

**COMUNE DI VILLASPECIOSA**  
PROVINCIA DI CAGLIARI



**TESTO COORDINATO**

Adottato con Delibera C.C. n. 65 del 07.10.1994,  
integrato con Delibera C.C. n.90 del 05.12.1994,  
modificato con Delibera C.C. n. 32 del 17.10.1996,  
modificato con Delibera C.C. n. 26 del 27.09.2001.

**REGOLAMENTO**

PER LA CONCESSIONE DI AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI  
PRODUTTIVI APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE  
N.6 DEL 14/02/1992.

**ART. 1**

**FINALITA' DEL PIANO**

Al fine di venire incontro, nel quadro di ristrutturazione delle piccole e medie aziende, alle necessità degli operatori economici, artigiani e piccoli industriali, il Comune di Villaspeciosa mette a disposizione le aree comprese nel Piano per gli Insedimenti Produttivi definitivamente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 14/02/1992 resa esecutiva dal CO.CI.CO. di Cagliari con Provvedimento n. 2080 del 11/03/1992, pubblicato nel B.U.R.A.S. parte III annunci legali n. 42 del 06/07/1992.

**ART. 2**

**CRITERI PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE**

La determinazione dei criteri di assegnazione è disposta dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 8 del 09.02.1995, resa esecutiva dal Co.Re.Co. in seduta del 10.05.1995.

I criteri per l'assegnazione delle aree produttive del Piano devono contenere i seguenti elementi:

- a) requisiti e condizioni di partecipazione delle imprese all'assegnazione delle aree;
- b) tempi e modalità per la presentazione delle domande di assegnazione delle aree;



c) parametri di valutazione per la formazione della graduatoria di assegnazione delle aree;

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

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

- iscrizione all'albo delle imprese artigianali, o del registro delle imprese industriali della Provincia;
- iscrizione all'Ufficio Anagrafe della Camera di Commercio della Provincia di appartenenza (Registro Ditte);
- per le imprese esistenti, l'indicazione della sede attuale.
- Per le imprese di nuova costituzione l'ubicazione della sede legale nell'ambito del territorio comunale.

In caso di eccedenza dei lotti disponibili rispetto alle richieste saranno ammesse anche le ditte non iscritte all'albo artigiani o nel registro delle imprese, purché all'atto della presentazione della domanda dimostrino di aver inoltrato la pratica per l'iscrizione e , al momento dell'approvazione della graduatoria, siano definitivamente in regola con gli adempimenti.

### **ART.3**

#### **RICHIESTA DI AREE**

Chiunque tra gli operatori di cui all'art. 1 intenda ottenere un'area nel Piano per gli Insediamenti Produttivi, deve farne domanda in bollo all'Amministrazione Comunale corredata da:

- relazione tecnico-economica motivante tra l'altro, la richiesta dell'area, dalla quale si evinca l'attività economica cui l'insediamento verrà destinato, la dimensione dell'insediamento anche ai fini di una valutazione della congruità della superficie dell'area richiesta;
- questionario (che si allega alla lettera "C");
- progetto di massima dell'insediamento;



- programma di realizzazione dell'insediamento.

#### **ART. 4**

##### **ISTRUTTORIA E CONCESSIONE DELLE AREE**

Le domande presentate a seguito di adeguata pubblicità, verranno istruite dall'Ufficio Tecnico Comunale che potrà richiedere agli interessati ulteriori elementi di giudizio ai fini del completo esame delle domande.

Le domande istruite verranno esaminate dalla Giunta Municipale che ne disporrà l'accoglimento e delibererà la definitiva concessione.

*Entro e non oltre trenta giorni dalla comunicazione di accoglimento della domanda di concessione, a pena di decadenza della stessa, si dovrà procedere alla stipula della scrittura privata di promessa di vendita di cui allo schema allegato al presente Regolamento sotto la lettera "D".*

*Entro e non oltre trenta giorni dalla comunicazione, tutti i titolari di lotti per i quali è già intervenuta la concessione degli stessi, ma per i quali non è ancora intervenuta la stipula dell'atto definitivo di cessione, a pena di decadenza della stessa, dovranno procedere alla stipula della scrittura privata di promessa di vendita di cui allo schema allegato al presente Regolamento sotto la lettera "D".*

Ottenuta la concessione, entro 180 giorni, il concessionario dovrà presentare al Comune il progetto esecutivo e la documentazione di rito per ottenere la prescritta concessione edilizia.

#### **ART. 5**

##### **DESTINAZIONE DELLE AREE**

Le aree attrezzate saranno destinate esclusivamente ad insediamenti piccolo-industriale ed artigianali, questi ultimi appartenenti ad attività del tipo produttivo quali manifatturiero, costruzioni, installazioni, ecc. con esclusione delle attività



puramente commerciali, agricole, di servizio e comunque non produttive.

Le attività particolarmente rumorose o fastidiose potranno essere collocate nella periferia del piano.

Le aree disponibili saranno cedute esclusivamente in proprietà.

Nel caso di cessione delle aree con diritto di superficie ad Enti Pubblici. Il diritto stesso è concesso a tempo indeterminato (L. 865/1971, art. 27), per la realizzazione di impianti e servizi pubblici occorrenti nella zona delimitata dal piano.

#### **ART. 6**

##### **CORRISPETTIVO DI CESSIONE DELLE AREE**

Il corrispettivo di cessione delle aree sarà determinata dall'incidenza dei costi riferiti a metro cubo edificabile sulla base dei costi direttamente sostenuti e da sostenere da parte dell'amministrazione Comunale.

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 ( D.G. 28/46 del 13/05/1986).

#### **ART. 7**

##### **MODALITA' DI PAGAMENTO**

Il corrispettivo dovrà essere pagato dal Concessionario in n. 4 rate secondo le seguenti modalità:

- la prima rata, pari al 10 % dell'importo complessivo, all'atto dell'accettazione e stipula di promessa di vendita;
- la seconda rata, pari al 30% dell'importo complessivo, entro 6 mesi dall'accettazione e stipula di promessa di vendita;
- la terza rata, pari al 30% dell'importo complessivo, entro 12 mesi dall'accettazione e stipula di promessa di vendita;

**COMUNE DI VILLASPECIOSA**  
PROVINCIA DI CAGLIARI



- la quarta ed ultima rata, pari al 30% dell'importo complessivo, entro 18 mesi dall'accettazione e stipula di promessa di vendita;

- oppure il pagamento dell'intero corrispettivo potrà essere versato a saldo in contanti, in qualsiasi momento, a richiesta del concessionario, anche se precedentemente era stato richiesto il pagamento dilazionato.

Per il pagamento della prima rata, in caso in cui il concessionario abbia presentato domanda per particolari forme di finanziamento, previste da leggi regionali o nazionali, o da norme e regolamenti comunitari ed il richiedente ne faccia domanda motivata, la Giunta Comunale potrà autorizzarne un'ulteriore di mesi 6 (sei) dalla stipula della promessa di vendita e a condizione che venga costituito a favore del Comune una polizza fidejussoria o una fideiussione bancaria di pari importo, a garanzia del puntuale adempimento alla scadenza fissata.

La Giunta Municipale potrà inoltre concedere ulteriori dilazioni delle rate di pagamento, per periodi non superiori ai mesi 6 (sei), dalle scadenze di cui al 1° comma, in presenza di comprovati e validi motivi (quali ritardi, non imputabili a negligenza del concessionario, nel pagamento di rate di finanziamento), a condizione che il richiedente presenti domanda motivata.

L'atto di cessione dell'area al concessionari potrà avvenire solo dopo il saldo dell'intero corrispettivo.

**ART. 8**

**CONTRATTI**

I contratti di cessione delle aree, sia in diritto di proprietà che in diritto di superficie, dovranno essere stipulati per atto pubblico Amministrativo secondo gli schemi "A" e "B" allegati al presente regolamento.



## **ART. 9**

### **BENEFICIARI**

Possono usufruire della concessione delle aree solo gli imprenditori che svolgano la propria attività economica nei settori dell'artigianato o della piccola industria.

La qualifica di industriale o di artigiano dovrà essere dedotta rispettivamente dal registro delle imprese industriali e dall'albo delle imprese artigiane.

L'ordine di precedenza sarà il seguente:

- 1) Enti pubblici e imprese a partecipazione statale, nell'ambito di programmi già approvati dal CIPE;
- 2) Proprietari delle aree espropriative purché operino nei suddetti settori produttivi;
- 3) Tutti gli altri imprenditori economici con priorità per quelli locali.

## **ART. 10**

### **ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

Il concessionario deve:

- a) Destinare l'area alle finalità indicate nell'atto della concessione;
- b) Non deve apportare modifiche che non abbiano il necessario benessere del Comune;
- c) Rispettare in fase esecutiva le prescrizioni della concessione edilizia;
- d) Effettuare il trasferimento completo dell'attività produttiva preesistente nel vecchio centro abitato, entro il termine perentorio di 3 (tre) anni dalla data di rilascio della Concessione Edilizia a edificare nel lotto assegnato. In caso di inadempimento si procederà alla revoca della assegnazione definitiva a favore di altri aventi diritto.

**COMUNE DI VILLASPECIOSA**  
PROVINCIA DI CAGLIARI



Il termine sopra stabilito, potrà essere prorogato con deliberazione della Giunta Municipale, in caso di giuste e documentate motivazioni, quali impedimenti non dipendenti dalla volontà dell'operatore.

Lo strumento urbanistico comunale destinerà di norma, le eventuali aree interne rese così disponibili, a servizio pubblico.

e) Non cedere a terzi l'immobile 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.

f) Per le ditte esistenti ed operanti in ambito territoriale di altri comuni l'obbligo, da sottoscrivere con apposita dichiarazione di trasferire, nel termine di anni due dalla data di cessione dell'area, la sede legale e fiscale nel territorio di questo comune.

**ART. 11**

**SANZIONI**

Nel caso di inosservanza anche di una sola delle clausole contenute nel precedente art. 10 previa messa in mora del concessionario, il Comune rientra nella piena proprietà e libera disponibilità delle aree senza obbligo di corrispondere al concessionario inadempiente alcun rimborso, né al corrispettivo pagato per l'acquisto dell'area, né per investimenti nell'area stessa.

**ART. 12**

**LOCAZIONE DELL'IMMOBILE**

Previo autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, il fabbricato costruito sull'area potrà essere ceduto in locazione; il canone annuo tuttavia, non potrà essere superiore al 3% del valore dell'immobile determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale.



### **ART. 13**

#### **OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Le opere di urbanizzazione del piano per gli Insediamenti Produttivi saranno realizzate esclusivamente a cura del Comune di Villaspeciosa.

Le spese per gli allacciamenti alla rete idrica, fognaria, elettrica, ecc. fanno carico al concessionario.

### **ART.14**

#### **DETERMINAZIONE DEI COSTI AI FINI DELLA CESSIONE DELLE AREE**

Le aree potranno essere cedute in diritto di superficie o in proprietà anche nelle more dell'espletamento delle procedure d'esproprio ai sensi dell'art. 1478 del c.c. secondo gli schemi di contratto.

Tenuto conto dell'analisi e della relazione finanziaria elaborata dall'Ufficio Tecnico Comunale, nonché delle finalità socio-economiche che il Comune si prefigge con la realizzazione del piano e dei motivi di cui al 2° comma dell'art. 6, il prezzo di cessione delle aree con diritto di superficie è fissato in 28.000 £/mq. ed in 35.000 £/mq. con diritto di proprietà.

I prezzi di cui al precedente comma verranno periodicamente adeguati con deliberazione della Giunta Municipale sulla base della relazione tecnico-finanziaria che verrà elaborata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

I prezzi vengono, per pura comodità, indicati in £/mq. anziché in £/mc.

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.