



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sud Sardegna

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREEE NEI PIANI PER GLI INSEDIAMENTI (P.I.P) IN LOCALITA' SU GIRILI DE GION PAU

Approvato con Deliberazione C.C. n° 23 del 10 Giugno 2019.

Esecutivo dal 29/06/2019 a seguito di pubblicazione all'Albo Pretorio dal 14/06/2019 al 29/06/2019.

INDICE

Art. 1 – Finalità	pag. 2
Art. 2 – Beneficiari – Attività ammesse	pag. 2
Art. 3 - Determinazione del prezzo di concessione/cessione delle aree	pag. 3
Art. 4 - Bando pubblico per l'assegnazione delle aree e la formazione della graduatoria	pag. 5
Art. 5 – Commissione tecnica	pag. 7
Art. 6 – Richiesta di assegnazione e requisiti minimi di assegnazione	pag. 7
Art. 7 – Documentazione	pag. 9
Art. 8 - Modalità di assegnazione delle aree – Formazione graduatoria – Criterio generale individuazione lotti	pag. 9
Art. 9 - Criteri di precedenza per l'assegnazione delle aree	pag. 11
Art. 10 - Criteri di attribuzione del punteggio per l'assegnazione delle aree	pag. 12
Art. 11 – Consorzi di imprese	pag. 14
Art. 12 - Elementi essenziali per le convenzioni – Regime di assegnazione	pag. 14
Art. 13 – Cessione e locazione immobili – Ulteriori criteri e sanzioni da contenere nelle convenzioni di assegnazione	pag. 16
Art. 14 - Modalità di pagamento - Sanzioni	pag. 17
Art. 15 - Penali	pag. 18
Art. 16 - Cessione degli immobili – Casi speciali	pag. 18
Art. 17 - Opere non ultimate	pag. 19
Art. 18 – Disposizioni per favorire la continuazione e lo sviluppo delle attività produttive	pag. 19
Art. 19 – Opere di urbanizzazione	pag. 20
Art. 20 – Aree per la realizzazione dei servizi del P.I.P.	pag. 21
Art. 21 – Aree destinate agli impianti per l'allacciamento dei servizi	pag. 22
Art. 22 - Spese contrattuali	pag. 22
Art. 23 - Trascrizione regolamento	pag. 23
Art. 24 – Concessione provvisoria	pag. 23
Art. 25 - Facoltà di deroga	pag. 23
Art. 26 - Norme transitorie	pag. 23
Art. 27 - Norme finali	pag. 24
Art. 28 - Entrata in vigore	pag. 24

Art. 1 – Finalità

Il presente Regolamento disciplina le norme e le procedure per l'assegnazione delle aree finalizzate alla realizzazione di impianti produttivi di carattere artigianale, piccolo-medio industriale, commerciale, turistico e di servizi, per quanto conformi alle normative urbanistiche generali e particolareggiate di Zona vigenti del Comune di Sant'Antioco, allo scopo di favorire lo sviluppo delle attività di piccole e medie aziende nelle aree comprese nei Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) in località "Su Girili de Gioan Paolo", approvati ai sensi dell'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 e ss.mm.ii.

Gli ambiti di riferimento sono sia il P.I.P. originario approvato con D.A. RAS agli EE.LL., Finanze e Urbanistica n. 1246/u del 07.11.1986 che i successivi ampliamenti o le future eventuali varianti e riapprovazioni a seguito della scadenza dei termini attuativi di cui al terzo comma dell'art. 27 della L. 865/71 e ss.mm.ii., per i lotti già in capo al patrimonio comunale o per quelli che dovessero essere acquisiti a seguito di nuove espropriazioni o a seguito di decadenza o risoluzione contrattuale per inottemperanza agli obblighi convenzionali.

Il presente Regolamento sarà da applicarsi, in via generale, anche per eventuali ulteriori P.I.P. non ancora approvati o entrati in vigore.

Le aree oggetto di assegnazione di cui ai commi precedenti, già acquisite o da acquisire al patrimonio comunale, potranno essere interamente cedute in diritto di proprietà ai sensi del comma 6, art. 27 della L. 865/71, così come modificato ai sensi del comma 17, art. 49 della L. 449/97.

La quota di aree da concedere in diritto di superficie sessantennale, o da cedere in proprietà, sarà determinato con specifico atto consiliare, di natura programmatica e finanziaria, iscrivendo le prime al patrimonio indisponibile e le seconde a quello disponibile.

In assenza dell'atto consiliare specifico di cui al comma precedente, devono essere iscritte al patrimonio disponibile tutte le aree fondiari per insediamenti produttivi, da cedere in proprietà e al patrimonio indisponibile tutte le aree per servizi pubblici da concedere, al più, in diritto di superficie per gli interventi di interesse pubblico previsti dal P.I.P. e da specifico atto programmatico del Consiglio Comunale.

Con motivato parere del Consiglio Comunale, per quanto di propria competenza, è inoltre possibile una destinazione non espressamente prevista nel primo comma del presente articolo, purché non in contrasto con le finalità del Piano attuativo e nel rispetto della legislazione urbanistica ed edilizia vigente.

Art. 2 – Beneficiari – Attività ammesse

Possono concorrere all'assegnazione dei lotti le imprese, costituite in forma singola o associata, consorzi di imprese e le società consortili, anche in forma cooperativa, enti pubblici ed aziende a partecipazione statale.

La qualifica di esercente attività produttive dovrà essere comprovata dall'iscrizione nel Registro delle imprese o da certificazioni equipollenti nel caso di imprese non aventi sede in Italia.

Non saranno ammesse quelle attività che, pur rientrando nella classificazione di cui all'art. 1, si concretizzano esclusivamente nella realizzazione di depositi e stoccaggio, aree di sosta e/o di custodia, magazzini, uffici o altro che non siano complementari ed accessori all'attività produttiva già localizzata o da localizzarsi nel P.I.P. su altro lotto e quelle attività che trattano o producono materiali altamente tossici e/o esplosivi.

È comunque ammessa la realizzazione di depositi e stoccaggio, aree di sosta e/o di custodia, magazzini, o altro purché siano complementari ed accessori all'attività produttiva in attività e già localizzata nel Comune di Sant'Antioco, anche al di fuori del P.I.P. ma purché in Zona urbanistica compatibile e nella quale non vi siano gli spazi idonei per la realizzazione delle opere citate o perché le stesse non siano compatibili con la zona in cui è insediata l'attività. Ad esempio: attività produttive di tipo artigianale compatibili con la residenza ma per le quali necessitano spazi e opere non realizzabili in ambito urbano o non compatibili con esso (magazzini e spazi di stoccaggio prodotti o materie di prima lavorazione).

Sono ammessi i seguenti soggetti pubblici e privati rientranti nella categoria generale delle PMI¹ come definite dall'art. 2 del D.M. 18 aprile 2005 e ss.mm.. In particolare:

- a) Imprese artigiane di cui alla legge 443/1985 e ss.mm.ii.;
- b) Imprese piccole e medie industriali;
- c) Imprese di commercio all'ingrosso di prodotti non alimentari;
- d) Imprese di commercio al dettaglio, anche di prodotti alimentari;
- e) Imprese turistiche;
- f) Aziende di servizi;
- g) Aziende di somministrazione alimenti e bevande;
- h) Aziende di conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti del settore primario anche se alimentare.

La concessione delle aree del P.I.P. per le attività produttive di tipo puramente commerciale, turistico e di servizio non strettamente di pertinenza degli insediamenti produttivi di tipo artigianale, piccolo e medio industriale assegnatarie di lotto, è consentita entro il limite massimo del 30% dei lotti fondiari, escluse le aree S per servizi pubblici, dell'intero P.I.P.. La percentuale del 30% è da intendersi con riferimento alla superficie complessiva dei lotti.

Nel caso di mancata assegnazione di tutti i lotti ed esaurimento della disponibilità per le attività commerciali e più di cui al comma precedente, malgrado la presenza di istanze analoghe inevase, si dovrà procedere con un successivo bando. Qualora, anche con il secondo bando, risultino istanze commerciali, turistiche e di servizio e lotti non assegnati per altre attività produttive, si potrà procedere con l'assegnazione dei lotti integralmente alle attività oggetto di istanza.

È sempre consentita, salvo disposizioni contrarie delle N.T.A. del P.I.P. di riferimento, la realizzazione di strutture miste, per l'attività produttiva artigianale o industriale e per l'attività commerciale complementare, destinando a locali commerciali volumetrie non superiori al limite massimo del 40% della volumetria totale consentita nel lotto o, in alternativa, 40% con riferimento alla superficie utile ammissibile.

Le limitazioni regolamentari di cui ai commi precedenti, con gli opportuni adattamenti in conformità alle specifiche norme edilizie ed urbanistiche contenute nel Regolamento Edilizio e nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale e del P.I.P. di riferimento qualora più restrittive, in ogni caso, operano entro il limite temporale dei cinque anni dalla data di stipulazione della convenzione ex art. 35 della L. 865/71 di acquisizione del lotto (o di concessione del diritto di superficie) e, comunque, entro il limite non inferiore a due anni dalla data di agibilità dell'intervento programmato.

Sono ammissibili gli impianti per la distribuzione di carburanti per autotrazione.

Art. 3 - Determinazione del prezzo di concessione/cessione delle aree

Nel rispetto del principio del "*pareggio finanziario*" del Piano, il prezzo di concessione/cessione delle aree è comprensivo di tutti i costi legittimi per l'attuazione e, in particolare, 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 ed è determinato annualmente, tenendo anche conto degli oneri burocratici necessari per l'assegnazione (spese tecniche, amministrative, notarili etc.) con deliberazione del Consiglio Comunale, da adottare in sede di approvazione del bilancio a norma dell'art. 172 lett. c) del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii..

¹ Ai sensi dell'art. 2 del D.M. 18/04/2005 si definisce PMI:

Comma 1. La categoria delle microimprese, delle piccole imprese e delle medie imprese (complessivamente definita PMI) è costituita da imprese che:

- a) hanno meno di 250 occupati, e
- b) hanno un fatturato annuo non superiore a 50 milioni di euro, oppure un totale di bilancio annuo non superiore a 43 milioni di euro.

Comma 2. Nell'ambito della categoria delle PMI, si definisce piccola impresa l'impresa che:

- a) ha meno di 50 occupati, e
- b) ha un fatturato annuo oppure un totale di bilancio annuo non superiore a 10 milioni di euro.

Il prezzo di concessione/cessione deve essere determinato tenendo conto della destinazione d'uso e delle superfici fondiarie, o dei volumi, edificabili. La destinazione d'uso è indifferente per ciò che concerne le spese generali, amministrative, tecniche e finanziarie, il costo area e le opere di urbanizzazione primaria, mentre incide sulla voce degli oneri di urbanizzazione secondaria sulla base delle tabelle parametriche vigenti.

Il corrispettivo di assegnazione di cui al comma precedente deve essere determinato al lordo dei contributi pubblici finalizzati per la redazione del Piano, per l'acquisizione delle aree e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture di allacciamento, spese tecniche e amministrative connesse.

I proventi derivanti dalla concessione/cessione delle aree, anche per la quota acquisita e urbanizzata con contributi finalizzati, saranno riutilizzati prioritariamente per la realizzazione di opere ed interventi a favore del Piano insediativo, quali, ad esempio:

- a) opere di urbanizzazione secondaria per la quota eccedente la contribuzione obbligatoria da corrispondere in funzione degli interventi insediativi previsti e autorizzati;
- b) maggiori costi di acquisizione aree non imputabili agli assegnatari, oltre i costi legittimi di esproprio, di indennità di occupazione legittima e di tutte le spese accessorie per l'acquisizione, comprese eventuali connesse spese legali e processuali in caso di ricorso avverso il calcolo delle indennità legittime;
- c) maggiori costi di urbanizzazione primaria non più imputabili agli assegnatari e costi di riqualificazione delle opere esistenti (opere non previste in origine o nuove opere di urbanizzazione primaria sulla base della normativa sopravvenuta);

la quota di contribuzione pubblica per l'attuazione del piano non deve costituire vantaggio economico per le ditte assegnatarie, configuranti Aiuti di Stato, ma deve avere la finalità di agevolare l'attuazione dello stesso ed implementare le infrastrutture o coprire i costi non imputabili alle ditte.

Con la deliberazione di cui al primo comma del presente articolo, il valore di acquisizione delle aree deve essere stabilito in misura non inferiore al costo di acquisizione:

- sulla base dei costi di acquisizione verificati a consuntivo, compreso spese accessorie per rilievi, stati di consistenza, verbali di immissione in possesso, stime, spese notarili e quant'altro strettamente connesso;
- in conformità alle norme vigenti in materia espropriativa, per la parte di aree non ancora acquisite, tenendo conto del corrente valore venale delle aree, sulla base di una stima tecnica predisposta a cura dell'ufficio preposto, a cui sommare l'incidenza delle spese accessorie di cui all'alinea precedente.

Resta fermo che il prezzo di concessione/cessione effettivo sarà quello determinato a seguito della redazione del Piano finanziario del P.I.P. di riferimento, e suoi aggiornamenti, e recepito dal C.C. ai sensi dell'art. 172 lett. c) del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii., in conformità al presente regolamento e con riferimento al momento della stipulazione della convenzione di assegnazione ex art. 35 della L. 865/71 e ss.mm.ii..

Analogamente al caso di cui al precedente quarto comma del presente articolo, anche i maggiori introiti di assegnazione rispetto alle spese sostenute o da sostenere per la completa attuazione del P.I.P., conseguenti ad aggiornamento corrispettivi o offerte in rialzo, dovrà essere prioritariamente destinato ad interventi di urbanizzazione e riqualificazione dell'ambito interessato dal P.I.P., salvo che l'Amministrazione comunale non abbia già investito con altre risorse derivanti da entrate ordinarie di bilancio.

Il corrispettivo di cessione in proprietà delle aree dovrà essere determinato secondo la seguente formula:

$$\text{➤ } C = (C_{\text{espropri}} + C_{\text{oo.uu.pp.}} + C_{\text{generali}}) / S_{\text{lotto}} + C_{\text{oo.uu.ss.}}$$

Dove:

- ✓ C_{espropri} : è il costo di acquisizione delle aree, compresi i costi strettamente connessi, quali quelli per: redazione del piano particellare di esproprio, redazione dei rilievi sulle aree, redazione degli stati di consistenza, verbali di immissione in possesso, frazionamenti, stime, valore del terreno, indennità di occupazione etc., compresi oneri finanziari strettamente correlati;
- ✓ $C_{\text{oo.uu.pp.}}$: è il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, inteso come costo complessivo a consuntivo dell'investimento, comprendendo sia i costi di progettazione che gli oneri finanziari per la contrazione di eventuali mutui, o altri oneri;

- ✓ S_{lotto} : è la superficie lorda del lotto sulla base della quale sono determinati i parametri edificatori;
- ✓ $C_{\text{oo.uu.ss.}}$: è il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria che è definito in base alla tipologia di attività e calcolato in funzione delle tabelle parametriche vigenti per il Comune di Sant'Antioco per il calcolo dei contributi concessori di urbanizzazione.

Qualora nello stesso P.I.P. coesistano concessioni in diritto di superficie e cessioni in proprietà, il corrispettivo del diritto di superficie (incidenza costo espropriazione aree, escluse urbanizzazioni) non deve essere superiore al 60% del costo di cessione delle aree, in conformità al disposto di cui al comma 12° dell'art. 35 della L. 865/71 e ss.mm.ii., sempre fatto salvo l'equilibrio finanziario del Piano.

Art. 4 - Bando pubblico per l'assegnazione delle aree e la formazione della graduatoria

Per la cessione delle aree ricadenti nei Piani per gli Insediamenti Produttivi il Responsabile del competente Servizio comunale con proprio atto approva e successivamente pubblica un bando, con allegato lo schema di convenzione da sottoscrivere in sede di assegnazione, finalizzato all'approvazione di una graduatoria compilata in base agli articoli seguenti.

Al fine di dare adeguata pubblicità all'assegnazione delle aree disponibili del P.I.P. il bando dovrà essere affisso al pubblico per un periodo minimo di 30 giorni.

Il bando deve indicare:

- a) Requisiti e condizioni di partecipazione delle imprese all'assegnazione dei lotti;
- b) Parametri di valutazione (criteri generali e sub-criteri) per la formazione della graduatoria di assegnazione dei lotti;
- c) Elenco dei lotti disponibili, già nella piena proprietà del Comune con l'indicazione della superficie di ogni singolo lotto.
In alternativa all'elenco dettagliato dei lotti, nel caso in cui il P.I.P. di riferimento sia solo adottato o riadottato o nel caso non sia ancora definita la procedura acquisitiva, si può indicare la tipologia dei lotti da assegnare, la localizzazione, la superficie minima e quella massima degli stessi;
- d) Tipo di assegnazione: in proprietà i lotti fondiari per le attività produttive, salvo diversa disposizione da stabilirsi in sede di programmazione; sempre in diritto di superficie le aree S e i lotti espressamente iscritti al patrimonio indisponibile per finalità pubbliche o di pubblico interesse;
- e) Costo di ogni singolo lotto, complessivo e unitario (€/m² o anche €/m³ in funzione dei parametri edificatori del lotto da N.T.A. del P.I.P.), definitivo o provvisorio (nel caso in cui non siano state ancora definite le procedure espropriative);
- f) Termini e modalità di pagamento e garanzie fidejussorie;
- g) Tempi e criteri di utilizzazione, prescrizioni e obblighi (attuazione dell'intervento, ammissibilità della vendita, termini e modalità di controllo della cessione in uso e/o della vendita, sanzioni per violazione degli obblighi fino ai casi di decadenza e di risoluzione del contratto di cessione);
- h) Modalità e tempi di presentazione delle domande e documentazione da allegare;
- i) Priorità nell'assegnazione delle aree ed eventuali punteggi;
- j) Scadenza del bando;
- k) Programmi stralcio di attuazione per l'urbanizzazione delle aree, per la loro utilizzazione e il relativo piano finanziario.

Per gli indici urbanistici cui fare riferimento per l'edificazione, si rimanda al Regolamento Edilizio, alle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C., alle Norme Tecniche di Attuazione del P.I.P. "Su Girili de Gion Pau" e suoi ampliamenti o altro nuovo P.I.P..

Il bando è sottoscritto dal Responsabile del Settore competente e deve essere conforme alla normativa urbanistica generale ed attuativa vigente.

Per l'assegnazione dei lotti non compresi nel bando, elencati esplicitamente o in modo indicativo, si dovrà procedere, di norma, previa pubblicazione di altro bando.

Il bando può comunque prevedere che nei limiti di validità della graduatoria, dalla stessa si possa attingere per l'assegnazione dei lotti non compresi nel bando che dovessero rientrare nella disponibilità dell'Amministrazione comunale (da intendersi con la stipulazione dell'atto pubblico di risoluzione) a seguito di rinuncia o decadenza nei sei mesi successivi alla sua approvazione. In ogni caso, l'avvio del procedimento di decadenza e l'assunzione del conseguente atto dirigenziale, deve essere stato notificato alla ditta destinataria prima della pubblicazione del bando, restando da definire solo la stipulazione dell'atto pubblico con il quale l'Amministrazione comunale rientra nella piena disponibilità del lotto.

Gli eventuali lotti, compresi nel bando, che per qualsiasi motivo dovessero rientrare nella disponibilità del Comune potranno essere assegnati per tutto il periodo di validità della graduatoria ai soggetti collocati in posizione utile.

La domanda per l'assegnazione dei lotti deve essere prodotta nei termini e nei modi previsti e definiti nel bando e deve contenere l'indicazione dei lotti prescelti in ordine di preferenza o, quantomeno, l'esigenza in termini di superficie.

La domanda deve essere sottoscritta, per esteso, dal titolare o legale rappresentante della ditta.

Preliminarmente alla pubblicazione del bando di cui al presente articolo, l'Amministrazione comunale può pubblicare un avviso per una manifestazione d'interesse per individuare ditte interessate all'assegnazione dei lotti per le attività di cui al presente Regolamento. La manifestazione di interesse può prescindere dall'individuazione dettagliata dei lotti oggetto di assegnazione.

Nell'avviso per la manifestazione d'interesse devono essere contenute, preferibilmente, le seguenti informazioni minime:

- a) Elenco dei lotti disponibili, se già nella piena proprietà e disponibilità del Comune o, qualora non ancora definita la loro consistenza, la localizzazione, la superficie minima e quella massima assegnabile;
- b) Tipo di assegnazione: in proprietà i lotti fondiari per le attività produttive, salvo diversa disposizione da stabilirsi in sede di programmazione; sempre in diritto di superficie le aree S e i lotti espressamente iscritti al patrimonio indisponibile per finalità pubbliche o di pubblico interesse;
- c) Costo unitario base delle aree (€/m² o anche €/m³ in funzione dei parametri edificatori del lotto da N.T.A. del P.I.P.), definitivo o provvisorio (nel caso in cui non siano state ancora definite le procedure espropriative);
- d) Termini e modalità di pagamento e garanzie fidejussorie;
- e) Tempi e criteri di utilizzazione, prescrizioni e obblighi (attuazione dell'intervento, ammissibilità della vendita, termini e modalità di controllo della cessione in uso e/o della vendita, sanzioni per violazione degli obblighi fino ai casi di decadenza e di risoluzione del contratto di cessione);
- f) Modalità e tempi di presentazione delle domande e documentazione da allegare;
- g) Criteri di assegnazione delle aree ed eventuali punteggi;
- h) Scadenza per la presentazione delle domande.

Qualora le istanze presentate siano in numero esiguo rispetto alla disponibilità di aree, l'Amministrazione comunale potrà procedere alla loro assegnazione in accordo con le ditte interessate assegnando i lotti sulla base delle specifiche esigenze di ciascuna ditta. In tal caso, se necessario, si potrà procedere con il disegno della conformazione dei lotti in variante allo strumento urbanistico vigente che soddisfi appieno le esigenze manifestate.

Qualora le istanze siano in esubero rispetto alle disponibilità, si procederà con la pubblicazione di un bando di gara limitato alla partecipazione delle sole ditte che abbiano presentato istanza a seguito di avviso di manifestazione d'interesse.

Prima della pubblicazione, in tal caso, dovranno essere definiti tutti i contenuti del bando fermo restando i parametri generali già resi pubblici con la manifestazione d'interesse.

Art. 5 – Commissione tecnica

Le assegnazioni sono approvate con atto del Responsabile del Settore Tecnico preposto, sulla scorta di una graduatoria provvisoria predisposta da una Commissione tecnica, dallo stesso Responsabile nominata, così formata:

- a) dal Responsabile apicale del Settore Tecnico preposto o suo sostituto incaricato nell'Ente di funzioni dirigenziali che la presiede;
- b) da altri due dipendenti, dello stesso o di altri Settori, di categoria non inferiore alla C, di cui almeno uno, se presente dentro l'Ente, con buone competenze in materie economiche e attività produttive.

Le funzioni di segretario della commissione possono essere svolte da uno dei componenti o da un dipendente, di categoria non inferiore alla C, incaricato dal Responsabile del Settore preposto alla nomina della Commissione.

Il Responsabile del Settore e la Commissione potranno avvalersi di figure specialistiche esterne all'Ente, da nominarsi con atto adeguatamente motivato del Responsabile del Settore Tecnico, e di ogni altro organo non politico dell'Amministrazione Comunale per la definizione della graduatoria, eventualmente anche con funzioni di supporto al Responsabile del Procedimento. Per tale figura valgono le stesse disposizioni in materia di incompatibilità valide per i componenti della Commissione e per tutte le altre figure interessate al procedimento, di cui al comma successivo.

Per i tecnici istruttori e 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 gara; allo stesso modo l'Amministrazione comunale nei confronti del Funzionario apicale preposto o esso stesso nei confronti dei componenti da esso nominati, quando a conoscenza dell'esistenza delle condizioni predette, hanno l'obbligo di disporre la sostituzione del componente incompatibile.

Art. 6 – Richiesta di assegnazione e requisiti minimi di assegnazione

I soggetti che intendono richiedere l'assegnazione di uno o più lotti nei Piani per gli Insediamenti Produttivi devono produrre domanda in bollo e devono possedere, a pena di esclusione, i seguenti requisiti minimi che dovranno essere comprovati, nei termini stabiliti dal bando di assegnazione, con la seguente documentazione:

- a) Iscrizione al Registro delle imprese e dove previsto all'Albo delle imprese della Provincia di appartenenza e/o ad altri Albi e Registri specificatamente previsti in funzione del tipo di attività, come ad esempio l'iscrizione nel registro degli esercenti il commercio della Provincia;
- b) Iscrizione all'Ufficio Anagrafe della Camera di Commercio della Provincia di appartenenza, CCIAA, fatta salva la possibilità, per i partecipanti non ancora costituiti sotto forma di impresa, che tale requisito sia posseduto alla data di stipulazione dell'atto di assegnazione (convenzione ex art. 35 della L. 865/71);
- c) Per le imprese o società, anche in corso di costituzione, l'istituzione entro sei mesi dalla data di stipulazione della concessione, del domicilio fiscale e della sede legale nel Comune di Sant'Antioco;
- d) Non essere stato destinatario di provvedimento di decadenza dall'assegnazione di altro lotto analogo in territorio di Sant'Antioco, salvo il caso di cui alla successiva lettera g);
- e) Non aver ottenuto in assegnazione altro lotto nello stesso P.I.P. o in altro P.I.P. nel territorio di Sant'Antioco, fatta eccezione per i casi di cui alla successiva lettera f);
- f) In deroga a quanto previsto nella precedente lettera e), si può ottenere l'assegnazione di un ulteriore lotto in caso di dimostrata necessità in conformità al presente regolamento, ma solo qualora rimangano lotti non assegnabili sulla base dei criteri di cui al presente regolamento (artt. 9 e 10);
- g) In deroga a quanto previsto nella precedente lettera d), possono essere assegnatari di lotto le ditte destinatarie di provvedimenti di decadenza qualora questa sia stata definita oltre 5 anni prima della data di pubblicazione del bando. L'eventuale assegnazione potrà avvenire solo in coda ai criteri di cui al presente regolamento, previa disponibilità di lotti;

- h) Assenza per il titolare di ditta individuale e per gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza per la società, di condanne con sentenza passata in giudicato per reati che incidano sulla moralità professionale per i quali è prevista una pena detentiva non inferiore ad anni uno;
- i) Non trovarsi in stato di fallimento, cessazione di attività, concordato preventivo, amministrazione controllata, liquidazione coatta, liquidazione volontaria, o altra situazione equivalente, né di aver attivato procedure in tal senso.

La domanda deve contenere:

1. per le ditte con le attività in essere alla data di pubblicazione del bando:

- a) Cognome, nome, data di nascita del legale rappresentante dell'impresa, ragione sociale e sede legale oppure, se si tratta di persona giuridica, la ragione sociale, il legale rappresentante con gli estremi anagrafici e la sede legale della società;
- b) Indicazione dell'ubicazione del laboratorio al momento del bando;
- c) Indicazione dell'attività che l'impresa intende avviare o sviluppare;
- d) Indicazione della superficie richiesta, in funzione della dimensione specifica dei lotti o a titolo orientativo, per la realizzazione dell'insediamento con le fasi ed i tempi di attuazione;
- e) Investimenti previsti nelle varie fasi ed eventuale titolo di ammissione a finanziamento pubblico;
- f) Impiego di unità lavorative nelle varie fasi;
- g) Dichiarazione di aver preso conoscenza del Regolamento e di accettare incondizionatamente le norme in esso contenute;
- h) Dichiarazione circa la titolarità o meno di altri locali idonei o inagibili e cause di inagibilità; indicazione del tipo di disponibilità del laboratorio al momento del bando (proprietà o affitto); eventuale indicazione di non idoneità delle condizioni igienico-sanitarie del laboratorio al momento del bando, corredata di apposita dichiarazione di tecnico abilitato o di documentazione dell'autorità sanitaria;
- i) Dichiarazione circa l'eventuale rumorosità o molestia dell'attività; indicazione sull'eventuale presenza di inquinamento, connesso con l'attività, da rumori, fumi, gas, scarichi solidi o liquidi, corredata di dichiarazione di tecnico abilitato o documentazione dell'autorità competente;
- j) Dichiarazione di rispetto delle norme a tutela dell'ambiente e delle modalità di smaltimento dei rifiuti;
- k) Dichiarazione circa la titolarità o meno di altre aree idonee in Zona "D" con Piano attuativo vigente per la realizzazione dell'iniziativa imprenditoriale che si vuole sviluppare: dichiarazione d'impossidenza; indicazione del tipo di disponibilità al momento del bando (proprietà o affitto o altro diritto reale); eventuale indicazione di non idoneità dell'area in disponibilità.

Per i consorzi, la domanda dovrà contenere, in aggiunta a quanto previsto al comma 1, la specificazione dei seguenti dati:

- a) Ragione sociale, sede, dati anagrafici del legale rappresentante (solo per i consorzi);
- b) L'indicazione delle imprese consorziate destinatarie del programma insediamento e dell'attività di ciascuna di esse;
- c) La superficie richiesta da ciascuna impresa consorziata nonché la superficie totale richiesta dal consorzio.

2. Nuove imprese – soggetti non dotati di partita IVA:

- a) Cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza del richiedente;
- b) Investimenti previsti nelle varie fasi ed eventuale titolo di ammissione a finanziamento pubblico;
- c) Descrizione del tipo di attività che sarà svolta;
- d) Indicazione della superficie richiesta, in funzione della dimensione specifica dei lotti o a titolo orientativo, per la realizzazione dell'insediamento con le fasi ed i tempi di attuazione; la superficie fondiaria richiesta, non può comunque essere superiore a quella prevista dalla tipologia dei lotti previsti nello specifico bando dal P.I.P.;
- e) Impiego di unità lavorative presunte nelle varie fasi;
- f) Dichiarazione di aver preso conoscenza del Regolamento e di accettare incondizionatamente le norme in esso contenute;

- g) Dichiarazione di rispetto delle norme a tutela dell'ambiente e delle modalità di smaltimento dei rifiuti.

Art. 7 – Documentazione

All'istanza di assegnazione dei lotti dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- a) Certificato di iscrizione alla Camera di Commercio in originale con specificazione della data di prima iscrizione e dei dati relativi al titolare o al legale rappresentante dell'impresa richiedente; nel caso di consorzio o di società consortile, copia autentica dell'atto costitutivo o dello statuto, nonché certificato della Camera di Commercio relativo a ciascuna impresa consorziata destinataria del programmato intervento;
- b) Certificato del casellario giudiziario in originale;
- c) Copia in carta semplice dell'atto costitutivo e dello statuto della persona giuridica e, nel caso di consorzio, di ogni impresa consorziata;
- d) Copia in carta semplice dell'ultimo bilancio aziendale e dell'ultima dichiarazione annuale dell'IVA;
- e) Schema progettuale di massima dell'intervento programmato, sottoscritto da tecnico abilitato e corredato da relazione tecnica illustrativa dell'intervento che si intende realizzare sotto l'aspetto urbanistico-edilizio;
- f) Relazione descrittiva tecnico-economica dell'insediamento con quantificazione delle aree coperte, degli impianti da installare, delle macchine ed attrezzature previste, distinguendo quelle di cui si è già in possesso da quelle da acquistare. La relazione dovrà essere completa di cronoprogramma di realizzazione dell'intervento e di studio di fattibilità sottoscritto da un professionista;
- g) Dichiarazione rilasciata da tecnico abilitato o documentazione dell'autorità competente attestante che trattasi di attività particolarmente rumorosa molesta;
- h) Certificato rilasciato dall'ufficio tecnico comunale attestante che la sede dell'attività viene svolta in locali inagibili e o insufficienti o, in alternativa, dichiarazione rilasciata da professionista tecnico abilitato;
- i) Certificato giudiziario attestante la procedura di sfratto o altra documentazione attestante l'esistenza di un avviato procedimento per la richiesta di sgombero del locale da parte del proprietario;
- j) Ogni altro documento idoneo a dimostrare un titolo di priorità dell'assegnazione del lotto e/o la sussistenza delle situazioni cui è connessa l'attribuzione dei punteggi a norma degli artt. 9 e 10 del presente Regolamento.

L'istanza di assegnazione del lotto dovrà contenere, inoltre:

- k) Tutti gli elementi per documentare il possesso dei requisiti necessari per l'esercizio dell'attività economica prevista per l'utilizzazione dell'insediamento;
- l) Documentazione attestante il numero dei dipendenti in servizio per almeno 12 mesi continuativi nell'anno precedente a quello della domanda di assegnazione del lotto;
- m) La dichiarazione, nelle forme consentite dalla legge, di aver preso conoscenza del presente Regolamento e di accettarlo integralmente senza alcuna riserva.

È fatta salva la possibilità di allegare all'istanza la dichiarazione sostitutiva di certificazione nelle forme di legge, per la documentazione di cui alle lettere a), b), g), h), i), k), l) e per l'eventuale documentazione integrativa di cui alla lett. j) nelle forme di legge ove ammissibile.

Art. 8 - Modalità di assegnazione delle aree – Formazione graduatoria – Criterio generale individuazione lotti

L'apertura delle buste con la verifica della documentazione contenuta sarà effettuata dalla Commissione di cui al precedente art. 5, in seduta pubblica, nei modi e tempi stabiliti dal bando.

Nel bando saranno espressamente indicate le modalità di presentazione delle istanze e l'elenco dei documenti che saranno oggetto di verifica nella seduta pubblica di cui al precedente comma del presente articolo.

La verifica dei contenuti della documentazione di cui sopra, sia sotto l'aspetto formale che sostanziale, con particolare riferimento alle dichiarazioni rese, nonché la preistruttoria relativa, sarà demandata al responsabile del procedimento.

L'esame della preistruttoria e il completamento dell'istruttoria delle domande e la fase di attribuzione dei punteggi sarà poi demandata ad una fase successiva, in seduta riservata, nella quale la commissione provvederà alla verifica dei contenuti dei documenti richiesti. Il procedimento può essere interrotto una sola volta per informare il richiedente il lotto della necessità di integrazione documentale o di chiarimenti e questi, pena esclusione dalla graduatoria, dovrà provvedere all'integrazione o precisazione entro 15 giorni dalla notifica della comunicazione.

Completata la fase istruttoria, a seguito delle integrazioni pervenute la Commissione di cui al precedente art. 5 provvederà all'attribuzione dei punteggi e alla redazione della graduatoria provvisoria. La graduatoria provvisoria non conterrà l'attribuzione dei punteggi relativi all'offerta economica che sarà demandata ad una fase successiva in seduta pubblica.

La graduatoria provvisoria, comprensiva dei termini per la presentazione della documentazione integrativa di cui al precedente comma 4, dovrà essere redatta ed approvata entro 90 giorni, prorogabile fino a 120 giorni con atto motivato, decorrenti dalla data di scadenza di presentazione delle istanze stabilita dal bando.

La graduatoria provvisoria di cui ai precedenti commi sarà approvata con atto del Responsabile del settore preposto e pubblicata all'Albo pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi.

Eventuali ricorsi dovranno essere indirizzati al Comune dopo l'avvenuta pubblicazione e non oltre 15 giorni a decorrere dall'ultimo giorno di pubblicazione.

Gli eventuali ricorsi dovranno essere sottoposti alla Commissione che, se ritenuti meritevoli di accoglimento, saranno considerati in sede di formazione della graduatoria definitiva, da approvarsi con atto del Responsabile del Settore preposto.

Completato l'esame delle osservazioni di cui al comma precedente si provvederà all'aggiornamento della graduatoria provvisoria e sarà comunicata ai partecipanti la data di apertura in seduta pubblica delle offerte economiche.

Nel giorno stabilito per l'apertura delle offerte in seduta pubblica si provvederà all'attribuzione dei relativi punteggi e alla stesura della graduatoria definitiva che sarà poi approvata con atto gestionale da parte del Responsabile del settore che ha indetto il bando.

La graduatoria definitiva dovrà essere pubblicata all'Albo pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi, nonché sul sito web del Comune e in conformità alle disposizioni al momento vigenti in materia di trasparenza amministrativa e anticorruzione.

Eventuali ricorsi alla graduatoria definitiva dovranno essere promossi in via gerarchica con istanza al legale rappresentante dell'Ente o presso il Tribunale Amministrativo Regionale o presso il Capo dello Stato nei termini di legge.

La pubblicazione all'Albo della graduatoria definitiva ha valenza di notifica del provvedimento alle ditte partecipanti.

Sulla base della graduatoria definitiva si provvederà alla stipulazione del contratto di assegnazione (concessione/cessione) delle aree una volta accertati i requisiti richiesti dal presente regolamento e dichiarati dalla ditta nella domanda ed a seguito del formale adempimento degli obblighi previsti nel presente regolamento o nello schema di contratto approvato con determinazione del Responsabile del Settore sulla base dei criteri approvati dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71 e ss.mm.ii.

La graduatoria approvata ha validità di anni quattro a decorrere dalla data di affissione all'Albo pretorio del Comune.

Nei casi in cui non si concretizzasse il definitivo trasferimento in proprietà delle aree assegnate, nei tempi e nei modi di cui al presente regolamento ovvero in caso di formale rinuncia degli aventi diritto o altre

evenienze, il Responsabile del competente settore comunale è tenuto a richiedere alle ditte utilmente collocate in graduatoria - fino ad esaurimento - la disponibilità all'acquisizione delle aree interessate, inviando nota raccomandata con avviso di ricezione, cui dovrà essere data risposta nel termine tassativo di giorni trenta dalla ricezione (fa fede il timbro postale di spedizione).

È consentita la possibilità di modificare la conformazione dei lotti tra soggetti assegnatari, anche durante l'attività produttiva, per variazione in aumento o in diminuzione delle proprie esigenze lavorative, previa autorizzazione del Comune, a seguito di adozione di apposito atto gestionale da parte del Responsabile del Settore Tecnico competente.

Può essere assentito l'accesso al bando per l'assegnazione di ulteriori lotti da parte di un'impresa, già assegnataria di un lotto nel P.I.P., che abbia presentato specifica istanza. Tale richiesta deve essere motivata da un aumento dell'attività produttiva, adeguatamente circostanziata da un apposito piano finanziario ed occupazionale, che giustifichi la necessità di nuovi spazi.

In ogni caso, un'unica impresa potrà essere assegnataria al massimo di tre lotti. Per "unica impresa", ai fini dell'ammissibilità delle domande di assegnazione, si intendono tutte le società o ditte aventi come socio/amministratore/titolare il medesimo soggetto o suoi parenti e affini di primo grado (ad esclusione dei e figli non a carico).

L'individuazione dei lotti da assegnare, in assenza di prescrizioni specifiche nel bando, è effettuata dalla Commissione Tecnica tenendo conto anche dell'organico raggruppamento delle strutture in relazione all'attività di ciascuna, dell'entità dell'iniziativa e della dimensione dell'azienda, seguendo, ove possibile, il criterio dell'accorpamento dei settori produttivi, nonché, nel rispetto di eventuali preferenze formulate nella domanda, ove motivata da particolari esigenze tecniche. In fase di assegnazione, i lotti destinati ai servizi alla persona potranno essere ubicati solo nelle fasce periferiche del P.I.P..

Nell'assegnazione dei lotti dovrà essere adottato, di norma, un criterio che consenta all'Amministrazione comunale di provvedere contemporaneamente e in modo organico alla realizzazione delle urbanizzazioni e delle infrastrutture, prevedendo la possibilità di affidamento in esecuzione diretta alle stesse Ditte assegnatarie, singole o riunite in consorzio.

Art. 9 - Criteri di precedenza per l'assegnazione delle aree

Nella predisposizione della graduatoria si dovrà tener conto del seguente ordine di precedenza (CATEGORIE).

- a) Enti Pubblici e aziende a partecipazione statale nell'ambito di programmi già approvati dal CIPE che possono accedere all'assegnazione delle aree su semplice istanza, anche al di fuori della pubblicazione dei bandi. In tal caso, la concessione/cessione dell'area deve essere approvata dal Consiglio Comunale per quanto di competenza;
- b) Proprietari di aree espropriate per la realizzazione del P.I.P., che siano nel contempo operatori economici in settori ammissibili ai sensi del presente Regolamento ed abbiano titolo all'assegnazione, a condizione che per lo stesso esproprio non abbiano già usufruito di altre agevolazioni nelle assegnazioni di terreni nel P.I.P. (originario o ampliamenti) – ad. Esempio: espropriato titolare di ditta individuale, socio di azienda produttiva, etc..
Tra i proprietari di aree espropriate hanno diritto di prelazione quelli che siano già proprietari di almeno il 30% della superficie del lotto;
- c) Tutti gli altri imprenditori economici.

Non potranno partecipare alla selezione pubblica ditte che siano state già assegnatarie poi dichiarate decadute per inadempienza a precedente convenzione, fatta salva la deroga di cui al precedente art. 6 comma 1, lett. g).

Nell'assegnazione dei lotti si passerà da una categoria all'altra per esaurimento delle richieste ammesse; saranno pertanto redatte tante graduatorie quante sono le categorie di priorità. Con atto programmatico del Consiglio Comunale può stabilirsi che sia data priorità massima ai proprietari di aree espropriate per almeno il 30% della superficie dello stesso lotto o che agli Enti di cui alla Categoria A siano riservate solo ben

specifiche aree non interessate dalla casistica appena citata di cui al secondo capoverso della lett. b) del primo comma del presente articolo.

Ai sensi dell'art. 7, 4° comma della L. 136/99, la disposizione di cui all'undicesimo comma dell'art. 35 della L. 865/71 e ss.mm.ii., come sostituito dall'art. 3 comma 63 della L. 662/96, che prevede la preferenza per i proprietari espropriati ai fini della concessione in diritto di superficie o della cessione in proprietà delle aree si interpreta nel senso che tale preferenza spetta ai soggetti che abbiano la proprietà delle aree medesime alla data dell'adozione da parte del Comune dello strumento urbanistico con il quale tali aree sono state destinate alla realizzazione di programmi di insediamenti produttivi (analogia tra P.E.E.P e P.I.P). Il termine di riferimento è pertanto quello della dichiarazione di pubblica utilità e di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio: prima approvazione o nuova dichiarazione di pubblica utilità e contestuale nuova apposizione del vincolo preordinato all'esproprio contestualmente alla riadozione del P.I.P. dopo il trascorso decennale di validità di cui al terzo comma dell'art. 27 della L. 865/71 e ss.mm.ii..

Per i proprietari espropriati o espropriandi di aree che non siano già lotti o parte di essi edificabili, già compresi nella disposizione di cui al secondo capoverso della precedente lett. b) del primo comma, l'assegnazione con diritto di precedenza può arrivare fino al massimo del 50% della superficie delle aree espropriate (calcolate al lordo delle cessioni normalmente dovute nel P.I.P.) e, comunque, per non più di un lotto.

In ogni caso, l'assegnazione del lotto per i proprietari di aree espropriande all'interno dei P.I.P. deve essere preceduta dalla cessione bonaria di tutte le aree vincolate per viabilità, servizi e superfici fondiarie.

Anche in applicazione della disposizione di cui al secondo capoverso della precedente lett. b) del primo comma del presente articolo, in relazione al diritto di prelazione sul lotto di cui la ditta è già proprietaria di almeno il 30%, l'atto di concessione/cessione deve essere preceduto dalla cessione bonaria al Comune della quota già di proprietà della ditta e l'atto di concessione/cessione ex art. 35 della L. 865/71 deve poi riguardare l'intero lotto, unitariamente.

Art. 10 - Criteri di attribuzione del punteggio per l'assegnazione delle aree

Fatti salvi i criteri di precedenza di cui all'Art. 9, per l'assegnazione dei lotti si dovrà procedere con il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base dei criteri di seguito indicati.

Ai fini della formazione delle graduatorie di cui al precedente art. 8, vengono fissati i seguenti criteri di valutazione:

1. Maggiore occupazione diretta alla data dell'istanza;
2. Maggiore valorizzazione delle risorse locali e maggiore utilizzazione dell'innovazione tecnologica;
3. Copertura finanziaria per la realizzazione dell'iniziativa;
4. Maggiore rispetto dei canoni della bioedilizia e dell'ecosostenibilità;
5. Anzianità di presenza nel territorio;
6. Situazioni particolari;
7. Offerta economica.

In applicazione dei criteri suddetti, la Commissione assegnerà a ciascuna ditta un punteggio secondo i seguenti parametri:

1. OCCUPAZIONE DIRETTA ALLA DATA DELL'ISTANZA	totale max punti 20)
a) Addetti (0,50 punti ogni addetto)	max punti 10)
b) Rapporto investimenti/addetti	max punti 10)
✓ fino a € 50.000,00	punti 10)
✓ da € 50.001,00 fino a € 75.000,00	punti 7)
✓ da € 75.001,00 fino a € 100.000,00	punti 4)
✓ oltre € 100.000,00	punti 1)

Il punteggio per ciascun dipendente dell'impresa deve essere calcolato in funzione del numero di dipendenti in servizio per almeno 12 mesi continuativi nell'anno precedente a quello della domanda di assegnazione del lotto;

2. VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE LOCALI ED UTILIZZAZIONE DI INNOVAZIONI TECNOLOGICHE totale **max punti 20)**

- a) Valorizzazione dei prodotti dell'agricoltura e dei settori che contribuiscono a sviluppare l'artigianato locale ed il turismo max punti 10)

Nel bando dovranno essere indicati i criteri di attribuzioni del punteggio a cui la Commissione dovrà attenersi.

- b) Imprese che operino nel settore dell'innovazione tecnologica e quelle che adottano sistemi tecnologici avanzati nel processo di produzione max punti 10)

Il punteggio per l'innovazione tecnologica sarà attribuito con riferimento alla maggiore o minore incidenza dell'investimento ad essa riferito rispetto all'investimento complessivo dei soli macchinari. Nel bando dovranno essere indicati i criteri di attribuzioni del punteggio a cui la Commissione dovrà attenersi.

3. COPERTURA FINANZIARIA totale **max punti 25)**

Il punteggio relativo sarà attribuito alle imprese che dimostrano di avere già ottenuto la concessione di agevolazioni finanziarie pubbliche, nazionali, regionali o comunitarie, nonché a quelle che dimostrano di poter comunque realizzare l'iniziativa progettata con mezzi propri, anche attraverso il ricorso al credito.

- a) Copertura finanziaria documentata, pubblica e/o privata, per il 100% dell'investimento punti 25)
b) Copertura finanziaria, non dimostrata e documentata punti 0)
c) Copertura finanziaria documentata, pubblica e/o privata, >0% e <100% dell'investimento, il punteggio sarà attribuito in proporzione per interpolazione lineare.

4. IMPRESE CHE RISPETTINO I CANONI DELLA BIOEDILIZIA E DELL'ECOSOSTENIBILITÀ **max punti 10)**

Nel bando dovranno essere indicati i criteri di attribuzioni del punteggio a cui la Commissione dovrà attenersi.

5. ANZIANITÀ DI PRESENZA NEL TERRITORIO totale **max punti 25)**

Il punteggio sarà attribuito in ragione di punti 1 (uno) per ogni anno di presenza dell'attività nel territorio comunale, calcolata dalla data di istituzione della sede/stabilimento in Sant'Antioco alla data di scadenza del bando.

6. SITUAZIONI PARTICOLARI totale **max punti 20)**

Al fine di agevolare lo spostamento nell'insediamento produttivo "Su Girili de Gioan Paolo" delle attività già esistenti all'interno del centro abitato di Sant'Antioco, sarà attribuito un punteggio aggiuntivo alle attività produttive che, per le loro caratteristiche, hanno presentato particolari criticità nell'ambito dei rapporti di vicinato, della gestione della viabilità e dei parcheggi. Inoltre, un punteggio aggiuntivo sarà attribuito alle aziende che operino in situazioni di incompatibilità e impossibilità di adeguarsi alla legislazione vigente in materia ambientale, di igiene e sicurezza nonché ad attività che provvisoriamente fruiscono, in locazione, di un lotto comunale nell'area P.I.P. in argomento.

Per maggiore semplicità si provvederà con l'attribuzione dei seguenti punteggi:

- a) Attività ubicate all'interno del centro abitato perimetrato di Sant'Antioco e non compatibili con la destinazione residenziale (zone A, B e C) punti 10);
b) Sfratto esecutivo punti 8);
c) Per avviata procedura di richiesta di sgombero del locale da parte del proprietario (solo per residenti a Sant'Antioco) punti 5);

- d) Consorzi di imprese legalmente costituiti o società consortili, anche in forma cooperativa: punti 1);
- e) Ditta impossidente di locali di proprietà e idonei per l'esercizio dell'attività per la quale si chiede l'assegnazione del lotto nell'ambito del territorio comunale o in Comuni limitrofi nel raggio di 5 km
punti 10);
- f) Esercizio attività in locale dichiarato non idoneo o inagibile
punti 10).

Potranno essere valutati altri parametri indicati dal bando e altri requisiti posseduti dal soggetto richiedente purché indicati dal bando.

7. OFFERTA ECONOMICA totale **max punti 60**

Sarà attribuito un punteggio pari a due volte la percentuale di rialzo del prezzo offerto rispetto al prezzo unitario a base di gara (es.: 4,254% di rialzo = $4,254 \times 2 \text{ pt} = 8,508 \text{ pt}$).

A parità di punteggio delle imprese collocate in graduatoria all'ultimo posto utile, i lotti saranno assegnati tramite sorteggio da espletarsi a cura della Commissione tecnica in seduta pubblica.

Art. 11 – Consorzi di imprese

Ove l'assegnazione sia disposta in favore di un consorzio di imprese, ferma restando la necessaria unitarietà del successivo intervento edilizio, l'attribuzione a qualsiasi titolo delle singole unità produttive agli imprenditori da parte del consorzio o della società consortile è subordinata alla previa autorizzazione del Comune.

Per ottenere l'autorizzazione il consorzio o la società consortile trasmette al Comune copia della deliberazione del competente organo consortile di attribuzione agli imprenditori consorziati delle singole unità produttive, corredata dal certificato della C.C.I.A.A. per ciascun assegnatario e con la specificazione del titolo di attribuzione.

Alla medesima autorizzazione del Comune è subordinato il subentro di imprenditori, a qualsiasi titolo, nelle singole unità produttive.

Art. 12 - Elementi essenziali per le convenzioni – Regime di assegnazione

Le convenzioni di assegnazione delle aree in diritto di superficie o in proprietà dovranno essere stipulate per atto pubblico tra Comune e concessionario/cessionario, che recepirà le condizioni, i termini e le sanzioni previste dal presente regolamento e con atto del Consiglio Comunale in conformità all'art. 35 della L. 865/71.

Ai sensi dell'art. 2 della Legge 10/77 con l'assegnatario deve essere stipulata una convenzione ex art. 35 della L. 865/1971 e ss.mm.ii., con cui viene disciplinata la cessione in proprietà delle aree comprese nei P.I.P. nonché la concessione del diritto di superficie, ove prevista.

Elementi essenziali da inserire nelle convenzioni da stipulare:

- a) Destinare l'area alle finalità indicate nel Titolo edilizio (DUAAP);
- b) Non apportare modifiche senza la presentazione di quanto previsto dalle norme in materia edilizia;
- c) Realizzare il programma di insediamento che ha determinato la cessione dell'area entro i termini di validità del Titolo edilizio (DUAAP);
- d) Effettuare il trasferimento completo dell'attività produttiva preesistente nel centro abitato entro il termine di validità della DUAAP (nel caso in cui si sia dichiarata tale esigenza in sede di partecipazione al bando, con attribuzione del relativo punteggio);
- e) Termini di inizio e fine lavori nel rispetto del Titolo edilizio;
- f) Il termine di cui alle lettere c) e d) potrà essere prorogato, in caso di giuste e documentate motivazioni, quali impedimenti non dipendenti dalla volontà dell'operatore;
- g) Divieto di nuova cessione dell'area assegnata, fatti salvi i casi previsti dal presente regolamento;

- h) Prezzo di cessione dell'area e relative modalità di pagamento;
- i) Casi di decadenza e risoluzione della convenzione;
- j) Sanzioni in caso di inosservanza degli obblighi;
- k) Modalità per la definizione extragiudiziale di eventuali controversie, ai sensi degli artt. 810 e seguenti del C.P.C.;
- l) Applicazione di tutte le norme contenute nel presente regolamento e sua conoscenza.

L'accettazione da parte del beneficiario del lotto assegnato dovrà essere firmata entro 30 giorni dalla comunicazione di assegnazione del lotto di cui all'art. 8.

La convenzione deve essere stipulata entro cinque mesi dalla comunicazione di assegnazione del lotto.

L'inosservanza di detto termine, per ragioni imputabili all'assegnatario, comporterà la perdita del diritto di assegnazione nonché l'applicazione della sanzione prevista dal presente Regolamento.

La costruzione degli edifici sulle aree di cui al presente atto dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Le costruzioni dovranno essere progettate conformemente alla normativa vigente e al progetto planivolumetrico del P.I.P.; i progetti dovranno essere presentati per l'approvazione al SUAP entro 150 giorni dalla firma della convenzione;
- I lavori di costruzione sull'area in oggetto dovranno avere inizio ed essere realizzati entro i termini della DUAAP e, comunque, non oltre i termini, se inferiori, espressamente previsti nello specifico programma di intervento allegato all'istanza di assegnazione e riportato nello specifico Titolo (DUAAP).

L'inosservanza dei suddetti termini, salva la facoltà di proroga in caso di gravi e documentati motivi, estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a impedirne l'inizio dei lavori o a ritardarli durante la loro esecuzione, comporta l'applicazione delle seguenti sanzioni:

- a) penale di € 0,01 a mq di superficie di lotto per ogni giorno di ritardo, fino ad un massimo di 150 giorni, rispetto al termine iniziale di 150 giorni dalla data di stipulazione della convenzione, per la presentazione del progetto del fabbricato. Decadenza, con risoluzione della convenzione ex art. 1456 del Codice Civile, in caso di ritardo superiore al 300° giorno dalla stipulazione della convenzione;
- b) decadenza, con risoluzione della convenzione ex art. 1456 del Codice Civile, in caso di ritardo rispetto al termine di 1 anno dalla data di validità della DUAAP per l'inizio dei lavori, salva la possibilità di richiedere la proroga del termine di inizio lavori, non superiore a dodici mesi, per gravi e documentati motivi (fermo restando il termine ultimo per completare i lavori: termine ultimo in funzione col titolo rilasciato esclusa proroga per l'inizio dei lavori) estranei alla volontà del concessionario che ne impediscano l'inizio entro i termini stabiliti;
- c) decadenza in caso di ritardo rispetto al termine finale per il completamento dei lavori in funzione della DUAAP valida, salvi i casi di richiesta di proroga per gravi e documentati motivi, estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione; per la parte non ultimata il concessionario dovrà presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo Titolo ed al versamento degli eventuali oneri.

In ogni caso, il termine massimo per il completamento dei lavori non può eccedere la durata di cinque anni dalla data di stipulazione della convenzione di assegnazione.

I soggetti beneficiari summenzionati, qualora intendano acquistare il lotto assegnato ed edificare l'immobile con operazioni finanziarie di leasing immobiliare, possono chiedere che l'atto di assegnazione sia stipulato con un Istituto di leasing immobiliare indicato dall'assegnatario che assume la veste di utilizzatore, con facoltà di acquisire la proprietà dell'immobile alla scadenza del contratto. L'atto di cessione deve essere stipulato tra Comune, Società di leasing e Ditta assegnataria ed utilizzatrice, alle seguenti condizioni da recepirsi in sede di stipulazione dell'atto pubblico:

- a) devono intervenire ed essere indicati tra i comparenti, oltre al rappresentante del Comune, i rappresentanti della Società di leasing e della Ditta assegnataria ed utilizzatrice del lotto;
- b) deve essere espressamente indicato che il Comune cede le aree del P.I.P. – in diritto di proprietà ai sensi del regolamento vigente – alla Società di leasing che lo acquisisce al solo ed esclusivo scopo di trasferirlo in locazione finanziaria alla Ditta assegnataria ed utilizzatrice del lotto;
- c) deve essere espressamente riportato il divieto, sia per la Società di leasing che per la Ditta assegnataria, di trasferire, a qualsiasi titolo, il lotto ad altro soggetto, salva la facoltà del Comune di rilasciare apposita autorizzazione ai sensi delle norme di legge e regolamentari in materia;
- d) a parziale deroga di quanto previsto al punto precedente, deve essere espressamente riportata la facoltà della Società di leasing, divenuta proprietaria del lotto (piena proprietà o proprietà superficiaria), previa autorizzazione del Comune, rilasciata dal Responsabile del Settore competente, già munito di poteri in forza del presente regolamento, nel caso in cui il contratto di leasing si sia concluso senza il riscatto dell'immobile ovvero si sia risolto, di procedere, al solo fine della riallocazione a terzi del lotto e degli immobili su di esso realizzati, attraverso la cessione del diritto di proprietà a Società di gestione di Fondi comuni di investimento immobiliare di tipo chiuso;
- e) deve essere individuato come contribuente, quale utente delle opere e dei servizi del P.I.P., la Ditta assegnataria e non la Società di leasing.

Nel caso in cui la Società di leasing intervenisse successivamente alla stipulazione del contratto di concessione/cessione tra Comune e Ditta assegnataria (la stipulazione del contratto è avvenuta precedentemente alle prescrizioni previste dal presente regolamento), la Società di leasing può intervenire nel rispetto di tutti gli obblighi di cui ai commi precedenti del presente articolo.

Le disposizioni di cui al comma precedente valgono anche in caso di assegnazione in diritto di superficie e, in luogo di *“cessione della proprietà del lotto”* deve leggersi *“concessione del diritto di superficie”*.

Le disposizioni e limitazioni di cui ai precedenti commi del presente articolo, relativi alle operazioni finanziarie di leasing immobiliare, operano entro i termini temporali di validità degli obblighi contenuti nelle convenzioni ex art. 35 della Legge 865/71, sia per il diritto di superficie che per le cessioni in proprietà.

Le cessioni in diritto di superficie, ove assentibili, devono avere una durata di anni 60 e non potranno essere rinnovate.

Allo scadere del periodo di concessione del diritto di superficie il lotto e le opere su di esso realizzate passeranno nella piena proprietà del Comune che non dovrà provvedere ad erogare alcun rimborso o indennizzo.

Le aree già assegnate in diritto di superficie, a richiesta, potranno essere trasformate in proprietà ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della L. 273/2002 e ss.mm.ii.. Ciò, sia per le assegnazioni già formalizzate con la stipulazione dell'atto pubblico e sia per le assegnazioni ancora da formalizzare.

Art. 13 – Cessione e locazione immobili – Ulteriori criteri e sanzioni da contenere nelle convenzioni di assegnazione

Le unità immobiliari costruite non potranno essere alienate nei cinque anni successivi alla stipulazione dell'atto di assegnazione in proprietà del lotto, ai sensi dell'art. 11 della L. 273/2002 e ss.mm.ii. e potranno essere successivamente alienate, anche con modifica della destinazione d'uso purché per la realizzazione di attività compatibili con il P.I.P..

È comunque vietata la cessione a terzi del diritto relativo all'area parzialmente edificata.

È altresì vietata la cessione a terzi dell'immobile prima che sia stata rilasciata autorizzazione di agibilità.

L'inosservanza dei suddetti divieti, comporta la decadenza dall'assegnazione e la risoluzione della convenzione di assegnazione, ex art. 1456 del Codice Civile.

Gli atti di cessione, qualora assentibili entro il primo quinquennio di cui al precedente comma 1., dovranno contenere tutti gli obblighi, gli oneri, i vincoli ed i relativi termini derivanti dal presente Regolamento.

In particolare, la parte acquirente subentra, nei confronti del Comune, nella stessa posizione giuridica del concessionario relativamente ai diritti, obblighi, oneri e termini contemplati nella convenzione.

La risoluzione dell'atto di cessione nei casi di decadenza si verifica di diritto ai sensi dell'art. 1456, 2° comma Codice Civile quando il Comune dichiara di valersi della clausola risolutiva. La risoluzione comporta il ripristino del pieno possesso dell'area da parte del Comune che acquisisce anche la proprietà dell'eventuale costruzione già realizzata salvo il versamento in favore del concessionario decaduto della minor somma tra lo speso ed il migliorato.

In tutti i casi di decadenza di cui al presente articolo sarà applicata una penale pari al 10% dell'intero corrispettivo di assegnazione, salvo i maggiori danni. Le opere totalmente o parzialmente realizzate, qualora funzionali per un eventuale riutilizzo, saranno indennizzate dal Comune all'acquirente decaduto sulla base di una stima peritale compiuta da due tecnici esperti nominati rispettivamente dal Comune e dall'acquirente decaduto, ed in caso di mancato accordo, da un terzo, con funzione di arbitro, nominato dal Presidente del Tribunale di Cagliari, su istanza della parte più diligente. Le spese della stima peritale verranno detratte dall'indennità. In ogni caso, l'indennizzo sarà erogato previo incasso da parte del Comune delle corrispondenti somme che sarà tenuto a versare il successivo aggiudicatario del lotto che riterrà utili le opere esistenti.

Qualora le opere presenti non siano riutilizzabili e debbano essere rimosse, l'importo necessario o sostenuto per la loro rimozione sarà decurtato dal corrispettivo di assegnazione versato, detratta la penale ed eventuali ulteriori danni.

La locazione degli immobili realizzati, in toto o per parte di essi, è sempre assentibile purché per attività compatibili con il P.I.P. di riferimento. La modifica dell'attività, in ogni caso, non è assentibile prima di un anno dall'inizio dell'attività realizzata nel lotto P.I.P. assegnato, qualora tale termine ricada nel quinquennio di cui al comma 1. del presente articolo, con riferimento all'attività di cui al programma proposto con la partecipazione al bando.

Il termine di cui al precedente comma deve essere rispettato anche nel caso di cessione dell'immobile realizzato entro il primo quinquennio di cui al precedente comma 1. (l'attività di cui al programma assentito deve essere mantenuta anche dalla ditta subentrante fini del rispetto del termine temporale di cui al combinato disposto dei commi 1. e 9. del presente articolo).

Anche in caso di cessione dell'immobile deve essere rispettata, da parte del subentrante, la clausola di mantenimento dell'attività di cui ai commi precedenti: un anno dall'inizio dell'attività realizzata nel lotto P.I.P. assegnato, con riferimento all'attività di cui al programma proposto con la partecipazione al bando.

Art. 14 - Modalità di pagamento - Sanzioni

Il corrispettivo di cessione o concessione dell'area dovrà essere pagato a saldo o rateizzato, secondo i seguenti criteri:

Pagamento a saldo:

- a) una rata, pari al 20% del corrispettivo, dovrà essere versata entro 90 giorni dalla comunicazione di approvazione della graduatoria definitiva, pena la revoca dell'assegnazione;
- b) l'importo residuo, pari al 80% del corrispettivo, dovrà essere versato all'atto della cessione o concessione.

Pagamento rateizzato:

- a) una rata, pari al 20% del corrispettivo, dovrà essere versata entro 90 giorni dalla comunicazione di approvazione della graduatoria definitiva, pena la revoca dell'assegnazione;
- b) una seconda rata, pari al 10% del corrispettivo, dovrà essere versata all'atto della cessione o concessione;
- c) cinque rate successive di cui le prime quattro del 15% cadauna e la quinta di saldo del 10% più relativi interessi da calcolarsi ad un tasso pari alla media dei rendimenti lordi dei titoli del debito pubblico soggetti a tassazione, accertato dalla Banca d'Italia, per il secondo mese precedente la data di

stipulazione della convenzione integrativa (Rendistato) (concessa previa prestazione di garanzia), rispettivamente al 12° mese, al 24° mese, al 36°, al 48° mese e il saldo al 60° mese dalla data di stipulazione dell'atto di cessione o concessione.

Il mancato versamento delle singole rate nei termini di cui alla convenzione comporta:

- a) Per quanto riguarda la quota relativa agli oneri di urbanizzazione, l'applicazione di una penale ai sensi dell'art. 19 della L.R. 23/85 e ss.mm.ii., salvo diverse disposizioni di legge vigenti alla data di stipulazione delle convenzioni. Decorso inutilmente il termine ultimo di cui sopra il Comune provvede alla riscossione coattiva con ingiunzione ai sensi degli articoli 2 e seguenti del testo unico delle disposizioni di legge relative alla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato, approvato con Regio Decreto 14 aprile 1910, n° 639;
- b) Per la quota relativa al costo dell'area ed agli oneri accessori verranno applicati gli interessi di mora nella misura di legge al momento vigente, fatta salva la possibilità di riscossione coatta oltre il 240° giorno di ritardo.

Art. 15 - Penali

Nel caso in cui la ditta assegnataria non si presenti per la firma dell'atto pubblico di cessione nei termini previsti dal presente regolamento l'assegnazione è revocata, della somma versata (pari al 20%) verrà incamerata la quota del 5%, dell'intero corrispettivo di assegnazione, dall'Amministrazione Comunale a titolo di rimborso per le spese relative alla predisposizione degli ulteriori atti conseguenti.

Nei casi di risoluzione del contratto di concessione/cessione già stipulato, sarà applicata una penale pari al 10% (dieci per cento) dell'intero corrispettivo di assegnazione e le spese del nuovo trasferimento di proprietà all'Amministrazione Comunale graveranno sull'inadempiente.

In caso di permuta con un lotto di valore inferiore, la differenza di valore è restituita all'impresa con una riduzione pari al 10% (dieci per cento) del valore del lotto retrocesso.

Nei casi di inosservanza delle clausole di decadenza o risoluzione contrattuale, contenute nei precedenti artt. 12 e 13, l'applicazione della condizione di decadenza/risoluzione e della relativa penale deve avvenire previa messa in mora del concessionario. Nel caso la condizione di penale non venga rimossa entro il congruo termine imposto non superiore a trenta giorni dalla comunicazione il Comune rientra nella piena proprietà e libera disponibilità delle aree, trattenendo il 10% dell'intero corrispettivo, salvo i maggiori danni.

Art. 16 - Cessione degli immobili – Casi speciali

Nei casi di decesso dell'assegnatario con conseguente trasferimento dell'azienda per successione a causa di morte è autorizzabile il trasferimento del lotto con atto dirigenziale in deroga al termine temporale dei cinque anni dalla data di acquisizione in proprietà. In tal caso non sarà necessario determinare il valore di cessione.

È inoltre autorizzabile la cessione del lotto prima dei cinque anni dall'assegnazione in proprietà in caso di cessazione dell'attività aziendale, di pensionamento o di impossibilità al proseguimento dell'attività per gravi motivi di salute o di altre particolari e motivate eccezionalità.

Nel caso di cessazione dell'attività con cancellazione dall'albo delle imprese o dal registro delle imprese. In ogni caso il cessionario dovrà impegnarsi nell'atto pubblico ad inserire negli atti di alienazione dei manufatti la seguente clausola, da riportare nella nota di trascrizione, copia della quale dovrà essere inviata al Comune a mezzo raccomandata postale:

“L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di assegnazione dell'area oggetto del presente atto, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali e si impegna ad esigere un formale identico impegno da parte dei suoi aventi causa in caso di ulteriori trasferimenti, inviando a mezzo raccomandata al Comune di Sant'Antioco copia autentica della relativa nota di iscrizione”.

L'autorizzazione alla donazione inter vivos o mortis causa a familiari discendenti in linea retta entro il secondo grado per l'esercizio di attività produttiva compatibile col P.I.P. è rilasciata, con atto dirigenziale. In tal caso non sarà necessario determinare il valore di cessione.

Art. 17 - Opere non ultimate

L'Amministrazione Comunale, laddove l'assegnatario si trovi nell'impossibilità di ultimare l'edificio oggetto della DUAAP, può, previa adozione di atto dirigenziale, motivato per la presenza di un pubblico interesse, concedere un proroga per un tempo massimo di mesi 12 (dodici) o attivare specifico provvedimento di risoluzione contrattuale. Con il medesimo atto è definito il prezzo del riscatto sulla base di una relazione tecnica predisposta dal Settore Tecnico.

Qualora l'impresa assegnataria non possa realizzare, per qualsivoglia motivo, l'investimento oggetto del titolo a costruire, dovrà informare l'Amministrazione comunale che, per ragioni di pubblico interesse, può con idoneo atto attivarsi per rientrare in possesso dell'area assegnata con quanto sulla medesima edificato.

Con il medesimo atto è definito anche il prezzo di riscatto dell'investimento realizzato sulla base di una analitica relazione tecnica predisposta dal Settore tecnico preposto. L'atto adottato è notificato all'assegnatario, il quale può ricorrere al Responsabile del Settore tecnico nel termine di 30 giorni.

Trascorso tale termine, di cui al comma che precede, senza osservazioni oppure con osservazioni ritenute incongrue dal Responsabile del Settore tecnico con decisione formale, lo stesso Responsabile richiede, nell'ordine di classifica, alle ditte utilmente collocate in graduatoria, l'eventuale disponibilità all'acquisizione dell'area interessata e delle strutture sulla medesima edificate ai prezzi di cui alle stime del Settore tecnico. In mancanza di riscontri, entro 15 giorni, il Responsabile del Settore tecnico, con avviso pubblicato per 30 giorni all'Albo pretorio del comune, rivolge la medesima richiesta a chiunque fosse interessato, che sarebbe tenuto a rispondere entro 60 giorni dal termine finale di pubblicazione dell'avviso. Nel caso in cui nessuno manifesti nei precitati termini interesse all'acquisizione della struttura, l'Amministrazione può concedere all'impresa rinunziataria un tempo non superiore a 12 mesi per trovare altra impresa che intenda realizzare altro possibile intervento produttivo o proseguire e completare quello iniziato. Trascorso inutilmente anche tale termine, l'Amministrazione comunale dispone di acquisire l'area e le opere sulla medesima edificate, al medesimo prezzo di assegnazione, al netto delle penali, qualora per le opere realizzate non sia garantita l'utilità con la possibilità di recupero.

Resta salvo il diritto dell'impresa rinunziataria al recupero del costo delle opere edificate, qualora venissero in seguito utilizzate o dall'Amministrazione Comunale o da altra impresa assegnataria e le stesse devono essere indennizzate sulla base dei criteri di cui al presente regolamento.

Il costo delle opere sarà quello risultato al momento dell'utilizzo sulla base di una analitica relazione tecnica di congruità predisposta dal Settore tecnico.

Art. 18 – Disposizioni per favorire la continuazione e lo sviluppo delle attività produttive

Al fine di garantire la continuazione nel tempo e di favorire lo sviluppo delle attività produttive insediate nelle aree del P.I.P. assegnate o concesse in diritto di superficie o di proprietà, è consentito il trasferimento della concessione ad altro soggetto imprenditoriale, persona fisica o giuridica, se entro il termine di cinque anni dalla stipulazione della convenzione, previa autorizzazione del Comune e limitatamente ai seguenti casi:

- a) subentro, nell'iniziativa produttiva, al titolare o ai soci dell'impresa che ha conseguito il diritto alla concessione dell'area P.I.P., di parenti e/o affini fino al secondo grado civile, anche mediante costituzione di nuova società purché della stessa questi rappresentino, complessivamente, almeno il 30% (trenta per cento) delle partecipazioni;
- b) trasformazione giuridica del soggetto imprenditoriale assegnatario dell'area P.I.P., con la conferma o il potenziamento dell'iniziativa produttiva e con la conservazione in capo al titolare o a uno o più soci dell'Impresa originaria di una quota di almeno il 30% (trenta per cento) della nuova Impresa;

- c) conferimento dell'azienda come quota di partecipazione del soggetto concessionario in una nuova o diversa società, con lo scopo di favorire l'ulteriore sviluppo produttivo dell'iniziativa imprenditoriale che ha motivato l'originaria assegnazione dell'area P.I.P. In tal caso, ai fini della valutazione del valore dell'immobile del P.I.P. conferito, la stima è predisposta con relazione giurata di esperto designato dal Presidente del Tribunale, ai sensi dell'Art. 2343 del Codice Civile;;
- d) conferimento dell'azienda individuale, se al conferente vengono assegnate quote o azioni che rappresentano la maggioranza del capitale sociale;
- e) scissione di società, consentendo la divisione del complesso produttivo in favore di soci iscritti nel libro dei soci al momento dell'assegnazione;
- f) fusione fra due o più società, con assegnazione della maggioranza del capitale sociale della società risultante dalla fusione ai soci della società assegnataria del lotto;
- g) trasformazione dell'attività svolta rispetto a quella iniziale che ha motivato l'assegnazione, realizzata in conformità all'istanza presentata in sede di gara, nei limiti consentiti dal presente regolamento ed opportunamente motivata da valutazioni di tipo economico ed occupazionale in base alle quali si dimostri che l'attività originaria non è più remunerativa. La modifica dell'attività, in ogni caso, non è assentibile prima di cinque anni dall'inizio attività realizzata nel lotto P.I.P. assegnato.

In ogni caso, l'Impresa subentrante dovrà possedere tutti i requisiti per accedere all'assegnazione delle aree del P.I.P., inoltre, il legale rappresentante dovrà rilasciare un'apposita dichiarazione scritta nella quale si dichiara disposto ad accettare, senza condizione alcuna, i contenuti e le norme del presente Regolamento.

L'amministrazione Comunale, laddove l'assegnatario si trovi nell'impossibilità di ultimare l'edificio entro i termini prestabiliti dal Titolo a costruire (DUAAP), può con l'adozione di apposito atto amministrativo motivato per la presenza di pubblico interesse, attivare specifico provvedimento per il rientro in possesso dell'area e dell'immobile in oggetto. Con il medesimo atto è definito il prezzo del riscatto sulla base di una relazione tecnica predisposta dal Settore Tecnico competente ovvero dall'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio).

L'atto in oggetto è notificato all'assegnatario, il quale può ricorrere in via amministrativa avverso il provvedimento entro i successivi trenta giorni. Trascorso tale termine, senza che siano giunte osservazioni, l'atto amministrativo diviene titolo per il rientro in possesso al patrimonio dell'area assegnata e dell'immobile ivi realizzato.

Le norme di cui al presente articolo valgono anche per le assegnazioni in diritto di superficie e in diritto di proprietà effettuate sulla base dei previgenti regolamenti e, per le nuove assegnazioni in proprietà, limitatamente al periodo quinquennale successivo alla data di stipulazione della convenzione di assegnazione.

Art. 19 – Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione del Piano per gli Insediamenti Produttivi devono essere realizzate in via prioritaria a cura del Comune di Sant'Antioco.

Le spese per gli allacciamenti del lotto alle reti di servizi fanno carico alla ditta concessionaria.

Soltanto in casi eccezionali, sotto il controllo e secondo gli indirizzi dell'Amministrazione comunale, gli assegnatari, singolarmente o riuniti in consorzio), a scomputo parziale o totale della quota dovuta, possono essere autorizzati a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, previa presentazione di un progetto stralcio del progetto esecutivo generale eventualmente già predisposto dal Comune, da sottoporre preventivamente all'approvazione dell'organo competente dell'amministrazione comunale.

L'esecuzione delle opere da parte delle ditte assegnatarie dovrà avvenire previa formale costituzione di consorzio o associazione temporanea di imprese o altra forma associativa nel rispetto della normativa vigente in materia di Lavori Pubblici.

Ove la realizzazione delle opere di urbanizzazione sia affidata al consorzio o associazione temporanea di imprese o altra forma associativa convenzionale:

- dovranno essere prestate le opportune garanzie fideiussorie a prima richiesta affinché il Comune possa, con tutta sollecitudine, sostituirsi al consorzio ove quest'ultimo sia inadempiente;

- dovrà essere stipulata specifica convenzione intesa a disciplinare i tempi ed i modi di attuazione delle opere ed i tempi di rilascio dei singoli titoli edilizi a costruire con riferimento al grado di avanzamento delle opere stesse;
- i costi di acquisizione delle aree, progettazione e realizzazione delle opere stesse saranno a carico degli assegnatari che dovranno rimborsare al Comune quelle eventualmente già sostenute;
- il Comune metterà a disposizione le aree di sedime;
- le opere, una volta ultimate, saranno collaudate dal Comune a spese del consorzio o dell'associazione temporanea di imprese e prese in consegna dopo il positivo collaudo dal Comune stesso, fermo restando che fino a quel momento nessuna agibilità sarà rilasciata per i singoli edifici compresi nel comparto (fatto salvo quanto diversamente disposto nella predetta convenzione in relazione a particolari tipi di opere).

Per quanto non specificato nel presente articolo, per la realizzazione delle opere da parte del consorzio o dell'associazione di imprese, si fa riferimento allo schema di convenzione approvato dal Consiglio Comunale in data 14.03.2013 con deliberazione n. 11 con successivi aggiornamenti ai sensi della normativa al momento vigente.

Art. 20 – Aree per la realizzazione dei servizi del P.I.P.

L'Amministrazione comunale rende noto, con avviso pubblico, la disponibilità di aree destinate alla realizzazione di impianti e servizi compatibili ai sensi delle vigenti disposizioni e nel rispetto degli standard urbanistici e delle previsioni del P.I.P..

Gli enti pubblici e le ditte private interessate, entro il termine previsto dall'avviso pubblico, inoltrano al Comune istanza motivata tendente all'ottenimento della concessione delle aree.

All'istanza il concorrente unirà:

- a) una dettagliata relazione illustrativa dell'intervento proposto;
- b) il piano finanziario dell'investimento;
- c) il progetto preliminare delle opere;
- d) l'atto costitutivo e lo statuto della società;
- e) la bozza di convenzione-contratto contenente tutte le condizioni contrattuali minime preventivamente approvate dal Consiglio Comunale ed inserite nell'avviso pubblico;
- f) una dichiarazione di esecuzione diretta dei lavori o di affidamento in appalto con l'impegno ad assicurare la direzione dei lavori ed il rispetto delle norme che regolano la materia.

Tra le istanze concorrenti è data preferenza, nell'ordine di priorità di seguito riportato, a quelle presentate da:

- a) Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore che si vuole attivare;
- b) Enti e Associazioni private, di comprovata esperienza nel settore del servizio che si vuole attivare, operanti senza fine di lucro;
- c) altri soggetti abilitati all'esercizio del servizio che si vuole attivare o esercitanti attività di impresa nel settore dell'edilizia.

Tra le istanze concorrenti appartenenti allo stesso gruppo indicato precedentemente verrà formulata apposita graduatoria, a seguito di valutazioni tecnico-economiche eseguite a cura della commissione costituita dal responsabile del settore tecnico che ha indetto il bando e o da due funzionari, uno tecnico e uno amministrativo competenti nelle materie da valutare, tenendo conto dei seguenti elementi di valutazione, quantificati con relativi punteggi:

- a) validità tecnica della proposta desumibile dal progetto di massima corredato dalla relazione illustrativa
punti da 0 fino a 20;
- b) termini di esecuzione delle opere e di attivazione del servizio
punti da 0 fino a 20;
- c) validità economica della proposta documentata con il piano finanziario
punti da 0 fino a 10;
- d) offerta economica
punti da 0 fino a 30;

- e) accettazione di tutte le condizioni contrattuali minime ed eventuale presentazione di ulteriori proposte migliorative di rilevante importanza al fine di valorizzare al massimo l'intervento, formulate e sottoscritte nella bozza di convenzione-contratto punti da 0 fino a 10;

La graduatoria formulata con i criteri innanzi detti e approvata dal responsabile del Settore per la successiva stipulazione della convenzione per atto pubblico da trascriversi presso il competente Ufficio dei Registri Immobiliari tra il Comune ed il richiedente.

Le modalità di pagamento sono quelle previste dal presente regolamento.

I contenuti della convenzione recepiranno le condizioni, i termini e le sanzioni previste dal presente regolamento.

La concessione dell'area sarà effettuata in diritto di superficie per 60 anni, eventualmente rinnovabile. Con specifica deliberazione del Consiglio Comunale saranno definiti i criteri e le sanzioni per la redazione delle convenzioni, in funzione dello specifico servizio da attivare.

Art. 21 – Aree destinate agli impianti per l'allacciamento dei servizi

Può essere prevista la disponibilità di aree (lotti) del P.I.P. destinate alla realizzazione di impianti per allacciamento alle reti dei servizi erogati da Enti pubblici e privati.

Le aree per l'installazione di impianti funzionali alla distribuzione interna al P.I.P. di energia elettrica, acqua e gas, alle telecomunicazioni ed al trattamento e/o trasferimento dei reflui fognari (quali cabine elettriche, armadi di connessione di cavi, vasche di accumulo d'acqua, serbatoi, antenne o tralicci, stazioni di pompaggio o di pressurizzazione, impianti di trattamento reflui, etc.) sono concesse agli Enti pubblici o privati gestori del servizio, operanti nell'ambito territoriale in cui ricade il P.I.P..

Nel caso di servizi offerti in loco da una pluralità di soggetti, all'individuazione del concessionario si procederà ai sensi del precedente art. 20, negli altri casi si procederà con la concessione diretta a favore del soggetto gestore unico.

Tali superfici sono concesse esclusivamente in diritto di superficie per un periodo comunque non inferiore a 60 anni, stabilito in relazione alla natura giuridica del soggetto concessionario ed al regime normativo al momento vigente in materia per la specifica tipologia del servizio cui l'installazione è riferita e/o in relazione alle risultanze della procedura negoziale dell'assegnazione.

Ai fini del calcolo del costo della superficie in concessione, si fa riferimento alla sola componente del prezzo unitario delle aree del P.I.P. relativa al valore dell'area in procedura espropriativa e, precisamente nella misura del 60% del corrispettivo di assegnazione in proprietà decurtato della quota di incidenza degli oneri di urbanizzazione.

Nel caso di assegnazioni di aree S la concessione può essere disposta per un periodo inferiore a 60 anni, comunque non inferiore a 30 anni e fatte salve esigenze inferiori da parte del soggetto concessionario o a tempo indeterminato se trattasi di Enti pubblici in conformità al disposto dell'art. 35 comma 1 della L. 865/71 e ss.mm.ii.

Nei casi di cui al comma precedente la concessione di aree S in favore di Enti pubblici può essere a titolo gratuito se ammissibile ai sensi della legislazione vigente ed è proporzionata in funzione della durata temporale se per un periodo inferiore a 60 anni.

Art. 22 - Spese contrattuali

Tutte le spese contrattuali e consequenziali, ivi comprese quelle occorrenti per il frazionamento catastale dell'area assegnata, relative ai contratti di cessione (ed eventualmente di retrocessione o permuta) sono a carico degli assegnatari.

Art. 23 - Trascrizione regolamento

Il presente regolamento dovrà essere espressamente richiamato anche se non materialmente allegato all'atto di concessione/cessione dell'area.

Art. 24 – Concessione provvisoria

Le aree potranno essere concesse in diritto di superficie o cedute in proprietà anche nelle more della definizione delle procedure espropriative con la stipulazione di un contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1478 del Codice Civile.

I contenuti del contratto provvisorio, vincoli e sanzioni compresi, devono essere gli stessi di quello definitivo.

È bene, inoltre, che il contratto contenga in modo evidente quali siano i patti che ne determinano la provvisorietà e le condizioni di ottemperanza, affinché il rispetto delle stesse permetta all'atto di assumere veste definitiva nelle forme di legge.

Non possono essere stipulati atti di concessione/cessione provvisoria, nelle more della definizione delle procedure espropriative, qualora il P.I.P. sia decaduto per decorso del suo termine di validità decennale e sia, contestualmente, decaduta la dichiarazione di pubblica utilità.

Art. 25 - Facoltà di deroga

Nell'evenienza di istanze di insediamento di aziende o di loro consorzi di valenza nazionale e/o internazionale, ovvero di aziende o loro consorzi che introducano, nei settori di riferimento indicati nell'art. 2, oggettivi elementi di innovazione e/o di forte valenza occupazionale e/o economica e/o ambientale, ricadenti nella fattispecie di cui alla lettera a), comma 1 dell'art. 9 del presente Regolamento ovvero nel caso in cui il normale iter procedurale dell'Ente non consenta il rispetto dei tempi imposti dagli enti erogatori di contributi e/o sovvenzioni per la realizzazione degli interventi, il Consiglio Comunale, previa positiva istruttoria, può con proprio atto ed in deroga alla procedura disciplinata dal presente Regolamento, autorizzare l'assegnazione diretta delle aree richieste, disciplinandone gli specifici contenuti con apposita convenzione, il cui schema è dallo stesso Consiglio approvato contestualmente all'assegnazione dell'area.

Art. 26 - Norme transitorie

In caso di assegnazioni avvenute a seguito di precedenti bandi e non definite con la stipulazione della convenzione per cause non imputabili alle ditte assegnatarie, quali ad esempio la mancata definizione delle procedure espropriative, si potrà procedere direttamente con la formalizzazione delle assegnazioni una volta eliminate le cause ostative.

Nei casi di cui al precedente comma, l'atto di assegnazione dovrà essere stipulato in conformità al P.I.P. vigente, alle norme legislative e regolamentari (in merito ai contenuti contrattuali) sopravvenute e con l'eventuale integrazione del corrispettivo derivante dal Piano finanziario a consuntivo del P.I.P., con particolare riferimento agli effettivi costi di acquisizione ed urbanizzazione delle aree costituenti il lotto.

Le pratiche di assegnazione lotti che, alla data di approvazione del presente Regolamento, si trovino in fase istruttoria, devono essere definite in conformità al relativo bando pubblicato, fatto salvo l'obbligo di adeguamento alle norme di legge e regolamentari (in merito ai contenuti contrattuali) eventualmente sopravvenute senza possibilità per l'interessato di vantare diritti acquisiti che siano in contrasto con le norme sopravvenute. Il corrispettivo di assegnazione sarà quello derivante dal Piano finanziario a consuntivo del P.I.P., con particolare riferimento agli effettivi costi di acquisizione ed urbanizzazione delle aree costituenti il lotto.

Prima di procedere con i bandi di carattere generale ai sensi dell'Art. 4 e seguenti del presente Regolamento, l'Amministrazione comunale può procedere con uno specifico bando riservato alla categoria dei "proprietari espropriati o espropriandi" che siano contestualmente proprietari di almeno il 30% di lotti edificabili.

Art. 27 - Norme finali

Per quanto non espressamente previsto nel presente Regolamento, si rinvia alle norme di legge vigenti in materia, con particolare riferimento alle norme della L. 865/71 e ss.mm.ii., oltre alle norme del Codice Civile per quanto di competenza ed a quelle delle leggi e regolamenti urbanistici.

Art. 28 - Entrata in vigore

Il presente Regolamento sostituisce il Regolamento vigente e qualsiasi altra norma regolamentare in contrasto con il presente con l'esecutività della deliberazione consiliare di approvazione. A decorrere da tale data le graduatorie eventualmente esistenti si intendono decadute e per le nuove assegnazioni si farà riferimento al presente regolamento.