



# COMUNE DI CAPOTERRA

Città Metropolitana di Cagliari

---

## ***REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE NEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)***

(di cui all'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n.865 e s.m.i )

**ALLEGATO ALLA DELIBERA C.C. N.87 DEL 18.11.2022**

## Sommario

<b>Art. 1 FINALITÀ DEL PIANO.....</b>	<b>3</b>
<b>Art. 2 REQUISITI PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE .....</b>	<b>3</b>
<b>Art. 3 FORMAZIONE E APPROVAZIONE GRADUATORIA.....</b>	<b>3</b>
<b>Art. 4 PRECEDENZE NELL'ASSEGNAZIONE.....</b>	<b>4</b>
<b>Art. 5 CRITERI DI ASSEGNAZIONE .....</b>	<b>4</b>
<b>Art. 6 MODALITÀ DI PAGAMENTO .....</b>	<b>5</b>
<b>Art. 7 DESTINAZIONE DELLE AREE .....</b>	<b>6</b>
<b>Art. 8 ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO .....</b>	<b>6</b>
<b>Art. 9 DETERMINAZIONE DEI COSTI AI FINI DELLA CESSIONE DELLE AREE .....</b>	<b>6</b>
<b>Art. 10 ENTRATA IN VIGORE.....</b>	<b>7</b>

### **Art. 1 FINALITÀ DEL PIANO**

Il Piano degli insediamenti Produttivi in località Sant'Angelo è stato approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n°7 del 22-03-1999, pubblicato sul Buras n°16 del 06-05-1999, avviso n°2457 e successiva variante approvata con delibera C.C. n° 20 del 15-05.2005 (variante in adeguamento al P.P.R.). Al fine di venire incontro alle necessità degli operatori economici (singoli o associati) che svolgono attività produttiva o di futura previsione il Comune di Capoterra assegna le aree comprese nel Piano per gli Insediamenti Produttivi

### **Art. 2 REQUISITI PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE**

Per partecipare all'assegnazione delle aree gli operatori economici:

1. dovranno essere iscritte al Registro delle Imprese o Albo delle imprese Artigianali della Camera di Commercio – CCI.A.A. -
2. dovranno inoltrare entro i termini stabiliti nel Bando di concorso apposita domanda indirizzata al COMUNE DI CAPOTERRA utilizzando il modulo predisposto dal Comune di CAPOTERRA in conformità all'allegato **A** del presente Regolamento.

### **Art. 3 FORMAZIONE E APPROVAZIONE GRADUATORIA**

1. All'assegnazione delle aree disponibili si procede tramite apposito bando pubblico approvato con Determinazione del Responsabile del Settore;
2. Possono partecipare all'assegnazione i soggetti di cui all'art. 2 in possesso, a pena di esclusione, dei seguenti requisiti minimi:
  - iscrizione alla C.C.I.A.A.;
  - assenza, per il titolare, nel caso di impresa individuale, e per gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza, per le società, di condanne con sentenza passata in giudicato per reati che incidano sulla moralità professionale per i quali è prevista una penadetentiva non inferiore ad un anno;
  - non trovarsi in stato di fallimento, concordato preventivo, amministrazione controllata, liquidazione coatta, liquidazione volontaria, cessazione di attività, e non avere in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni.
3. Il Bando indica la localizzazione e l'elenco dei lotti disponibili, la relativa superficie, i parametri edilizi, i modi e i termini di presentazione delle domande e la tipologia delle attività ammesse nonché i requisiti per l'attribuzione dei punteggi, nel rispetto dei principi stabiliti dal presente Regolamento.
4. Alla domanda di assegnazione deve essere allegato, oltre alla documentazione comprovante il possesso dei requisiti richiesti, il progetto di impresa e il relativo piano di fattibilità, nel quale siano esplicitati:
  - l'attività di impresa da esercitarsi
  - le prospettive occupazionali, con indicazione puntuale del numero di unità lavorative occupate o che si prevede di occupare
  - il tempo necessario per realizzare l'intervento
  - la descrizione dell'investimento necessario
  - l'eventuale presenza e consistenza di imprenditoria giovanile
  - l'eventuale descrizione dei caratteri innovativi di prodotto e/o di processo

- il numero di automezzi fissi o saltuari dell'azienda
  - il tipo di rifiuti prodotti, le emissioni, i consumi idrici ed energetici presunti dell'attività
  - la dichiarazione documentata del possesso di finanziamenti regionali, nazionali o comunitari;
- e ogni altra dichiarazione o documento ritenuti utili ai fini dell'assegnazione del punteggio di cui all'articolo successivo.
5. Le domande pervenute entro i termini previsti dal bando di assegnazione vengono esaminate dall' ufficio competente.

#### **Art. 4 PRECEDENZE NELL'ASSEGNAZIONE**

Vantano diritto di precedenza e sono preferiti nell'assegnazione, in caso di parità di punteggio, le seguenti categorie in ordine di priorità:

- A) soggetti espropriati in occasione della realizzazione del Piano per gli Insediamenti Produttivi;
- B) soggetti più giovani di età;

Tale diritto di precedenza garantisce al partecipante l'acquisizione del numero massimo di lotti pari a 2 (due).

#### **Art. 5 CRITERI DI ASSEGNAZIONE**

L'Ufficio preposto:

1. Esamina il progetto d'impresa, la domanda e i documenti ad essa allegati;
2. Fatto salvo il diritto di precedenza di cui all'art. 4 del presente Regolamento, attribuisce a ciascuna domanda un punteggio risultante dalla somma dei punti attribuiti ai singoli requisiti, secondo le modalità di seguito specificate:

REQUISITO	PUNTEGGIO
Residenza dell'imprenditore\imprenditrice e\o ubicazione dell'attività produttiva e\o sede legale dell'operatore economico a Capoterra da almeno 2 anni alla data di scadenza del bando.	3
Trasferimento di attività esistente, localizzata nei centri abitati del Comune di Capoterra.	5

Trasferimento di attività esistente localizzata nelle zone al di fuori del centro abitato del Comune di Capoterra (vedi attività ubicate in zone agricole, attività ubicate in zonizzazioni non conformi, etc.).	3
Attività di produzione/trasformazione di beni	2
Attività di servizi	1
Imprenditorialità femminile (titolare da almeno 2 anni)	1
Imprenditorialità giovanile (sotto i 40 anni)	3
Dai 40 ai 50 anni	2

3. Assegna a ciascuna domanda un punteggio unico complessivo dato dalla somma dei singoli punteggi attribuiti applicando i criteri di cui sopra, con i dettagli e le specifiche eventualmente stabilite nel bando di assegnazione.
4. L'Ufficio interessato potrà richiedere agli interessati tutti i documenti integrativi che ritenga utili ai fini della formazione della graduatoria.
5. All'esito dei lavori formula la graduatoria di assegnazione dei lotti e la approva con propria Determinazione
6. La graduatoria viene pubblicata all'Albo Pretorio on line e sul sito istituzionale del Comune e vi rimane affissa per 15 giorni consecutivi. Di tale pubblicazione viene data comunicazione mediante PEC o raccomandata A/R agli operatori richiedenti. Decorsi i termini per l'impugnativa del provvedimento il Responsabile del Settore comunica a ciascun operatore l'assegnazione dell'area, indicandone i dati catastali identificativi, la tipologia di concessione (diritto di proprietà), il corrispettivo dovuto e le relative modalità di pagamento, e i termini di stipula dell'atto pubblico di cessione o concessione ai sensi del successivo art. 8 comma 3.

L'assegnazione dei lotti sarà effettuata in base ad apposita graduatoria formulata con l'osservanza dei criteri di cui agli articoli 4, 5 e 6 con determinazione del Responsabile del Settore.

#### **Art. 6 MODALITÀ DI PAGAMENTO**

Il corrispettivo potrà essere pagato dal cessionario in massimo di tre rate così definite:

1. una prima rata pari al 20 % entro 60 giorni dalla data di assegnazione del lotto (Determinazione di assegnazione);
2. una seconda rata pari al 40 % entro i successivi 240 giorni (8 mesi) dalla data di assegnazione del lotto (Determinazione di assegnazione);
3. una terza saldo pari al restante 40% entro 16 mesi successivi alla data assegnazione del lotto (Determinazione di assegnazione) contestualmente alla stipula rogito notarile di compravendita;
4. con Delibera di Giunta Comunale può essere consentito, previa istanza di parte, motivata ed analiticamente documentata, il pagamento ulteriormente dilazionato del corrispettivo dovuto dall'assegnatario e determinati

gli interessi sulla base del tasso legale. La dilazione di pagamento non può superare i trentasei mesi e deve essere prestata dai richiedenti idonea garanzia finanziaria mediante la stipula di fideiussione bancaria o assicurativa contenente la clausola che il Comune potrà escutere il fideiussore direttamente in caso di mancato pagamento alla scadenza della somma dovuta senza interpellare il debitore principale con esclusione del beneficio di cui al II comma dell'art. 1944 del codice civile.

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

Le aree assegnate sono destinate esclusivamente agli insediamenti artigianali, piccole e medie imprese di produzione / trasformazione di beni, attività di servizio, deposito e stoccaggio materiali nel rispetto delle destinazioni d'uso previste dal Piano Urbanistico Comunale per la sottozona D2- PIP.

#### **Art. 8 ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

- 1) Il Concessionario deve:
  - a) destinare l'area alle finalità indicate nel contratto di cessione;
  - b) non apportare modifiche che non abbiano avuto il necessario benessere del comune;
  - c) rispettare in fase esecutiva le prescrizioni della concessione edilizia;
  - d) attivare l'insediamento produttivo previsto ovvero effettuare il trasferimento completo della preesistente attività produttiva, entro il termine di 3 (tre) anni dalla stipula del contratto;
  - e) non cedere a terzi l'immobile prima di 5 anni dalla stipulazione del contratto. Resta fermo il diritto di prelazione della amministrazione comunale rispetto agli altri acquirenti.
- 2) In caso di inadempienza si provvederà, previa diffida scritta, alla revoca a favore di altri aventi diritto.
- 3) Il termine di tre anni, potrà essere prorogato con deliberazione della Giunta Comunale, in caso di giuste e documentate motivazioni, quali impedimenti non dipendenti dalla volontà dell'operatore.
- 4) La determinazione del corrispettivo per la retrocessione del lotto assegnato e per la cessione degli eventuali manufatti di qualunque natura su questi esistenti, è affidata al Responsabile del Settore competente con eventuale valutazione di congruità dell'Ufficio Tecnico Territoriale competente. L'ufficio competente comunica la propria valutazione nel più breve tempo possibile all'interessato.
- 5) In caso di mancata accettazione l'interessato può alienare il diritto di cui è titolare alle medesime condizioni dell'offerta avanzata al Comune previa autorizzazione scritta dell'Amministrazione comunale nonché previa dichiarazione scritta del subentrante di impegnarsi ad accettare senza condizione alcuna le norme del presente regolamento. In caso di richiesta da parte di un assegnatario di sostituzione del lotto assegnato, la stessa può essere accolta in caso di lotti liberi.
- 6) In caso di rinuncia/ revoca del lotto assegnato da parte dell'assegnatario le somme pagate verranno restituite al netto della rivalutazione e degli interessi legali detraendo dalle stesse l'importo pari al 20% a titolo di sanzione.

#### **Art. 9 DETERMINAZIONE DEI COSTI AI FINI DELLA CESSIONE DELLE AREE**

Il corrispettivo della cessione dei lotti, ai sensi della legislazione vigente (art. 35, comma 12, legge 22 ottobre 1971, n. 865, come modificato dall'art.3, comma 63 della legge 23 dicembre 1996, n. 662), viene determinato

ripartendo gli oneri sostenuti o preventivati a carico dell'Amministrazione Comunale per l'acquisizione delle aree e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondo quanto previsto dal Piano Attuativo, in ragione della superficie di ciascun lotto.

Tale importo sarà ridotto, solamente per le aree destinate ad attività artigianali, in ragione degli eventuali contributi pubblici allo scopo destinati.

Esso, ai sensi dell'art.172, comma 1 lett. c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, è determinato annualmente all'atto dell'approvazione del bilancio di previsione del Comune.

#### **Art. 10 ENTRATA IN VIGORE**

Il presente regolamento entra in vigore, una volta intervenuta l'esecutività della delibera di adozione.

Il presente Regolamento sostituisce il previgente regolamento che deve intendersi abrogato in ogni sua parte.