessione in proprietà delle aree sarà stabilito, sulla base del costo di acquisizione dell'area stessa maggiorato della quota di incidenza delle opere di urbanizzazione primarie, al netto dei contributi erogati a fondo perduto dalla Regione e di eventuali altri finanziamenti a fondo perduto di Enti Pubblici.

**Il versamento del predetto importo sarà effettuato a favore del Comune nel seguente modo:**

- 50% all'atto della stipula della relativa convenzione;
- 25% entro e non oltre 6 mesi dalla predetta stipula;
- il restante 25% entro 12 mesi dalla medesima stipula.

#### **Art. 5**

Abrogato

#### **Art. 6**

**Le opere di urbanizzazione secondaria indicativamente previste nel P.I.P. sono:**

- edificio per la mensa, bar, spaccio di generi di prima necessità e ristoro;
- impianti sportivi;
- verde pubblico e zona per giuochi bambini.

Trattandosi di attrezzature commerciali e ricreative la loro realizzazione e gestione può essere delegata con apposita convenzione alle aziende insediate, anche riunite in Consorzio.

### *Articolo 7*

#### ***Bando pubblico per l'assegnazione delle aree e formazione della graduatoria***

Per l'assegnazione delle aree disponibili, il Comune emette apposito Bando pubblico. Il Bando indica la localizzazione e l'elenco dei lotti disponibili, la relativa superficie, i parametri edilizi, il tipo di cessione (proprietà), il costo complessivo, le modalità di pagamento, i tempi ed i criteri di utilizzazione, i vincoli, i modi e termini di presentazione delle domande. 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.

Per l'assegnazione delle aree verrà formulata una graduatoria, da apposita Commissione nominata dalla Giunta Municipale, così composta:

- Sindaco o suo delegato-Presidente;
- tre Consiglieri Comunali di cui uno in rappresentanza della componente di minoranza, eletti nel proprio seno;
- un rappresentante per ogni organizzazione sindacale di categoria operante nel territorio alla data della presente deliberazione per un massimo di 2, scelti dalla Giunta Municipale su una rosa di tre nominativi proposta da ciascuna organizzazione suddetta;
- funzionario del Comune, appartenente al settore che svolgerà anche le funzioni di Segretario di Commissione, scelto sempre dalla Giunta Municipale.

La Commissione è validamente costituita con la presenza della metà dei suoi componenti e decide a maggioranza dei presenti; 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, 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 dal P. d. F.;
- 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.

La Commissione potrà richiedere agli interessati tutti i documenti integrativi che ritenga utili ai fini della formazione della graduatoria.

### **Art. 8**

La Commissione di cui all'articolo precedente propone all'Amministrazione Comunale la graduatoria, limitatamente ai lotti indicati nel Bando, degli aventi diritto all'assegnazione in base a quanto specificato nel successivo art. 9 e con i punteggi e criteri in detto articolo dettati.

L'accertamento del possesso dei requisiti e delle condizioni dichiarate in base alle quali è stato attribuito il punteggio provvisorio è demandato alla Commissione stessa che vi provvede sia attraverso documentazione probante sia con verifiche dirette o indirette attraverso organi ufficiali.

Il Consiglio Comunale approva la graduatoria di cui ai commi precedenti nonché i relativi aggiornamenti e revisioni annuali ed assegna i lotti del terreno.

Nella deliberazione di assegnazione deve essere indicata la localizzazione, sulla base delle disponibilità delle aree e dei destinatari dei lotti secondo la graduatoria approvata dal Consiglio Comunale ed il tipo di cessione (proprietà).

### **Art. 9**

Ad ogni domanda pervenuta sarà attribuito dalla Commissione di cui all'art. 7 un punteggio ai fini dell'inserimento nella graduatoria sulla base dei seguenti criteri e punteggi da dedursi dalla scheda di rilevamento che il richiedente è tenuto a presentare:

- destinazione d'uso dell'immobile in contrasto con le previsioni del P. di F. (max. punti 10)
- qualificazione produttiva (max. punti 10)
- associazionismo (max. punti 5)
- necessità ed urgenza del trasferimento o ampliamento, (max. punti 25)
- provenienza dell'imprenditore (max. punti 15)
- occupazione (max. punti 25)

**Destinazione D'uso Dell'immobile Attualmente Occupato Dall'azienda In Contrasto Con Le Previsioni Del P. di F. (max. punti 10)**

- Aziende ubicate in aree destinate dal P. di F. ad opere pubbliche e comprese nei programmi di realizzazione delle opere medesime approvate dalle Amministrazioni Pubbliche (punti 10).
- Aziende ubicate in aree destinate dal P. di F. a zone residenziali (punti 5)

**QUALIFICAZIONE PRODUTTIVA (Max punti 10)**

- Attività esclusiva o prevalente di produzione (punti 10)
- Attività esclusiva o prevalente di assemblaggio (punti 7).

**ASSOCIAZIONISMO (max. punti 5)**

- Cooperative e consorzi (punti 5)

**NECESSITÀ ED URGENZA DEL TRASFERIMENTO O AMPLIAMENTO (max. punti 25)**

- Punti 2 (rapportati alle giornate di lavoro risultanti dai mod. 01 M/96 sul totale annuo di 312 giornate) per ciascun dipendente (incluso il titolare o i soci di società di persone proporzionalmente ai giorni di prestazione di attività nella società ) e che risulti in servizio alla data del nuovo bando,
- Punti 2 per ciascun dipendente (incluso il titolare o i soci di società di persone), emigrato dal Comune di Pula che rientra nel nostro Comune
- Punti \_\_\_\_\_ quando l'ampliamento risulti essenziali per la fisiologica economicità aziendale.
- Punti 0,5 per ogni altro lavoratore assunto ;

**IDONEITÀ**

Il punteggio massimo complessivo è fissato in 90 punti.

Saranno considerate idonee le imprese che avranno ottenuto il punteggio 30/90.

La graduatoria sarà pubblicata all'albo pretorio del Comune per un periodo non inferiore a 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi.

**Art. 10**

**A parità di punteggio costituiscono elementi preferenziali per l'assegnazione del lotto, nell'ordine:**

- Trasferimento da area la cui utilizzazione pubblica è compresa nei programmi di opere approvati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti Pubblici .
- Aziende preesistenti che hanno necessità di ulteriore superficie fondiaria finalizzate all'ampliamento che risulti essenziale per l'economicità aziendale.
- Aziende insediate nel centro urbano che effettuano lavorazioni inquinanti e particolarmente rumorose.
- Trasferimento da locali o aree per le quali esiste un provvedimento esecutivo di sfratto.

- Trasferimento di aree o manufatti per le quali siano intervenuti provvedimenti dell'Autorità Sanitaria sanzionanti l'inagibilità assoluta degli ambienti in cui è attualmente svolta l'attività.
- Documentato sviluppo attrezzature, macchinari e occupazionali.
- Rientro di emigrati.

#### **Art. 10 Bis -**

### **ASSEGNAZIONE DIRETTA**

La Giunta, **previa delibera di Indirizzo del Consiglio Comunale**, può, con proprio provvedimento motivato, ed in caso di decadenza della graduatoria del Bando, assegnare direttamente lotti liberi se ricorrono le seguenti condizioni:

- a) è evidente l'interesse pubblico per facilitare con urgenza la de-localizzazione di Ditte già insediate nel territorio comunale, ma in siti divenuti critici per la comprovata incompatibilità ambientale senza attendere i tempi e le risultanze di un concorso pubblico tramite bando;
- b) è evidente l'interesse pubblico, per la realizzazione di OO.PP., ad acquisire un fabbricato o un'area in cui la Ditta svolga la propria attività e che sia disposta a cedere al Comune di Pula, a prezzo concordato, l'immobile sopra detto;
- c) È già iniziata la procedura espropriativa per la realizzazione di OO.PP., o sia prevista la revoca e/o interruzione di concessioni in atto che interessano la sede di attività di Ditte e, pertanto, ricorre l'urgenza di facilitare la de-localizzazione, senza attendere i tempi e le risultanze di un concorso pubblico tramite Bando;

#### **Art. 11**

Entro due mesi dalla notifica di avvenuta assegnazione dell'area deve essere versato l'anticipo del corrispettivo e prodotti i documenti richiesti per la stipula della convenzione che dovrà avvenire entro i successivi 30 giorni.

Entro 6 mesi dalla stipula della convenzione il titolare dell'assegnazione è tenuto a presentare il progetto dell'immobile da costruire per l'approvazione e rilascio della concessione edilizia. Il mancato rispetto di ciascuno dei termini suddetti comporta la decadenza dell'assegnazione con deliberazione del Consiglio Comunale.

#### **Art. 12**

Gli acquirenti delle aree dovranno iniziare la costruzione entro un anno dalla data della stipula dell'atto di convenzione e di ultimarla entro 3 anni dall'inizio, salva la concessione di periodi di proroga per cause di forza maggiore debitamente comprovate e ritenute valide dall'Amministrazione Comunale.

### **Art. 13**

Per quanto non disciplinato dal presente Regolamento la costruzione degli edifici previsti sul lotto dovrà avvenire nel rispetto delle norme edificatorie del Piano di Lottizzazione e da quanto indicato nelle norme urbanistiche vigenti nell'area.

I lotti assegnati alle Imprese designate dal Comune dovranno essere edificati dalle imprese stesse, quali proprietarie, ovvero dovranno risultare committenti delle costruzioni e titolari delle relative concessioni.

Sono consentite variazioni della forma giuridica della ditta assegnataria purché mantenga inalterati: il settore d'attività che ha dato luogo all'assegnazione, il titolare o il rappresentante legale e la composizione societaria nel caso di preesistente forma associativa.

In caso di variazione della forma giuridica da ditta individuale a società di capitali, i nuovi soci non potranno sottoscrivere complessivamente più del 49% del capitale sociale.

In caso di variazione della forma giuridica da società di persone a società di capitali, almeno uno dei soci originari dovrà detenere il 51% del capitale sociale.

Fermi tali presupposti l'atto costitutivo della nuova società dovrà richiamare la convenzione stipulata con il Comune e l'impegno esplicito di rispettare le clausole, specie per gli obblighi con essa assunti.

Nel caso di società già costituita, detto esplicito impegno dovrà essere recepito con apposito verbale di assemblea della società subentrante, con la partecipazione del 100% del capitale sociale e redatta con la presenza di un notaio.

E' altresì consentito che nel caso di società di fatto, per la quale avviene l'uscita di uno o più soci, l'assegnazione venga mantenuta al socio o soci restanti, per la prosecuzione dell'attività originaria. La variazione intervenuta sarà oggetto di semplice presa d'atto da parte del Comune formalizzata con deliberazione della Giunta.

Gli Artigiani insediati nella zona artigianale, potranno svolgere attività commerciale purché nei limiti previsti dalla Legge 443/85.

### **Art. 14**

Per un periodo di anni 10 dalla data di autorizzazione all'agibilità e/o abitabilità, non potranno essere trasferiti a terzi, a qualunque titolo, i diritti immobiliari di proprietà acquisiti con la convenzione se non al Comune o ad imprese artigiane aventi i requisiti per l'assegnazione di aree nel P.I.P. designate dal Comune stesso, ad un prezzo che sia pari alla somma pagata per l'area più il costo delle opere realizzate.

Il Comune dovrà esercitare la facoltà di cui sopra nel termine di mesi 6 dall'apposita richiesta del assegnatario concessionario.



Il prezzo delle eventuali costruzioni e delle opere realizzate, sarà determinato con riferimento ai costi effettivamente sostenuti, aumentati secondo gli appositi indici pubblicati dall'ISTAT e tenuto conto dell'eventuale degrado delle opere, come risulterà da apposita perizia ordinata dal Comune di Pula, redatta da una terna di tecnici di cui due di fiducia della Amministrazione Comunale ed uno del concessionario alienante.

Egualemente per un periodo di 10 anni dal rilascio dell'agibilità e/o abitabilità dei singoli edifici, i proprietari dei lotti e loro aventi causa non potranno concedere gli edifici stessi, a qualunque uso adibiti, in affitto.

In caso di manifesta esigenza il Comune di Pula potrà consentire la cessione in affitto unicamente ad Aziende indicate dal Comune stesso, aventi i requisiti di Legge per accedere al P.I.P. Le spese e gli oneri dell'atto o degli atti di retrocessione ( spese di trasferimento, oneri diversi, anche fiscali e giudiziali inerenti e conseguenti) dovranno fare carico per intero al concessionario inadempiente.

Ogni spesa relativa alla stipula della convenzione atto come ogni altra incombenza fiscale se ed in quanto dovuta, sono a totale carico delle Aziende insediate così come le eventuali spese per assistenza legale sostenute dal Comune di Pula per il perfezionamento della convenzione stessa. Trascorsi i 10 anni di cui sopra si potrà procedere ad alienazione o affitto esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per ottenere l'assegnazione di aree P.I.P., previo nulla osta del Comune.

Entro il suddetto termine decennale nel caso d'assegnazione a ditta individuale, i diritti immobiliari convenzionalmente acquisiti possono essere trasferiti solo ai discendenti in linea retta purché aventi i requisiti per l'assegnazione d'aree P.I.P. mediante atto pubblico, previo nulla osta della Giunta Comunale.

#### **Art. 14 bis**

" L'Assegnatario, **acquisita l'area del Comune in regime di proprietà**, può chiedere di poter cedere la stessa proprietà ad una società di leasing immobiliare specializzata per poter accedere al leasing immobiliare, a finanziare la realizzazione delle opere necessarie per lo svolgimento della propria attività imprenditoriale. In tal caso il Comune può autorizzare la cessione alle seguenti condizioni:

1. la Società di Leasing dovrà espressamente obbligarsi, nei confronti del Comune a non esercitare mai, nell'area oggetto del contratto, personalmente o tramite soggetti terzi alcuna attività commerciale o di qualsivoglia altro tipo, obbligandosi a trasferire la disponibilità materiale al solo soggetto acquirente originario per la realizzazione delle finalità e delle obbligazioni assunte da tale soggetto nei confronti del Comune di Pula con il contratto di acquisto dell'area. Si obbligherà, altresì, a comunicare al Comune ogni vicenda che possa interessare la disponibilità materiale del/i lotto/i interessato/i e l'eventuale intenzione di trasferire ad altri soggetti (purché aventi i requisiti di cui all'art. 3 del Regolamento) la

suddetta disponibilità in caso di inadempienza da parte del soggetto cedente acquirente originario del/i lotto/i;

2. Il cedente dovrà inserire, nel contratto di leasing immobiliare, l'obbligo, nei confronti del Comune di Pula, di utilizzare personalmente ed esclusivamente il/i lotto/i interessato/i nel rispetto delle prescrizioni del Regolamento per le Zone P.I.P. , obbligandosi altresì, a comunicare immediatamente al Comune di Pula, ogni notizia relativa alla disponibilità materiale del/i lotto/i qualora dovesse decidere di abbandonarla;
3. la Società di leasing ed il soggetto cedente, acquirente originario, dovranno inserire nel contratto di locazione immobiliare la clausola per cui acconsentono che, qualora di verificasse la violazione, da parte di entrambe, di anche una sola clausola di quelle contenute nel Regolamento, il Comune potrà, previa messa in mora del soggetto inadempiente e sentito il parere della Commissione di cui all'art. 7 del regolamento:
  - revocare espressamente l'autorizzazione al trasferimento per cui la società di leasing sarà obbligata a ritrasferire al Comune la proprietà del/i lotto/i, con corresponsione del valore dello stesso e delle eventuali opere realizzate, determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale previo parere dell'UTE di Cagliari o con richiesta di restituzione del/i lotto/i in pristino stato e, quindi, con rimozione di quanto realizzato, a cura e spese del soggetto proprietario;
  - revocare la concessione al soggetto acquirente originario, su richiesta della società di leasing e trasferire la disponibilità e l'utilizzabilità del/i lotto/i interessato/i ad altro soggetto in possesso dei requisiti previsti dall'art. 3 del Regolamento P.I.P.;
4. entrambe le parti sono obbligate a consegnare, al Comune, copia integrale di tutti i contratti  
che fra loro verranno stipulati affinché possa valutare il rispetto delle condizioni sopra indicate.

### **Art. 15**

- a) In caso di mancato pagamento del saldo corrispettivo, l'atto di cessione si intenderà risolto ed il Comune rientrerà in possesso dell'area trattenendo una somma pari al 10% del corrispettivo salvi i maggiori danni.
- b) In caso di inosservanza da parte dell'assegnatario dei termini di inizio comunque prorogati, dei lavori, l'atto di cessione si intenderà risolto con facoltà dell'Amministrazione Comunale di trattenere una somma pari al 10% del prezzo stabilito per la cessione dell'area.
- c) In caso di inosservanza dei termini finali comunque prorogati si avrà la risoluzione dell'atto di cessione.

d) abrogato

e) Nel caso di cessazione e/o sospensione dell'attività produttiva per oltre un anno da parte dell'impresa artigianale già insediata, l'atto di cessione si intenderà decaduto.

Nella ipotesi prevista nei precedenti punti c), ed e) le opere parzialmente realizzate verranno indennizzate dal Comune sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici nominati rispettivamente dal Comune, dall'assegnatario decaduto e da quello subentrante al momento della riassegnazione a terzi delle aree stesse. Dal valore della indennità così determinata sarà detratta la somma del 10% al titolo di penale oltre le spese sostenute per la stima.

Qualora per effetto della decadenza del proprietario, insorga per il Comune, l'obbligo, ai sensi dell'art. 37 della Legge 865/71, di subentrare nelle obbligazioni derivanti dal mutuo ottenuto dall'assegnatario, il Comune sarà tenuto a corrispondere al medesimo decaduto l'indennizzo per le opere eventualmente realizzate previa detrazione di una somma pari all'importo del mutuo stesso più i relativi oneri, salvi sempre restando i maggiori danni.

In caso di trasferimento dei diritti immobiliari con il consenso del Comune il l'acquirente si obbliga a trascrivere nel rogito di trasferimento tutti i patti del presente atto. Il subentrante deve approvarli integralmente in base all'art. 1341 del Codice Civile.

#### **Art. 16**

Nei contratti di formale costituzione dei dritti di proprietà da stipulare dopo che il comune avrà acquisito la proprietà delle aree, dovrà essere allegato, per consentirne la trascrizione, il presente Regolamento in modo che tutte le norme in esso contenute siano opponibili ai terzi.

Gli altri atti stipulati in contrasto o comunque contenenti patti contrari alle predette norme sono nulli.

#### **Art. 17**

Il comune si riserva la disponibilità di due lotti per le attività proprie.

#### **Art. 18**

Il presente Regolamento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 64 del 30.11.2006 ed entrato in vigore all'atto della esecutività della predetta deliberazione.