



Comune di Talana

Provincia dell'Ogliastra

Piazza Santa Marta 2 – 08040 Talana (Og)

Tel. 0782-646603 – 646922 Fax 0782-646682 Ufficio del Sindaco 0782-645007

Codice Fiscale 82000930915 Partita Iva 00908460918

@mail segreteriaatalana@tiscali.it – Sito internet : www.comune.talana.og.it

MODIFICA AL REGOLAMENTO COMUNALE ASSEGNAZIONE DELLE AREE COMPRESSE NEL PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)

Anno 2015

Regolamento approvato con deliberazione di C.C. n. 21 del 31 agosto 2004
(COMPOSTO DA N. 24 ARTICOLI)

Modifica agli artt.11,12 e 14 con deliberazione di C.C. n. 38 del 22/10/2015

art. 11 Stipula della convenzione-Esecuzione dell' opera:

"... punto 3. La richiesta di concessione edilizia è presentata entro (3) tre mesi dalla stipula del contratto :

"...punto 4. Omissis"

art. 12 Destinazione delle aree

" ...punto 1. L' ordine di precedenza sarà il seguente:

- a. Tutti gli imprenditori economici con priorità per quelli locali;
- b. Enti pubblici ed imprese a prevalente partecipazione statale."

art. 14 Modalità di pagamento

" ...punto 1. La ditta assegnataria deve provvedere al pagamento nei modi e nei tempi seguenti:

- a. 25% a titolo di acconto contestualmente alla firma di accettazione del lotto;
- b. 25% entro (6) sei mesi dall' accettazione del lotto;
- c. 50% alla firma del contratto che dovrà essere stipulato entro 8 mesi dall' accettazione del lotto in unica soluzione, oppure in 12 rate bimestrali di uguale importo previa presentazione di una polizza fideiussoria."

La presente modifica viene pubblicata all'albo pretorio on line in data 28/10/2015 e rimarrà affissa sino al 12/11/2015 diventando esecutiva il 13/11/2015 decorsi 15 gg dalla pubblicazione.

IL MESSO COMUNALE Rossella Loi

COMUNE DI TALANA

Prov. di Nuoro

REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE COMPRESSE NEL PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P. I. P.)

Approvato con delibera C.C. N. 21 del 31 agosto 2004

- Art. 1 Finalità del piano.*
- Art. 2 Utilizzazione delle aree*
- Art. 3 Beneficiari*
- Art. 4 Assegnazione delle aree*
- Art. 5 Concessione sottoposta a condizione*
- Art. 6 Modalità di cessione delle aree*
- Art. 7 Bando pubblico per l'assegnazione delle aree*
- Art. 8 Commissione*
- Art. 9 Criteri per l'assegnazione delle aree*
- Art. 10 Graduatoria*
- Art. 11 Stipula convenzione - esecuzione dell'opera*
- Art. 12 Destinazione delle aree*
- Art. 13 Corrospettivo di cessione delle aree*
- Art. 14 Modalità di pagamento*
- Art. 15 Contratti*
- Art. 16 Cessione di immobile*
- Art. 17 Oneri a carico del Concessionario*
- Art. 18 Alloggi di servizio*
- Art. 19 Vincolo di destinazione dell'immobile*
- Art. 20 Opere di urbanizzazione*
- Art. 21 Opere non ultimate*
- Art. 22 Determinazione dei costi ai fini della cessione delle aree*
- Art. 23 Facoltà di deroga*
- Art. 24 Norme di rinvio e finali*
- Art. 25 Norma transitoria*

Art. 1 Finalità del piano.

1. Con il presente Regolamento il Comune di Talana disciplina i procedimenti e le condizioni per la cessione in proprietà delle aree, di proprietà comunale, comprese nel Piano di Zona per gli Insediamenti Produttivi, approvato ai sensi dell'art. 27 della Legge 22/10/1971 n. 865 e ss.mm.ii. con decreto dell'Ass.to Reg.le Enti Locali Finenze e Urbanistica n. _____ del _____.

Art. 2 Utilizzazione delle aree

1. Le aree di cui all'art.1, di proprietà comunale sgravate da usi civici e messe a disposizione, sono cedute in proprietà ai soggetti di cui al successivo art. 3 per la realizzazione di impianti relativi ad attività di carattere artigianale, industriale e di servizi, secondo le modalità di cui al presente Regolamento.

Art. 3 Beneficiari

1. Alla cessione in proprietà delle aree comprese nei P.I.P. sono ammesse, in forma singola e associata, esclusivamente le attività gestite da soggetti pubblici o privati piccolo - industriali, artigianali, di servizi e di commercio all'ingrosso, con esclusione di quelle puramente commerciali di dettaglio e agricole. Avranno la precedenza assoluta gli imprenditori economici locali.
2. La qualifica di industriale o artigiano dovrà essere dedotta rispettivamente dal registro delle imprese industriali e dall'albo delle imprese artigiane.

Art. 4 Assegnazione delle aree

1. Le aree disponibili verranno cedute in diritto di proprietà ai sensi della L.449/97 art.49 c.17 che ha modificato la L.856/71 art.27.

Art. 5 Concessione sottoposta a condizione

1. Limitatamente per le imprese che si trovano nella impossibilità temporanea di produrre idonea certificazione attestante il possesso dei requisiti di cui sopra, e che risultino beneficiarie di un finanziamento pubblico o privato per le stesse finalità per cui viene richiesto il lotto nel piano per gli insediamenti produttivi, ivi compresi i finanziamenti concessi da banche, affinché venga loro assegnato un lotto, è sufficiente che queste ultime producano idonea documentazione rilasciata dall'erogatore del finanziamento attestante che lo stesso sarà sicuramente finanziabile a condizione che avvenga l'assegnazione del lotto.
2. Le imprese a cui sia stato assegnato un lotto ai sensi del presente articolo, pena la revoca immediata, hanno l'obbligo del rispetto dei tempi previsti dall'art. 11 e del pagamento dell'area secondo le modalità previste dall'art. 14.
3. Tali imprese dovranno inoltre produrre, pena la revoca dell'area e del relativo fabbricato, idonea documentazione attestante la avvenuta iscrizione al relativo Albo Imprese Artigianali entro 60 gg. (sessanta giorni) dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato.
4. Il responsabile del procedimento valuterà se e quando sussistono elementi dovuti a causa di forza maggiore che hanno impedito all'assegnatario il rispetto dei termini di cui al comma 3, se esistono elementi per la concessione di una eventuale proroga dei termini che comunque non potrà essere superiore a 60 gg. (sessanta giorni).

Art. 6 Modalità di cessione delle aree

1. La Giunta Comunale, con proprio atto, approva una bozza di bando di concorso per la cessione delle aree P.I.P.
2. Il bando è predisposto e pubblicato congiuntamente dal Settore Attività Produttive e dal Settore Urbanistica e deve essere conforme alla normativa urbanistica generale ed esecutiva vigente, oltre a disciplinare le eventuali destinazioni ammissibili.

Art. 7 Bando pubblico per l'assegnazione delle aree.

1. Il bando deve indicare:
 - a. elenco dei lotti disponibili;
 - b. superficie di ogni singolo lotto;
 - c. indici e parametri edilizi, di parcheggio, di aree a verde, ecc.;
 - d. costo di ogni singolo lotto;
 - e. lo schema di domanda nonché i parametri per la valutazione della stessa;
 - f. termini e modalità di pagamento
 - g. tempi e criteri di utilizzazione, prescrizioni e vincoli (attuazione dell'intervento, ammissibilità della vendita, termini e modalità di controllo della cessione, casi di rescissione del contratto di cessione e decadenza dal diritto di superficie);
 - h. modalità di presentazione delle domande;
 - i. scadenza del bando.
2. La domanda in competente bollo, secondo uno schema approvato unitamente al Bando, deve essere obbligatoriamente corredata da:
 - a. una relazione economico-finanziaria di massima indicante gli obiettivi d'impresa che si intendono raggiungere, l'occupazione prevista, esistente ed eventualmente aggiuntiva;
 - b. una scheda tecnica illustrativa della tipologia di intervento richiesta che contenga le specificazioni delle superfici e della vocazione d'uso (superficie coperta, superficie scoperta, area lavorazioni, laboratori, uffici, ecc.), motivante la richiesta dell'area, anche al fine di una valutazione della congruità della superficie dell'area richiesta;
 - c. questionario (allegato "B")
3. Alla domanda dovranno essere allegati i seguenti documenti:
 - a. certificato d'iscrizione all'Albo delle imprese artigiane o attestazione di cui all'art. 5;
 - b. eventuale dichiarazione attestante che trattasi di attività particolarmente rumorosa e molesta;
 - c. eventuale certificato rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale attestante che la sede dell'attività viene svolta in locali inagibili e insufficienti;
 - d. dichiarazione sostitutiva attestante il numero delle unità lavorative e l'impegno ad esibire l'idonea documentazione al momento della concessione, pena la decadenza;
 - e. certificato di residenza dei titolari;
 - f. altre certificazioni necessarie al fine della determinazione del punteggio;
 - g. progetto di larga massima (planimetria e relazione tecnico-descrittiva delle opere relative all'intervento da realizzare).
4. Tutte le aziende, oltre a rispettare le norme a tutela dell'ambiente, dovranno indicare i livelli delle emissioni acustiche e dei fumi in atmosfera, nonché le modalità di smaltimento dei rifiuti.

5. Il bando contiene la convenzione tipo. La convenzione di assegnazione dell'area prevede il prezzo iniziale di assegnazione dell'area.
6. Il bando ha carattere permanente, ossia è rinnovato automaticamente, in caso di disponibilità di aree, ogni primo giorno non festivo di ciascun quadrimestre. Ogni bando quadrimestrale resterà in pubblicazione per 30 gg. Prima del termine di ciascun quadrimestre sarà pubblicata la relativa graduatoria di assegnazione delle aree messe a bando. Le domande che perverranno oltre tale scadenza saranno automaticamente incluse tra quelle da esaminare nel quadrimestre successivo, così come gli idonei non assegnatari della graduatoria precedente.

Articolo 8 Commissione.

1. Le assegnazioni delle aree sono deliberate dal responsabile del Settore Attività Produttive, sulla scorta di una graduatoria predisposta da una Commissione composta da 5 Componenti, nominata dalla G.M. e che rimane in carica per 3 anni, così formata:
 - il responsabile del Settore Attività Produttive in qualità di presidente,
 - il responsabile o il funzionario del Settore Urbanistica;
 - un altro componente scelto dall'amministrazione in modo tale da assicurare la presenza di professionalità tecnico-ingegneristiche, amministrativo-legali, economico-finanziari.
 - da due rappresentanti dei settori (artigianato, commercio etc.) indicato dalle associazioni di categoria operanti sul territorio comunale
 - Svolge la funzione di segretario un dipendente del servizio Attività Produttive.
2. La Commissione può avvalersi di esperti tecnici esterni e di ogni altro organo dell'Amministrazione Comunale per la definizione della graduatoria. L'operatività della Commissione cesserà con la conclusione della legislatura

Art 9 Criteri per la assegnazione delle aree

1. Le imprese assegnatarie dei lotti dovranno dimostrare di essere regolarmente iscritte all'albo delle imprese artigiane o piccolo industriale e per le imprese già esistenti di svolgere regolare attività attraverso la presentazione del questionario predisposto dal Comune compilato in ogni sua parte. Le imprese che si avvalgono dell'ipotesi di assegnazione di cui all'art. 5 sono tenuti a dichiarare nel medesimo questionario che trattasi di "concessione sottoposto a condizione" e allegare in alternativa alla certificato di iscrizione alla camera di commercio, idonea documentazione rilasciata dall'erogatore del finanziamento attestante che lo stesso sarà sicuramente finanziabile a condizione che avvenga l'assegnazione del lotto.
2. Al fine di consentire la formazione di una graduatoria si prendono come base i seguenti criteri:

SEDE	
Operatori residenti in Talana	3
Operatori non residenti ma con la sede legale dell'attività in Talana	2
Per le attività consorziali e cooperative (residenti e non)	4
<i>Stato attuale degli ambienti con valutazione della situazione in cui l'azienda opera al momento della domanda:</i>	
• Per le attività ubicate all'interno del centro abitato(zona P.D.F.) (solo	1

per residenti);	
• Incompatibilità ed impossibilità di adeguarsi alla legislazione vigente in materia ambientale, di igiene e di sicurezza, dimostrata da atti amministrativi di pubbliche autorità o da perizie giurate di tecnici abilitati iscritti agli albi, ordini o collegi professionali (residenti);	3
• difficoltà per il traffico, adeguatamente motivate dal Comando di Polizia Municipale;	1
• incompatibilità con le realizzazioni previste dal P.R.G.;	2
• Per locale non idoneo (residenti)	1
Per ogni unità lavoro occupata al momento della domanda (solo per le imprese già esistenti) tenendo conto di tutti gli addetti che operino stabilmente nell'attività ammessa da almeno tre mesi antecedenti la data di pubblicazione del bando;	1
Per artigiani che hanno iniziato l'attività e sono privi di spazi (residenti)	2
Inizio nuova attività (residenti e non)	3
<i>Eventuali altri parametri indicati nel bando</i>	

1. La Commissione potrà richiedere agli interessati tutti i documenti integrativi che ritenga utili ai fini della formazione della graduatoria.
2. A parità di punteggio scatteranno nell'ordine le seguenti clausole preferenziali
 - a. appartenenza alla fascia anagrafica compresa tra i 18 e 35 anni;
 - b. in caso di ulteriore parità, maggiore anzianità di attività;
 - c. residenza anagrafica, di almeno uno dei titolari, nel paese da più lungo periodo.
 - d. conduzione in locazione dell'attuale sede dell'attività;

Art. 10 Graduatoria.

1. La graduatoria è affissa all'Albo Pretorio e viene data pubblica informazione con la pubblicazione su almeno due giornali locali.
2. Può essere opposto ricorso alla determinazione dirigenziale entro 10 (dieci) giorni dalla data di affissione all'Albo a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevuta, indirizzata al responsabile del Settore Attività Produttive.
3. Nei successi dieci giorni la commissione, come sopra indicato, esamina i ricorsi ed eventualmente riformula la graduatoria, nei modi di cui al presente articolo.
4. Il servizio comunale di riferimento è il Servizio Attività Produttive, al quale sono indirizzate le varie domande ed inoltrate le pratiche relative.

Art.11 Stipula della convenzione – Esecuzione dell'opera.

1. Il servizio Attività Produttive comunica al beneficiario, non oltre (30) trenta giorni dalla esecutività della determinazione di assegnazione, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevuta, gli esiti della predetta assegnazione, oltre ai dati tecnici relativi alla

individuazione del lotto, del costo complessivo, delle forme di pagamento e delle garanzie fideiussorie necessarie.

2. Entro (30) trenta giorni dalla data di cui sopra, il beneficiario formula il proprio assenso con la firma del verbale di accettazione alla presenza del Responsabile del Servizio Attività Produttive e con l'effettiva consegna dell'area;
3. La richiesta della concessione edilizia è presentata entro (3) tre mesi dalla firma dell'accettazione del lotto e deve essere esaminata dalla competente Commissione Edilizia entro (30) trenta giorni dalla data di presentazione;
4. La stipula dell'atto pubblico di cessione, dovrà avvenire entro e non oltre (90) novanta giorni dalla data del rilascio della concessione edilizia. L'inosservanza ingiustificata di tale termine da parte dell'assegnatario comporta la revoca dell'assegnazione.
5. Ottenuta la concessione edilizia, entro 1 (uno) anno dalla data di rilascio dovranno essere iniziati i lavori di costruzione da ultimarsi entro 3 (tre) anni.
6. Nel caso di mancato rispetto del termine per l'inizio dei lavori (così come previsto per legge), l'assegnatario si intenderà rinunciario e con atto unilaterale dell'Amministrazione Comunale l'assegnazione sarà revocata.
7. Nel caso in cui i lavori non vengano ultimati entro 3 (tre) anni dalla data di inizio degli stessi, potrà essere richiesta nuova concessione per le opere non ultimate: trascorso inutilmente il nuovo termine fissato (con un massimo di 1 anno), per l'ultimazione dei lavori, l'organo o il soggetto competente, potrà dichiarare decaduto l'assegnatario dal diritto.
8. Lo stesso effetto si avrà nel caso in cui, decorso il primo termine per l'ultimazione dei lavori, l'assegnatario non richieda entro 60 (sessanta) giorni la nuova concessione per le opere non ultimate.

Art. 12 Destinazione delle aree.

1. L'ordine di precedenza sarà il seguente:
 - a. enti pubblici ed imprese a prevalente partecipazione statale;
 - b. tutti gli altri imprenditori economici con priorità per quelli locali.
1. L'individuazione dei lotti da assegnare verrà effettuata dalla commissione di cui all'art.8 seguendo il criterio dell'accorpamento di settori produttivi omogenei tra loro, sia per attività che per dimensione aziendale.

Art. 13 Corrispettivo di cessione delle aree.

1. Il corrispettivo della cessione è pari al costo delle opere di urbanizzazioni primarie, secondarie e per eventuali allacciamenti previste nel P.I.P., oltre alle spese derivanti dai frazionamenti, redazione di piani ed ogni altro onere che l'Amministrazione sopporterà per l'attuazione del Piano in misura proporzionale alla estensione del lotto assegnato.
2. I proventi derivanti dalla vendita delle aree acquisite con i contributi regionali saranno utilizzati per la realizzazione di opere e interventi a favore del piano insediativo .

Art. 14 Modalità di pagamento.

1. La ditta assegnataria deve provvedere al pagamento nei modi e tempi seguenti:
 - a. 25% a titolo di caparra e di acconto, contestualmente alla firma del verbale di accettazione del lotto;

- b. 25% al momento del rilascio della concessione edilizia insieme alla presentazione di una fideiussione, stipulata con primaria compagnia per il rimanente 50%.
 - c. 50% contestualmente alla firma dell'atto pubblico di trasferimento.
1. Per i ritardi nei pagamenti si adottano le seguenti regole:
 - a. Per ogni giorno di ritardo dovrà essere corrisposta l'indennità di mora dello 0,5% al giorno calcolata sull'importo dovuto.
 - b. Trascorsi 30 giorni dalla data prevista per il pagamento senza che l'assegnatario abbia provveduto al pagamento, il Responsabile del servizio emetterà una dichiarazione di morosità.
 - c. Qualora superato il 60° giorno dalla notifica della dichiarazione di morosità, il pagamento non sia stato effettuato, verrà adottato il provvedimento di revoca.
 - d. Non è consentita alcuna riduzione, agevolazione particolare o facilitazione per qualsivoglia titolo.

Art. 15 Contratti

1. I contratti di cessione delle aree in diritto di proprietà, dovranno essere stipulati per atto pubblico amministrativo secondo lo schema (all. A) allegato al presente regolamento.
2. Ai fini della trascrizione ex art. 2643 e seguenti del Codice Civile, ai contratti originari di cessione della proprietà delle aree, come ai successivi atti di trasferimento autorizzati, dovrà essere allegata copia del presente regolamento in modo che tutte le norme in esso contenute siano opponibili a terzi.
3. Gli atti stipulati in contrasto con le predette norme sono nulli.
4. Le spese contrattuali e consequenziali relative ai contratti di cessione (ed eventualmente retrocessione) sono a carico dei beneficiari.

Art. 16 Cessione di immobile.

1. L'area ceduta in diritto di proprietà e l'edificio costruito non possono essere alienati ad alcun titolo e su di essi non può essere costituito alcun diritto reale di godimento, né l'immobile può essere ceduto in locazione, prima di (1) un anno dalla data di rilascio del certificato di agibilità dell'immobile, eccettuati i casi di morte e conseguente cessazione dell'attività d'azienda e di procedura concorsuale o esecutiva, senza che sia preventivamente intervenuta l'autorizzazione del Comune e senza che il subentrante abbia rilasciato apposita dichiarazione scritta nella quale si dichiara disposto ad accettare, senza condizione alcuna, le norme del presente regolamento.

Art. 17 Oneri a carico del concessionario

1. Il concessionario deve:
 - a. Destinare l'area alle finalità indicate nell'atto di cessione;
 - b. Non apportare modifiche che non abbiano avuto il necessario benessere dal Comune;
 - c. Rispettare in fase esecutiva le prescrizioni della concessione edilizia;
 - d. Effettuare il trasferimento completo dell'attività produttiva preesistente nel centro abitato, entro il termine perentorio di 6 mesi dalla costruzione del fabbricato. In caso di inadempienza si provvederà alla revoca dell'assegnazione a favore di altri aventi diritto. Il termine di 6 mesi fissato, potrà essere prorogato con delibera di G. M ., in

caso di giuste e documentate motivazioni, quali impedimenti non dipendenti dalla volontà dell'operatore.

Articolo 18 Alloggio di servizio

1. In ogni lotto è consentita, assieme a quella dell'opificio, la costruzione di un alloggio.
2. L'alloggio di servizio, custodia, guardiana, quale corredo necessario della attività ammessa, non potrà subire destinazione diversa da quella per cui è stato autorizzato, fatta salva la possibilità di trasformazione in uffici funzionali all'azienda che dovrà essere debitamente autorizzata.
3. Potrà essere alienato o locato, nei casi consentiti dal presente regolamento, unicamente insieme all'opificio; in deroga potrà essere consentita la locazione del solo opificio da parte del titolare se ritirato dal lavoro per invalidità o per raggiunti limiti di età o degli eredi conviventi, se deceduto, qualora l'alloggio in questione costituisca unica abitazione di proprietà dello stesso o degli eredi nel territorio comunale.
4. La superficie lorda massima ammissibile da destinare all'alloggio di cui al primo comma è complessivamente di mq. 120 (centoventi), non frazionabili anche nel caso di eventuale suddivisione del lotto, fatte salve altre disposizioni urbanistico - edilizie.

Articolo 19 Vincolo di destinazione degli immobili

1. Gli immobili costruiti sulle aree cedute in proprietà, sono vincolati alla destinazione loro propria quale risulta dagli atti di cessione o concessione delle stesse e dalle correlate concessioni edilizie rilasciate a norma della vigente legislazione urbanistica.
2. nel rispetto di tale legislazione e delle norme in materia di distribuzione commerciale, anche previste dagli eventuali appositi strumenti comunali di programmazione, è consentito l'esercizio di attività di vendita al minuto da parte dei soggetti assegnatari purché, la superficie di vendita non possa superare 1/3 di quella destinata all'attività produttiva, calcolata con esclusione dell'alloggio e dei locali di servizio (bagni, spogliatoi, uffici, ecc.) e gli articoli commercializzati devono essere quelli di propria produzione o installazione oppure merceologicamente analoghi o simili agli stessi;
3. Nel caso in cui gli immobili vengano adibiti, anche parzialmente, ad attività non compatibili con la previsione del P.I.P., e salvo quanto disposto dal precedente art. 12, l'Amministrazione Comunale, con provvedimento della Giunta Municipale e previa diffida ex art. 1454 del Codice Civile, dispone la revoca degli atti di cessione delle aree e conseguentemente dichiara la risoluzione del contratto di cessione per inadempimento.
4. Eventuali modifiche alla originaria destinazione d'uso, sempre se compatibili con le finalità del P.I.P. e delle norme contenute nel presente Regolamento, dovranno essere autorizzate dalla Giunta Municipale su parere della Commissione di cui al precedente art. 8.
5. Qualora le infrazioni commesse attengano al cambio di destinazione d'uso non autorizzato ma compatibile con le previsioni P.I.P., l'Amministrazione Comunale potrà applicare, in alternativa a quanto disposto dal precedente 2° comma, una sanzione da 1.500 a 2.500 Euro.

Art. 20 Opere di urbanizzazione.

1. Le opere di urbanizzazione del Piano per gli Insediamenti Produttivi saranno realizzate esclusivamente a cura del Comune di Talana
2. Le spese per gli allacciamenti alla rete idrica, fognaria, elettrica, telefonica, gas ecc., fanno carico al concessionario.

Art. 21 Opere non ultimate.

1. L'Amministrazione Comunale, laddove l'assegnatario si trovi nell'impossibilità di ultimare l'edificio oggetto della concessione edilizia, può, con deliberazione adottata dalla Giunta Comunale, motivata per la presenza di un pubblico interesse, attivare specifico provvedimento per il ritorno in possesso dell'area dell'immobile in oggetto. Con la medesima deliberazione è definito il prezzo del riscatto sulla base di una relazione tecnica predisposta dal Servizio Urbanistica.
2. La deliberazione in oggetto è notificata all'assegnatario, il quale può ricorrere al Sindaco entro i successivi (30) trenta giorni. Trascorso tale termine, senza che siano giunte osservazioni, l'atto deliberativo diviene titolo per il ritorno in possesso al patrimonio dell'area assegnata e dell'immobile.

Art. 22 Determinazione dei costi ai fini della cessione delle aree.

1. Tenuto conto dell'analisi e della relazione tecnico - finanziaria elaborata dall'Ufficio Tecnico Comunale e dall'Ufficio Attività Produttive sulla base delle spese sostenute per le finalità socio - economiche che il Comune si prefigge con la realizzazione del piano, la Giunta Municipale stabilisce il prezzo di cessione delle aree, in diritto di proprietà.
2. I prezzi di cui al precedente comma potranno essere periodicamente adeguati sulla base della relazione tecnico - finanziaria che verrà elaborata dall'Ufficio Tecnico Comunale.
3. I prezzi vengono, per pura comodità, indicati in €/mq. anziché in €/mc.
4. I calcoli relativi ai costi vengono effettuati sulla base di unità di misura di volume. Le conversioni da €/mc. A €/mq. vengono effettuate applicando parametri idonei.

Art. 23 Facoltà di deroga.

1. Il Sindaco sentita la Commissione consigliere competente e con il parere vincolante della Commissione di cui all'art.8 del presente Regolamento, nei casi di particolare rilevanza economica, sociale e ambientale, può prevedere norme e criteri di assegnazione degli insediamenti in aree P.I.P. diverse da quelle indicate agli articoli precedenti.

Art. 24 Norme di rinvio e finali.

1. Per quanto non previsto nel presente regolamento si applicano le disposizioni contenute nel Codice Civile e nella legislazione vigente nonché nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed attuativi.
2. Analogamente, eventuali richieste riferite a casistiche non contemplate nel presente regolamento, potranno essere accettate, valutate ed eventualmente accolte di volta in volta dalla Giunta Municipale su parere della Commissione di cui al precedente art.8.

Art. 25 Norma transitoria

1. Le imprese che, alla data di approvazione del regolamento, già abbiano la disponibilità di aree ricadenti nel P.I.P. in forza di titoli giuridicamente validi, possono richiedere la riassegnazione delle aree medesime e la stipula dei

conseguenti atti di compravendita di proprietà in conformità alle norme del presente regolamento .

2. Alla domanda di riassegnazione l' impresa dovrà allegare una relazione economico finanziaria di massima indicante gli obiettivi che si intendono raggiungere, l' occupazione prevista , esistente ed eventualmente aggiuntiva .
3. Tale diritto deve essere esercitato entro 30 giorni dall' approvazione definitiva del presente regolamento .
4. Trascorso tale termine perentorio le imprese che hanno titolo per beneficiare della immediata riassegnazione, decadono dal diritto e le aree di cui dispongono rientrano nella piena disponibilità del Comune per essere assegnate secondo la procedura ordinaria disciplinata da questo regolamento .

Repertorio n°

**REPUBBLICA ITALIANA
CONTRATTO DI ALIENAZIONE DI AREE NEL PIANO
PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.**

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____

In Talana, nella Casa Comunale

Davanti a me Dr _____ Segretario Comunale

Senza testimoni alla cui assistenza hanno i comparenti d'accordo fra loro e con il consenso rinunciato, sono comparsi;

da una parte:

il Sig. _____

nato a _____ il _____

residente in _____ Via _____

il quale interviene a quest'atto non in proprio ma in nome e per conto del Comune di

che egli rappresenta in esecuzione della deliberazione n° _____ del _____

e dall'altro:

il Sig. _____

nato a _____ il _____

residente in _____ Via _____

>

il quale interviene a quest'atto nella sua qualità di titolare della Ditta omonima con sede in

Via _____ al n° _____

dell'identità dei quali io Notaio sono personalmente certo,

ESSI MI PREMETTONO

- a. che il comune di Talana dispone di alcune aree che, inserite nel Piano di Zona per gli Insediamenti Produttivi adottato dal Comune di Talana con deliberazione n° del _____ approvata con decreto dell'Assessore Regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica n° del _____, sono disponibili per essere cedute agli imprenditori economici locali;
- b. che dette aree sono nella attuale disponibilità del Comune;
- c. che la cessione delle aree è regolata da apposito regolamento comunale approvato con deliberazione consiliare n° del _____;
- d. che avendo la Ditta inoltrato domanda all'Amministrazione Comunale, ai fini dell'ottenimento di un'area di metri quadrati ed avendo l'Amministrazione suddetta accolto la domanda e deliberato la concessione a procedere alla stipula di apposito atto pubblico .

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto le parti convengono e stipulano quanto segue:

1. Il Comune di Talana, possessore, in virtù delle procedure espropriative indicate nella superiore premessa, nella persona del suo legale rappresentante come sopra costituito vende al Sig. _____ che accetta ed acquista un'area edificabile in Comune di Talana inclusa nell'ambito del Piano per gli Insediamenti Produttivi;
2. L'area è individuata del piano ed è distinta in catasto alla partita n° F. mapp. ed è di complessivi mq. con un R.D. e con un R.A. e confina ;

3. Il prezzo della vendita è stato tra le parti convenuto in €. al metro quadrato e, pertanto, in complessivi €. .

Il pagamento della somma suindicata viene tra le parti convenuto nel modo che segue:

- a. 25% a titolo di caparra e di acconto, contestualmente alla firma del verbale di accettazione del lotto;
- b. 25% al momento del rilascio della concessione edilizia insieme alla presentazione di una fideiussione, stipulata con primaria compagnia per il rimanente 50%.
- c. 50% contestualmente alla firma dell'atto pubblico di trasferimento.

Per i ritardi nei pagamenti si adottano le seguenti regole:

- a. Per ogni giorno di ritardo dovrà essere corrisposta l'indennità di mora dello 0,068% al giorno calcolata sull'importo dovuto.
- b. Trascorsi 30 giorni dalla data prevista per il pagamento senza che l'assegnatario abbia provveduto al pagamento, il Responsabile del servizio emetterà una dichiarazione di morosità.
- c. Qualora superato il 60° giorno dalla notifica della dichiarazione di morosità, il pagamento non sia stato effettuato, verrà adottato il provvedimento di revoca.

- a. Non è consentita alcuna riduzione, agevolazione particolare o facilitazione per qualsivoglia titolo.

4. Le parti danno atto che il corrispettivo di cui al precedente punto 3 è stato determinato sulla base delle indennità di espropriazione determinata, in via presuntiva, dall'U.T.E. di Nuoro.

Convengono, pertanto, che, ove il Comune, al termine della procedura espropriativa, dovesse sostenere un onere superiore a quello stimato, il corrispettivo dovuto per la presente vendita si intenderà automaticamente aumentato della differenza fra il costo effettivamente sostenuto per l'espropriazione ed il costo stimato.

La differenza dovrà essere pagata dall'acquirente nel termine di mesi dalla comunicazione che verrà effettuata dal Comune a mezzo di lettera raccomandata.

5. L'immobile è venduto a misura con tutti i diritti, servitù, pertinenze, libero da pesi e vincoli all'infuori di quelli più avanti indicati.
6. Le parti convengono che:
 - a. il lotto ceduto dovrà essere destinato esclusivamente alla costruzione di un capannone per ;
 - b. la costruzione dell'insediamento è subordinata al preventivo rilascio da parte della competente autorità comunale della concessione edilizia;
 - c. una volta ; immesso nel possesso del lotto l'acquirente e ottenuta la concessione edilizia, entro 1 (uno) anno dalla data di rilascio dovranno essere iniziati i lavori di costruzione da ultimarsi entro 3 (tre) anni;
 - d. l'area non potrà essere destinata a finalità diverse da quelle per le quali l'acquirente ha dichiarato di adibirla ;
 - e. le modifiche di carattere tecnico riguardanti la costruzione dovranno essere preventivamente autorizzate con apposita licenza edilizia, mentre quelle relative all'attività dovranno essere previamente concordate con l'Amministrazione comunale;
 - f. L'area ceduta in diritto di proprietà e l'edificio costruito non possono essere alienati ad alcun titolo e su di essi non può essere costituito alcun diritto reale di godimento, né

l'immobile può essere ceduto in locazione, prima di (1) uno anni dalla data di rilascio del certificato di agibilità dell'immobile, eccettuati i casi di morte e conseguente cessazione dell'attività d'azienda e di procedura concorsuale o esecutiva, senza che sia preventivamente intervenuta l'autorizzazione del Comune e senza che il subentrante abbia rilasciato apposita dichiarazione scritta nella quale si dichiara disposto ad accettare, senza condizione alcuna, le norme del presente regolamento;

- g. per quanto non specificato nel presente contratto i contraenti fanno riferimento al Piano per gli Insediamenti Produttivi ed al relativo regolamento di attuazione i quali, allegato al presente atto per farne parte integrante e sostanziale.
7. Le parti convengono espressamente che l'inadempienza anche a uno solo degli obblighi gravanti sull'acquirente di cui al precedente punto 6 comporterà la risoluzione di diritto del contratto.
8. Si allega a quest'atto sotto la lettera " " il certificato di destinazione urbanistica contenente tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'appezzamento di terreno oggetto del presente atto, rilasciato dall'Ufficio Responsabile del Servizio Tecnico che dalla data del rilascio ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.
9. Le spese relative al presente contratto fanno carico all'acquirente che dichiara espressamente di accettarle ad eccezione di quelle che la legge pone a carico del venditore. Per il presente atto che concerne un trasferimento soggetto ad imposta sul valore aggiunto di cui al D.P.R. 26/10/1972 n°633, si invoca l'applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 40 del D.P.R. 26/04/1986 n°131.
Si chiede inoltre l'applicazione delle agevolazioni fiscali previste dall'articolo 32 del D.P.R.29/09/1973n°601.
E richiesto io Segretario Comunale ...

