COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA – QUARTU SANT'ALENI

Città Metropolitana di Cagliari

REGOLAMENTO PER LA CESSIONE DELLE AREE DESTINATE AD INSEDIAMENTI DI ATTIVITA' PRODUTTIVE

APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 9 DEL 13.02.2024

Indice

Regolamento

per la cessione delle aree destinate ad insediamenti di attività produttive nell'area PIP

Art. 1 Finalità - i soggetti destinatari

Art. 2 Azioni ricognitive preliminari di interesse

Art. 3 Determinazione del prezzo di cessione delle areeArt.
4 Modalità di cessione delle aree
Art. 5 Modalità di assegnazione delle aree

Art. 6 Criteri di priorità per l'assegnazione delle aree

Art. 7 Cessione in proprietà – Criteri essenziali per le convenzioniArt. 8
Contratto di cessione e modalità di pagamento
Art. 9 Iscrizione di Ipoteca Art.
10 Leasing Immobiliare
Art. 11 Vendita dei lotti non edificati

Art. 12 Locazione e vendita degli immobiliArt.
13 Subingresso
Art. 14 Risoluzione dei contratti Art.
15 Obblighi dell'Assegnatario
Art. 16 Partecipazione alle spese di gestione e costituzione di un consorzioobbligatorio

Art. 17 Penali

Art. 18 Opere non ultimate

Art. 19 Spese contrattuali

Art. 20 Trascrizione del regolamento

Art. 21 Norme finali

Articolo 1

Finalità - soggetti destinatari

Il Comune di Quartu Sant'Elena, allo scopo di favorire lo sviluppo di nuove e già operative attività artigianali, piccolo industriali, commerciali e di servizi in genere compatibili con le destinazioni previste dalla normativa urbanistica, mette a disposizione, secondo i principi e le finalità previste all'art.19 della L.R.n°37/98, le aree comprese nel Piano per gli Insediamenti Produttivi "Pirastu – Sa Serrixedda", definitivamente approvato con Decreto dell'Assessore Regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica N° 1174/U del 18.07.1989, e varianti successive.

Articolo 2

Azioni ricognitive preliminari di interesse

La Giunta Comunale, allo scopo di valutare le esigenze quantitative e qualitative delle aziende interessate, deve promuovere preventivamente l'acquisizione di manifestazioni di interesse per la verifica e la conoscenza delle esigenze di insediamento produttivo per tutto il territorio comunale.

Tale richiesta di manifestazione di interesse è pubblicata all'Albo Pretorio ed inviata alle associazioni di categoria.

Tale provvedimento deve contenere le informazioni necessarie per la redazione delle proposte di bandi di assegnazione. In particolare tenendo conto:

- Della località dell'insediamento;
- Della tipologia produttiva;
- Del dimensionamento dell'attività, sia del lotto sia dell'edificio;
- Dei servizi necessari alle attività da insediare;
- Di eventuali altre informazioni che l'Amministrazione Comunale ritiene utili per la definizione dei procedimenti.

Articolo 3

Determinazione del prezzo di cessione delle aree

Il prezzo di cessione delle aree è determinato annualmente con deliberazione di C.C. tenendo conto del prezzo di acquisizione del terreno, del costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché di ogni altro eventuale onere tecnico e finanziario sostenuto dalla stessa amministrazione comunale.

Le superfici convenzionali dei singoli lotti sono determinate tenendo conto delle realipotenzialità di utilizzazione economica del lotto in assegnazione con riferimento alle superfici calpestabili, alle pertinenze varie e ad altri parametri di carattere urbanistico edilizio.

Articolo 4

Modalità di cessione delle aree

Sulla base delle risultanze delle manifestazioni di interesse acquisite il Dirigente del Settore competente, con proprio atto, pubblica un bando di concorso per la cessione delle aree P.I.P., approvato con determinazione dirigenziale sulla base dei criteri stabiliti condeliberazione della Giunta comunale, nel rispetto delle disposizioni contenute nel presente Regolamento.

Il bando deve indicare:

- L'elenco dei lotti disponibili;
- La superficie di ogni singolo lotto;
- Gli indici ed i parametri edilizi, di parcheggio, di aree a verde, ed ogni altro indice previsto dalla normativa urbanistico – edilizia vigente;
- Il tipo di cessione;
- Il costo di ogni singolo lotto;
- I termini e le modalità di pagamento;
- I tempi ed i 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);
- Le modalità di presentazione delle domande di assegnazione;

- La scadenza del bando.

Il bando è predisposto dal Settore competente, di concerto con il Settore Urbanistica, e deve essere conforme alla normativa urbanistica generale ed esecutiva vigente, oltre a disciplinare le eventuali destinazioni ammissibili.

Il bando conterrà anche lo schema di convenzione tipo. La convenzione di assegnazione dell'area prevede il prezzo della stessa.

La domanda deve essere corredata:

1) dalla dichiarazione autocertificativa di iscrizione al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio, Industria e Artigianato, e in particolare, per gli artigiani, all'Albo delle Imprese Artigiane (*per le imprese esistenti*);

2) dall'atto costitutivo e dallo statuto (*per le società*);

3) dal piano d'impresa con l'indicazione del seguente contenuto minimo: tipologia descrittiva dell'attività da realizzare; descrizione sommaria delle attrezzature e dei macchinari da utilizzare; costo preventivato dell'investimento; unità che si prevede di impiegare, con eventuali specifiche qualifiche richieste, quota di capitale proprio investito;

4) lo studio di fattibilità economico-finanziario.

E' fatto divieto ai concorrenti di partecipare in qualità di imprese aderenti a consorzi e contemporaneamente in qualità di impresa singola.

Articolo 5

Modalità di assegnazione delle aree

Le assegnazioni sono disposte con atto del Dirigente del Settore competente, sulla base della graduatoria predisposta da un'apposita Commissione, nominata con atto dello stesso Dirigente.

La graduatoria approvata ha validità di anni tre, a decorrere dalla data di esecutività del relativo atto dirigenziale.

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, l'Amministrazione Comunale è tenuta a richiedere alle ditte utilmente collocate in graduatoria - fino ad esaurimento - l'eventuale disponibilità all'acquisizione delle aree interessate, inviando nota raccomandata con avviso di ricezione, cui dovrà essere data risposta nel termine tassativo di giorni dieci dalla ricezione (fa fede il timbro postale di spedizione).

La graduatoria è affissa all'Albo Pretorio per giorni quindici consecutivi.

Avverso la determinazione dirigenziale di approvazione della graduatoria, può essere opposto ricorso, entro quindici giorni dalla data di affissione della stessa all'Albo Pretorio. Il ricorso dovrà essere proposto esclusivamente a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevuta, indirizzata al Dirigente del Settore.

Nei successivi trenta giorni lavorativi la commissione, come sopra indicato, esamina i ricorsi ed eventualmente riformula la graduatoria, nei modi di cui al presente articolo.

La graduatoria definitiva è affissa all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi.

Il servizio comunale di riferimento è il Settore Sviluppo Locale e Suap, al quale sono indirizzate le varie domande ed inoltrate le pratiche relative.

Articolo 6

Criteri di priorità per l'assegnazione delle aree

Il bando di assegnazione, sulla base dei criteri approvati dalla Giunta Comunale, deve contenere le specifiche priorità e gli eventuali punteggi da utilizzare per la formazione della graduatoria.

Articolo 7

Cessione in proprietà - criteri essenziali per le convenzioni

La cessione dei lotti avviene esclusivamente in diritto di proprietà.

Elementi essenziali da inserire nelle convenzioni da stipulare sono :

1. condizioni e vincoli per la cessione dell'area;
2. termini di inizio e fine lavori;
3. casi di rescissione della convenzione;
4. modalità per la vendita e la locazione dei fabbricati realizzati;
5. sanzioni in caso di inosservanza degli obblighi;
6. modalità per la definizione extragiudiziale di eventuali controversie.

Articolo 8

Contratto di cessione e modalità di pagamento

Il Settore incaricato dell'istruttoria comunica al beneficiario, non oltre trenta giorni dalla esecutività della determinazione dirigenziale di approvazione della graduatoria definitiva ai fini 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. L'assegnazione definitiva non può comunque essere disposta prima del collaudo positivo delle opere di urbanizzazione.

Entro trenta giorni dalla ricezione della nota di cui sopra, il beneficiario formula il proprio assenso tramite specifica dichiarazione da consegnarsi a mano presso l'Ufficio Protocollo delComune.

Nei successivi trenta giorni l'area in oggetto è consegnata in possesso al beneficiario previo verbale di ricognizione redatto alla presenza del beneficiario stesso e di un funzionario tecnico allo scopo incaricato.

La ditta assegnataria deve provvedere al pagamento nei modi e tempi seguenti:

1. 25% a titolo di caparra, contestualmente all'accettazione del lotto;
2. 50% contestualmente alla stipula dell'atto pubblico di trasferimento, che deve aver luogoentro novanta giorni dalla data dell'accettazione, insieme alla presentazione di una

fidejussione, assicurativa o bancaria per il rimanente 25%. Detta fidejussione rimane invalidità fino alla corresponsione di quanto ulteriormente dovuto;

3. 25% al momento della presentazione al SUAP del Comune di Quartu Sant'Elena, quale condizione di ricevibilità, della Dichiarazione Unica Autocertificativa per l'Avvio delle Attività Produttive, prevista dall'art. 1, commi dal 16 al 32, della L.R. n. 3 del 05/03/2008 e ssmmii, che unitamente alla ricevuta rilasciata dal SUAP, trascorsi 20 giorni, costituisce il titolo edilizio, o del Provvedimento Unico in caso di Conferenza di Servizi.
4. La Dichiarazione Autocertificativa di cui al comma 3 dovrà essere presentata entro 90 giorni dalla stipulazione dell'atto pubblico di trasferimento.

In alternativa, è data facoltà alle ditte assegnatarie di pagare il 75% del prezzo del lotto a saldo, in aggiunta al 25% già versato a titolo di caparra confirmatoria, in unica soluzione contestualmente alla stipula dell'atto di cessione.

Articolo 9
Iscrizione di Ipoteca

Al fine di agevolare la possibilità di finanziamento da parte di istituti bancari e/o finanziari a favore del concessionario, il Comune autorizza in sede di convenzione, o con successivo atto integrativo della stessa, se richiesta, la iscrizione di garanzie ipotecarie sull'area e sui manufatti, prevedendo espressamente che una eventuale vendita a seguito di pignoramento possa avvenire solo a favore di soggetti in possesso dei requisiti richiesti per essere concessionario e previa comunicazione al Comune che avrà diritto di prelazione da esercitarsi entro tre mesi dalla comunicazione. In ogni caso dovrà prevedersi l'esclusione di responsabilità del Comune, escludendosi il subentro negli obblighi assunti dal concessionario.

Articolo 10
Leasing Immobiliare

E' concesso agli assegnatari di aree cedute in proprietà di avvalersi del leasing immobiliare sia per acquistare il lotto che per realizzare gli edifici.

Con riferimento a quanto previsto dall'art. 16 del presente regolamento, la partecipazione alConsorzio obbligatorio resta riservata all'assegnatario indipendentemente dalla proprietà dell'area trasferita alla società di leasing.

Restano inoltre in capo all'assegnatario gli obblighi inerenti gli impegni assunti in sede di presentazione della domanda e riportati nella convenzione per la concessione in diritto di proprietà di area P.I.P. località "Pirastu – Sa Serrixedda".

Nel caso che la società di leasing debba acquisire l'area P.I.P. per finanziare l'intervento precedentemente all'atto di cessione in proprietà, dovrà essere depositato in Comune un apposito contratto registrato e trascritto, tra la stessa società e l'assegnatario nel quale la società di leasing si dovrà impegnare a sottostare a tutte le condizioni fissate dal Comune per l'acquisto dell'area.

In particolare, dal contratto di cui ai precedenti commi, che non può superare la durata prevista dalla legge in materia di operazioni di leasing, deve risultare inequivocabilmente che:

1) l'assegnatario si avvale del leasing immobiliare all'esclusivo fine di acquisire il lotto assegnato;

2) la società di leasing si impegna a sottostare a tutte le condizioni per l'acquisto dell'area fissate dal Comune, nel presente regolamento e a quelle contenute nel bando di assegnazione delle aree e nella convenzione di cui all'art. 7;

3) la società di Leasing dovrà obbligarsi a concedere in locazione finanziaria l'immobile allo stesso assegnatario originario, e solo a questi;

4) deve essere riportata la previsione dell'obbligo, in capo alla ditta assegnataria ed utilizzatrice, di acquisto della proprietà dell'immobile (riscatto) alla scadenza del contratto dileasing.

Nello schema tipo di convenzione approvato dall'Ente che la società di leasing si obbliga a sottoscrivere sarà apposta una specifica clausola a mezzo della quale in caso di risoluzione anticipata del contratto di locazione finanziaria, la società di leasing si obbligherà al rispetto di quanto previsto negli articoli 11 e 12 e nell'ordine di priorità:

1) a cedere il lotto e/o l'opera totalmente o parzialmente realizzata, ad una delle ditte che, secondo l'ordine, seguono nella graduatoria il soggetto inadempiente;

2) a cedere il lotto e/o l'opera totalmente o parzialmente realizzata, al Comune al prezzo parial valore dell'immobile determinato sulla base del prezzo di acquisto e di sistemazione dell'area e del costo documentato di costruzione dell'immobile. Le spese relative al trasferimento di proprietà alla Amministrazione Comunale graveranno sull'inadempiente;

3) a cedere il lotto e/o l'opera, totalmente o parzialmente realizzata a ditta scelta dalla medesima società, previa autorizzazione Comunale e previa verifica del possesso dei requisiti richiesti per l'assegnazione del lotto, da parte della ditta subentrante;

Al fine di consentire anche agli assegnatari che abbiano già stipulato l'atto pubblico di cessione del lotto di potersi avvalere di operazioni finanziarie di leasing immobiliare al fine della realizzazione degli edifici, il Comune può autorizzare la cessione dell'area acquisita, in favore di Società di leasing, secondo la seguente procedura:

1) l'assegnatario deve presentare istanza di avvalersi del leasing immobiliare, indicando i dati della società;

2) l'istanza deve essere corredata da una dichiarazione di impegno da parte della società di leasing relativa all'assunzione degli obblighi di cui al quinto comma punti 1), 2), 3) e al sesto comma punti 1), 2) e 3), del presente articolo;

3) l'autorizzazione al finanziamento nella forma del leasing viene rilasciata nel termine di 30 giorni, e diventa efficace solo con il deposito in Comune del contratto di leasing.

Articolo 11

Vendita dei lotti non edificati e parzialmente edificati

E' consentita la vendita dei lotti assegnati e non edificati e di lotti parzialmente edificati, a favore di soggetti in possesso dei requisiti previsti per l'assegnazione delle aree. Ciascun acquirente potrà avere in proprietà fino ad un massimo di due lotti, a condizione che siano contigui. **La vendita dovrà avvenire** al prezzo di assegnazione rivalutato secondo gli indici ISTAT.

E' consentita altresì la vendita di un solo lotto assegnato e inedificato a favore di soggetti già proprietari di altro lotto nel PIP Sa Serrixedda, sempre a condizione che il lotto da acquistare sia contiguo a quello originario.

Fermo restando il possesso dei requisiti previsti dal presente Regolamento, potrà essere concessa l'autorizzazione all'acquisto di un lotto contiguo sia a favore dei soggetti che hanno completato l'edificazione sul lotto originario e vi abbiano trasferito la propria sede legale e/o operativa sia a favore dei soggetti il cui fabbricato sia in corso di costruzione o che ancora non abbiano iniziato la realizzazione, a condizione che il titolo abilitativo per la suddetta realizzazione si sia regolarmente formato e siano stati versati all'Ente eventuali oneri dovuti. Di tali condizioni deve darsi atto nella richiesta di autorizzazione di cui al comma 5.

Fatta eccezione per i casi di cessazione dell'attività, la ditta proprietaria del lotto, precedentemente alla stipula dell'atto di cessione dovrà versare al Comune, a titolo di penale, un importo pari al 5% del prezzo di cessione, in mancanza del quale non sarà rilasciata l'autorizzazione alla vendita. Tale importo potrà essere versato dalla ditta acquirente in favore del Comune a scomputo del prezzo determinato.

E' fatto obbligo al proprietario del lotto di chiedere all'Amministrazione comunale l'autorizzazione per procedere alla vendita, in mancanza della quale non potrà procedersi alla stipula. L'Amministrazione Comunale si riserva, comunque, di esercitare il diritto di prelazione entro 30 giorni dalla richiesta. La richiesta di autorizzazione di cui al primo periodo dovrà contenere l'indicazione del soggetto che intende acquistare, il codice ATECO relativo all'attività esercitata dall'acquirente, il prezzo di cessione rivalutato, la ricevuta del pagamento della penale di cui al comma 3, il rispetto delle condizioni di cui al comma 4 e la dichiarazione di cui al successivo comma 6.

Laddove il concessionario abbia parzialmente edificato l'immobile e si trovi nella impossibilità di ultimarlo e di esercitare l'attività per sopraggiunti motivi, che andranno obbligatoriamente giustificati e documentati (si considera valido motivo in via preferenziale il decesso e i sopraggiunti limiti di età per pensionamento), è fatto obbligo al proprietario del lotto di chiedere all'Amministrazione comunale l'autorizzazione per procedere alla vendita, in mancanza della quale non potrà procedersi alla stipula. L'autorizzazione ad alienare è condizionata, oltre che al rispetto di tutti i requisiti indicati dal presente Regolamento per la cessione dei lotti non edificati, alla corresponsione, in favore dell'Amministrazione, di una penale pari al 5% del corrispettivo di concessione/acquisto rivalutato in base all'indice ISTAT. Tale importo potrà essere versato dalla ditta acquirente in favore del Comune a scomputo del prezzo determinato.

La penale non si applica nei casi in cui l'impossibilità di ultimare l'insediamento ed esercitare l'attività sia conseguente a decesso del concessionario e gli eredi di cui al comma 1 intendano alienare il lotto

non essendo interessati a subentrare nell'assegnazione o non siano in possesso dei requisiti previsti dal bando.

Nel caso di cessione del lotto parzialmente edificato, l'ammontare del prezzo, non deve essere superiore al valore dell'immobile determinato sulla base del prezzo di acquisto (rivalutato in base alla variazione dell'indice ISTAT) e di sistemazione dell'area e degli oneri (diretti e figurativi) di realizzazione dell'immobile. Il prezzo dovrà risultare da perizia giurata a firma di un tecnico individuato dalla parte venditrice.

L'acquirente deve rilasciare apposita dichiarazione scritta di essere disposto ad accettare senza condizione alcuna le norme del presente regolamento e subentrare in tutti gli obblighi contrattuali compresa la partecipazione al consorzio e a condizione di efficacia della compravendita, di ciò si deve dare atto nel contratto di acquisto. Deve impegnarsi a garantire la regolarità della pratica inerente la costruzione entro sei mesi e a completare l'edificazione nei termini di legge dall'inizio lavori.

L'Amministrazione Comunale si riserva, comunque, di esercitare il diritto di prelazione entro 30 giorni dalla comunicazione avvenuta.

La ditta cedente si impegna a depositare il contratto di acquisto in Comune successivamente alla stipula. Per quanto non diversamente stabilito, si applicano le disposizioni previste per la vendita dei lotti non edificati, ivi compreso l'impegno di partecipazione al Consorzio.

Articolo 12

Locazione e vendita degli immobili

Dalla data di validità dell'agibilità del fabbricato è consentita la locazione, anche parziale a favore di soggetti in possesso dei requisiti previsti per l'assegnazione delle aree.

E' fatto solo obbligo al proprietario del fabbricato di comunicare all'amministrazione Comunale la volontà di procedere all'affitto e il nominativo della ditta interessata, indicandone esattamente la denominazione, la ragione sociale e l'attività svolta e il possesso dei requisiti di cui al primo comma.

La vendita dei lotti edificati è vietata, entro i primi cinque anni dalla data della convenzione, eccettuati i casi di morte, di cessazione dell'attività, di procedura concorsuale, di vendita dell'immobile da parte della società di leasing, a seguito di risoluzione anticipata del contratto di leasing secondo le modalità previste dall'art. 10;

Nel caso di vendita di cui al precedente comma, è fatto obbligo al proprietario del fabbricato di chiedere all'Amministrazione comunale l'autorizzazione per procedere alla vendita,

l'Amministrazione Comunale si riserva, comunque, di esercitare il diritto di prelazione entro 30 giorni dalla comunicazione avvenuta.

L'acquirente, che deve possedere requisiti per l'assegnazione delle aree, deve rilasciare apposita dichiarazione scritta di essere disposto ad accettare senza condizione alcuna, le norme del presente regolamento e subentrare in tutti gli obblighi contrattuali compresa la partecipazione al consorzio e di ciò si deve dare atto nel contratto di acquisto. Il prezzo di cessione viene determinato tenendo conto dei costi di costruzione documentati, degli oneri di urbanizzazione sostenuti, del costo di acquisizione del terreno e di eventuali opere realizzate in economia, il tutto rivalutato secondo l'indice statistico del costo della vita; nel caso di locazione, il relativo canone annuo è pari al sei per cento del prezzo di cessione come sopra

determinato, rivalutabile secondo l'indice statistico del costo della vita, o, in proporzione alla superficie occupata in caso di locazione parziale.

Decorso il termine dei 5 anni dalla convenzione il proprietario potrà procedere alla vendita del lotto edificato in favore di soggetti che abbiano i requisiti previsti per l'assegnazione delle aree. E' fatto obbligo al proprietario del fabbricato di comunicare all'Amministrazione comunale la volontà di procedere alla vendita e il nominativo della ditta interessata, indicandone esattamente la denominazione, la ragione sociale e l'attività svolta e il possesso dei requisiti necessari per l'assegnazione dei lotti. Dovrà essere depositata in Comune Copia del contratto di vendita e subentro nel quale il nuovo soggetto subentrante, assumerà tutti gli obblighi, condizioni e prescrizioni previsti dal presente regolamento a condizione di efficaciadella compravendita.

Nel caso di cessione dell'immobile dopo il termine di 5 anni dal rilascio dell'agibilità, è concessa la possibilità di avvalersi del leasing finanziario quale forma di finanziamento per l'operazione di compravendita. In tale ipotesi, è fatto obbligo al venditore di chiedere al Comune l'autorizzazione alla vendita indicando gli estremi identificativi dell'istituto finanziario e dell'utilizzatore, il quale dovrà avere i requisiti previsti dal Bando per l'assegnazione delle aree.

All'utilizzatore saranno riferiti tutti gli obblighi, condizioni e prescrizioni previsti dal presente Regolamento, compresa la partecipazione al Consorzio. Di tale impegno dovrà essere dato atto nel contratto, la cui copia dovrà essere depositata in Comune tempestivamente. Qualunque obbligo e/o adempimento posto dall'Amministrazione nei confronti dei venditori si intende esteso agli utilizzatori sulla base di contratto di leasing.

E' altresì fatto obbligo all'utilizzatore di individuare l'immobile quale sede o unità locale. Di tale obbligo può essere data prova attraverso le visure camerali.

Qualora al termine del periodo di leasing l'acquirente non proceda al riscatto del bene, o in corso di contratto l'acquirente decida di recedere dallo stesso, è fatto obbligo alla società di leasing di procedere entro 12 mesi alla cessione dell'immobile. La vendita dovrà essere effettuata, anche in tal caso, a favore di soggetti che siano in possesso dei requisiti previsti per l'assegnazione delle aree.

L'Amministrazione Comunale si riserva, comunque, di esercitare il diritto di prelazione entro 30

giorni dalla comunicazione avvenuta.

Articolo 13
Subingresso

E' consentito, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, da concedersi entro il termine di trenta giorni dalla data di acquisizione della richiesta al Protocollo generaledell'ente, il subingresso nell'assegnazione o nella concessione del lotto, il conseguente trasferimento dei diritti di proprietà sulle aree concesse e sugli immobili eventualmente su di esse realizzati, nei seguenti casi:

1) Decesso o cessazione dell'attività del concessionario per raggiungimento dell'età pensionabile, gravi e/o particolari situazioni personali e/o familiari, in favore del coniuge, parenti e/o affini in linea retta o collaterale entro il II grado subentranti nella gestione dell'azienda, purché siano in possesso dei requisiti previsti per l'assegnazione e a condizione che si obblighino al rispetto di quanto previsto nel presente regolamento e, nel caso in cui

l'insediamento produttivo non sia stato ancora completato, a portarlo a termine e a realizzarlosecondo il programma presentato dal cedente, negli stessi tempi o negli eventuali termini ulteriori concessi dalla giunta;

2) Cessioni a titolo oneroso o gratuito di azienda o di ramo di azienda e, in caso di società, atti di trasformazione, fusione e scissione con conseguente conferimento dell'azienda comprensiva del lotto, in favore di coniuge, parenti e/o affini in linea retta o collaterale entro il II grado ovvero di società costituite nel suddetto ambito familiare, sempre che sia documentato il possesso dei requisiti necessari da parte del cessionario ovvero del soggetto risultante dall'avvenuta trasformazione, fusione o scissione e a condizione che il soggetto subentrante si obblighi al rispetto di quanto previsto nel presente regolamento e, nel caso in cui l'insediamento produttivo non sia stato ancora completato, a portarlo a termine e a realizzarlo secondo il programma presentato dal cedente, negli stessi tempi o negli eventuali termini ulteriori concessi dall'Amministrazione Comunale;

Per tutti i casi innanzi previsti il cessionario subentrante che al momento della richiesta di autorizzazione non sia in possesso dei requisiti previsti per l'assegnazione dovrà acquisire detti requisiti entro il termine massimo di 90 giorni dalla presentazione della richiesta previamente assentita dall'Amministrazione Comunale. La mancata acquisizione dei suddettirequisiti nel termine di 90 giorni comporterà l'automatica revoca dell'autorizzazione.

In tutti i casi riportati nel presente articolo il trasferimento dei diritti di proprietà sul lotto dovrà effettuarsi mediante atto pubblico notarile nel quale, a condizione di efficacia della compravendita, il

nuovo soggetto subentrante, assumerà tutti gli obblighi, condizioni e prescrizioni previsti dal presente regolamento e copia dell'atto dovrà essere depositata in Comune.

Gli atti compiuti in violazione delle disposizioni di cui al presente articolo sono nulli e costituiscono causa di decadenza della concessione e di risoluzione della convenzione, con gli effetti di cui all'art. 14.

Articolo 14
Risoluzione dei contratti

Il contratto di cessione delle aree in proprietà è risolto senza necessità per il Comune di preavviso, nei seguenti casi:

a. qualora l'assegnatario non provveda a prendere in consegna l'area nei termini stabiliti dal presente regolamento;
b. qualora l'assegnatario non presenti la D.U.A.A.P. per la costruzione dell'immobile entro novanta giorni dalla stipula dell'atto pubblico, salvo proroghe eventualmente concesse;
c. qualora il destinatario adibisca il fabbricato ad un uso diverso da quello previsto dal presente regolamento;
d. qualora il destinatario non osservi una qualsiasi delle norme e condizioni contenute nel presente regolamento;
e. per cause di forza maggiore.

Articolo 15 Obblighi
dell'Assegnatario

La Ditta assegnataria si obbliga a realizzare gli immobili nel rispetto delle norme tecniche previste dalla normative urbanistico edilizia vigente; si obbliga altresì a non utilizzare l'immobile per le seguenti destinazioni:

- attività insalubri di prima classe di cui all'art. 216 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie e successive modificazioni ed integrazioni (D.M. 23/1987) - attività insalubri di seconda classe di cui all'art. 216 cit. - relativamente a tutte le produzioni di sostanze chimiche.

Per ciascun lotto è ammessa la realizzazione di un solo alloggio di servizio o per il titolare o suo incaricato, che non può costituire unità immobiliare catastalmente autonoma e funzionale.

I locali produttivi realizzati, così come indicato nel titolo edilizio, rimangono vincolati a tale destinazione salvo variazioni, autorizzate dal competente Organo comunale, su richiesta motivata degli interessati. Per l'eventuale variazione di destinazione, autorizzata dal Comune, è fatto salvo l'eventuale conguaglio per oneri di urbanizzazione a carico dell'imprenditore.

Entro il termine massimo di novanta giorni dalla stipula dell'atto pubblico di cessione il titolare è tenuto a presentare allo SUAP del Comune di Quartu Sant'Elena la D.U.A.A.P, per la costruzione dell'immobile.

Gli acquirenti delle aree dovranno iniziare i lavori di costruzione degli immobili entro un anno dalla data di efficacia della D.U.A.A.P. (a 20 gg.) o dalla data del rilascio del Provvedimento Unico (nel caso di DUAAP con Conferenza di Servizi), ed ultimare gli stessi, presentando la comunicazione di fine lavori e la dichiarazione autocertificativa di Agibilità, entro e non oltre tre anni dalla data di inizio.

Restano ferme le eventuali proroghe per comprovati motivi di forza maggiore previsti dalle vigenti leggi sui LL.PP. non dipendenti dalla volontà della Ditta assegnataria, concesse dal Dirigente competente.

Tutti gli obblighi di cui al presente punto, ed in particolare il diritto di prelazione del Comunein caso di vendita e quelli derivanti dalla decadenza dell'assegnazione, saranno esplicitamente citati sia nel provvedimento di assegnazione che nell'atto di acquisto definitivo dell'area.

Articolo 16

Partecipazione alle spese di gestione e costituzione di un consorzio obbligatorio

Ciascun assegnatario assume l'obbligo di partecipare ad un consorzio che abbia, tra i propri scopi, la gestione e manutenzione, nell'area PIP, delle aree verdi e dei servizi di uso comune, ed a contribuire pro quota alle relative spese. Il consorzio assume la gestione dell'area PIP senza alcun onere per l'amministrazione comunale.

Con separato provvedimento il Consiglio Comunale disciplinerà le modalità e i criteri di partecipazione alle spese di gestione e le finalità del Consorzio, al fine di promuovere forme di collaborazione fra le imprese insediate nell'area PIP ed assicurare una gestione efficiente e puntuale delle aree e degli spazi di uso comune, anche attraverso il ricorso a forme di sponsorizzazione finalizzate all'abbattimento dei costi.

Articolo 17

Penali

Sia nel caso che la ditta assegnataria non si presenti per la firma dell'atto pubblico di cessione nei termini previsti dal presente regolamento sia nel caso che non presenti la D.U.A.A.P. per la costruzione dell'immobile entro novanta giorni dalla stipula dell'atto pubblico di cessione, l'assegnazione è revocata e la caparra versata al momento dell'accettazione verrà incamerata dall'Amministrazione Comunale.

Negli altri casi di risoluzione del contratto di cessione, la quota per l'acquisizione dell'area già versata, é restituita con la riduzione del 40% (quaranta per cento) e le spese del nuovo trasferimento di proprietà alla Amministrazione Comunale graveranno sull'inadempiente.

In tutti i casi di rescissione del contratto, il beneficiario è tenuto a presentarsi in data da concordare, e comunque non oltre trenta giorni dalla richiesta di presentazione, per la stipula dell'atto di retrocessione a cura e spese del medesimo. Trascorso tale termine, il contratto deve intendersi decaduto e l'atto di decadenza può essere utilizzato per la retrocessione al patrimonio del lotto assegnato.

Articolo 18

Opere non ultimate

L'Amministrazione Comunale, laddove l'assegnatario si trovi nell'impossibilità di ultimare l'edificio oggetto del titolo edilizio, 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 e dell'immobile in oggetto. Con la medesima deliberazione è definito il prezzo del riscatto sulla base di una relazione tecnica predisposta dal Servizio Urbanistica. Tale deliberazione costituisce titolo per il ritorno in possesso al patrimonio dell'area assegnata e dell'immobile.

Articolo 19

Spese contrattuali

Spese, imposte e tasse comunque dovute per la cessione delle aree, ivi comprese quelle relative alla stipulazione e trascrizione dei contratti, da stipularsi preferibilmente presso l'Ufficio Contratti del Comune, resteranno a carico dell'acquirente, il quale potrà invocare i benefici fiscali previsti dalla legge.

Articolo 20

Trascrizione regolamento

Nei contratti di cessione delle aree deve essere trascritto o allegato il presente regolamento, per formarne parte integrante e sostanziale, in modo che tutte le norme in esso contenute siano opponibili a terzi.

Articolo 21

Norme finali

Per quanto non previsto dal presente regolamento si fa riferimento alle leggi vigenti.

Comune di Quartu Sant'Elena

Città Metropolitana di Cagliari

Originale

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero **9** del **13/02/2024**

Oggetto: Regolamento per la cessione delle aree destinate ad insediamenti di Attività Produttive. Modifica. Approvazione.

L'anno **2024,** addì **13** del mese di **Febbraio** alle ore **12.07** nella sala Consiliare del Comune di Quartu Sant' Elena in Via Eligio Porcu, convocato dal Presidente con avvisi scritti, a termini dell'art.3 del Regolamento, è riunito in seduta Pubblica, in Prima convocazione, il Consiglio Comunale, nelle persone dei Signori:

CONSIGLIERI	PRESENTE	CONSIGLIERI	PRESENTE
MURGIONI Rita	Si	NAITANA Vincenzo	Si
AMORE Francesco	Si	PANI Antonio	Si
ANGIUS Romina	Si	PAU Massimo	Si
BUSONERA Stefano	Si	PERRA Laura Savina	Si
CADONI Barbara	Si	PILUDU Francesco	Si
CAREDDA Francesco	No	PIRAS Valeria	Si
CARRERAS Mauro	Si	PISANO Michele	Si
DEL ZOMPO Marina	Si	SARRITZU Martino	No
DELIGIOS Luisella	Si	STEVELLI Christian	Si
DELOGU Maria Paola	Si	TOCCO Franco	Si
DEMURTAS Anna Maria	Si	TOLU Ignazio	Si
DEMURTAS Maria Antonietta	Si	TORRU Lucio	Si
DESSI' Alfredo	Si	USALLA Elisa	Si
GIUA Maria Assunta Caterina	Si		
LIGAS Mauro	Si		
MILIA Graziano Ernesto	Si		

Presenti **27**
Assenti **2**

Assume la presidenza Il Presidente del Consiglio Comunale MURGIONI Rita, e partecipa Il Segretario Generale Maggio Paolo.

Il Presidente nomina scrutatori i Sigg.ri : BUSONERA Stefano ; TOCCO Franco; DELOGU Maria Paola

Sono presenti i Sigg. Assessori Comunali: Tiziana Cogoni, Antonio Mauro Conti, Barbara Manca, Salvatore Sanna, Aldo Vanini.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE
RITA MURGIONI

In prosecuzione di seduta invita il consesso all'esame del punto iscritto all'Ordine del Giorno avente ad oggetto: "Regolamento per la cessione delle aree destinate ad insediamenti di Attività Produttive. Modifica. Approvazione", e dà la parola al Vice Sindaco, come integralmente riportato nel verbale di seduta;

Intervento del Vice Sindaco Salvatore Sanna, che espone il punto in discussione, come integralmente riportato nel verbale di seduta;

Intervento del Consigliere Franco Tocco, come integralmente riportato nel verbale di seduta;

Si dà atto che esce dall'aula il Consigliere Lucio Torru:
Presenti: n. 26;
Assenti: n. 3 (Francesco Caredda, Martino Sarritzu, Lucio Torru);

Terminati gli interventi, il Presidente invita il consesso alla votazione con sistema elettronico, del punto in questione, con il seguente esito proclamato dallo stesso, con l'assistenza degli scrutatori precedentemente nominati:
Presenti: n. 26;
Assenti: n. 3 (Francesco Caredda, Martino Sarritzu, Lucio Torru);
Votanti: n. 23:
Voti favorevoli: n. 23;
Astenuti: n. 3 (Barbara Cadoni, Francesco Piludu, Michele Pisano);

Il Presidente proclama la votazione e dichiara approvata la proposta di deliberazione recante: "Regolamento per la cessione delle aree destinate ad insediamenti di Attività Produttive. Modifica. Approvazione";

A questo punto si procede con la votazione dell'immediata esecutività della stessa, con sistema elettronico, con il seguente esito proclamato dal Presidente, con l'assistenza degli scrutatori precedentemente nominati:
Presenti: n. 26;
Assenti: n. 3 (Francesco Caredda, Martino Sarritzu, Lucio Torru);
Votanti: n. 23:
Voti favorevoli: n. 23;
Astenuti: n. 3 (Barbara Cadoni, Francesco Piludu, Michele Pisano);

Il Presidente, proclama la votazione e dichiara la presente deliberazione immediatamente esecutiva;

IL CONSIGLIO COMUNALE

RICHIAMATA la proposta di deliberazione n. 17/2024 a firma del Dirigente incaricato con Decreto Sindacale n. 20 del 30.12.2022, del Settore 11 – Pianificazione Urbanistica, Pianificazione strategica, SUAPE, Fondi UE, Paesaggio, Attività produttive, Promozione del Territorio, Turismo", che di seguito si riporta testualmente:

- ***"PREMESSO** che*
  - *con deliberazione del Commissario Prefettizio n. 115 del 06.05.2005 veniva approvato il "Regolamento per la cessione delle aree destinate ad insediamenti di attività produttive", modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 03.08.2005;*

RICHIAMATE

- *la Deliberazione del Consiglio n. 23 del 17/03/2010 recante: "Approvazione nuovo regolamento per la cessione delle aree destinate ad insediamenti di Attività Produttive", che ha previsto norme di integrazione disciplinanti la possibilità di ottenere finanziamenti per il completamento degli investimenti, sia mediante accensione di mutui che con l'utilizzo del finanziamento nella forma del leasing;*
- *la Deliberazione del Consiglio n. 91 del 17.09.2013 attraverso la quale, fra l'altro, è stata prevista la possibilità per chi, pur avendo acquisito il lotto non abbia ancora costruito e si trovi nell'impossibilità di portare avanti il progetto, di cedere il lotto a terzi;*
- *la Deliberazione del Consiglio n. 135 del 28/12/2022 con la quale sono state apportate modifiche all'art. 11 del Regolamento in argomento, al fine di consentire la disponibilità da parte di un assegnatario/proprietario fino ad un massimo di due lotti, purché contigui, al fine di consentire alle imprese un'organizzazione dei fattori produttivi più confacente agli obiettivi di redditività dell'impresa;*

***DATO ATTO** che*

- *sono state avanzate, da parte degli operatori economici, alcune richieste inerenti la richiesta di aggiornamento del bando sia in ordine alla previsione di ulteriori modalità di finanziamento in caso di passaggio di proprietà dei lotti sia in riferimento alla previsione della possibilità di omologare la vendita dei lotti parzialmente edificati alla vendita dei lotti non edificati;*

***CONSIDERATO** che*

- *tali richieste non snaturano le regole di assegnazione previste dal Regolamento, il quale tuttavia deve essere allineato ai cambiamenti di contesto socio-economico e alle norme vigenti in materia di finanziamento;*
- *l'interesse pubblico prevalente resta quello di favorire quanto più possibile il completamento del 1° lotto e la sua piena operatività a regime, anche nella prospettiva di valutare con ragionevole certezza, nel prossimo futuro, la procedura di cessione delle aree ricomprese nel 2° lotto per il quale è stato avviato l'iter finalizzato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;*

***RITENUTE** meritevoli di attenzione le esigenze sopra esposte e riconosciuta la necessità di sostenere le procedure di insediamento nell'area PIP attualizzando le disposizioni del Regolamento di cui alla deliberazione n. 91/2013, e rendendolo più confacente alle modificazioni socio-economiche del contesto di riferimento, attraverso la rimozione di alcuni vincoli regolamentari non più giustificati da ragioni di interesse pubblico;*

***RICHIAMATA** la Deliberazione di GC del 09/02/2024 che prevede di approvare la modifica del "Regolamento per la cessione delle aree destinate ad insediamenti di Attività Produttive" predisposta dal Servizio Attività Produttive e, nello specifico, l'art. 11 denominato ora "Vendita dei lotti non edificati e parzialmente edificati" e l'art. 12 avente ad oggetto "Locazione e vendita degli immobili";*

VISTI

- *il testo dell'art. 11 che annulla e sostituisce la precedente versione:*

  "E' consentita la vendita dei lotti assegnati e non edificati e di lotti parzialmente edificati, a favore di soggetti in possesso dei requisiti previsti per l'assegnazione delle aree. Ciascun acquirente potrà avere in proprietà fino ad un massimo di due lotti, a condizione che siano contigui. ***La vendita dovrà avvenire*** *al prezzo di assegnazione rivalutato secondo gli indici ISTAT.*

  E' consentita altresì la vendita di un solo lotto assegnato e inedificato a favore di soggetti già proprietari di altro lotto nel PIP Sa Serrixedda, sempre a condizione che il lotto da acquistare sia contiguo a quello originario.

  Fermo restando il possesso dei requisiti previsti dal presente Regolamento, potrà essere concessa l'autorizzazione all'acquisto di un lotto contiguo sia a favore dei soggetti che hanno completato l'edificazione sul lotto originario e vi abbiano trasferito la propria sede legale e/o operativa sia a favore dei soggetti il cui fabbricato sia in corso di costruzione o che ancora non abbiano iniziato la realizzazione, a condizione che il titolo abilitativo per la suddetta realizzazione si sia regolarmente formato e siano stati versati all'Ente eventuali oneri dovuti. Di tali condizioni deve darsi atto nella richiesta di autorizzazione di cui al comma 5.

Fatta eccezione per i casi di cessazione dell'attività, la ditta proprietaria del lotto, precedentemente alla stipula dell'atto di cessione dovrà versare al Comune, a titolo di penale, un importo pari al 5% del prezzo di cessione, in mancanza del quale non sarà rilasciata l'autorizzazione alla vendita. Tale importo potrà essere versato dalla ditta acquirente in favore del Comune a scomputo del prezzo determinato.

E' fatto obbligo al proprietario del lotto di chiedere all'Amministrazione comunale l'autorizzazione per procedere alla vendita, in mancanza della quale non potrà procedersi alla stipula. L'Amministrazione Comunale si riserva, comunque, di esercitare il diritto di prelazione entro 30 giorni dalla richiesta. La richiesta di autorizzazione di cui al primo periodo dovrà contenere l'indicazione del soggetto che intende acquistare, il codice ATECO relativo all'attività esercitata dall'acquirente, il prezzo di cessione rivalutato, la ricevuta del pagamento della penale di cui al comma 3, il rispetto delle condizioni di cui al comma 4 e la dichiarazione di cui al successivo comma 6.

Laddove il concessionario abbia parzialmente edificato l'immobile e si trovi nella impossibilità di ultimarlo e di esercitare l'attività per sopraggiunti motivi, che andranno obbligatoriamente giustificati e documentati (si considera valido motivo in via preferenziale il decesso e i sopraggiunti limiti di età per pensionamento), è fatto obbligo al proprietario del lotto di chiedere all'Amministrazione comunale l'autorizzazione per procedere alla vendita, in mancanza della quale non potrà procedersi alla stipula. L'autorizzazione ad alienare è condizionata, oltre che al rispetto di tutti i requisiti indicati dal presente Regolamento per la cessione dei lotti non edificati, alla corresponsione, in favore dell'Amministrazione, di una penale pari al 5% del corrispettivo di concessione/acquisto rivalutato in base all'indice ISTAT. Tale importo potrà essere versato dalla ditta acquirente in favore del Comune a scomputo del prezzo determinato.

La penale non si applica nei casi in cui l'impossibilità di ultimare l'insediamento ed esercitare l'attività sia conseguente a decesso del concessionario e gli eredi di cui al comma 1 intendano alienare il lotto non essendo interessati a subentrare nell'assegnazione o non siano in possesso dei requisiti previsti dal bando.

Nel caso di cessione del lotto parzialmente edificato, l'ammontare del prezzo, non deve essere superiore al valore dell'immobile determinato sulla base del prezzo di acquisto (rivalutato in base alla variazione dell'indice ISTAT) e di sistemazione dell'area e degli oneri (diretti e figurativi) di realizzazione dell'immobile.

Il prezzo dovrà risultare da perizia giurata a firma di un tecnico individuato dalla parte venditrice.

L'acquirente deve rilasciare apposita dichiarazione scritta di essere disposto ad accettare senza condizione alcuna le norme del presente regolamento e subentrare in tutti gli obblighi contrattuali compresa la partecipazione al consorzio e a condizione di efficacia della compravendita, di ciò si deve dare atto nel contratto di acquisto. Deve impegnarsi a garantire la regolarità della pratica inerente la costruzione entro sei mesi e a completare l'edificazione nei termini di legge dall'inizio lavori.

L'Amministrazione Comunale si riserva, comunque, di esercitare il diritto di prelazione entro 30 giorni dalla comunicazione avvenuta.

La ditta cedente si impegna a depositare il contratto di acquisto in Comune successivamente alla stipula. Per quanto non diversamente stabilito, si applicano le disposizioni previste per la vendita dei lotti non edificati, ivi compreso l'impegno di partecipazione al Consorzio".

- *il testo dell'art. 12 che annulla e sostituisce la precedente versione:*

"Dalla data di validità dell'agibilità del fabbricato è consentita la locazione, anche parziale a favore di soggetti in possesso dei requisiti previsti per l'assegnazione delle aree.

E' fatto solo obbligo al proprietario del fabbricato di comunicare all'amministrazione Comunale la volontà di procedere all'affitto e il nominativo della ditta interessata, indicandone esattamente la denominazione, la ragione sociale e l'attività svolta e il possesso dei requisiti di cui al primo comma.

La vendita dei lotti edificati è vietata, entro i primi cinque anni dalla data della convenzione, eccettuati i casi di morte, di cessazione dell'attività, di procedura concorsuale, di vendita dell'immobile da parte della società di leasing, a seguito di risoluzione anticipata del contratto di leasing secondo le modalità previste dall'art. 10;

Nel caso di vendita di cui al precedente comma, è fatto obbligo al proprietario del fabbricato di chiedere all'Amministrazione comunale l'autorizzazione per procedere alla vendita, l'Amministrazione Comunale si riserva, comunque, di esercitare il diritto di prelazione entro 30 giorni dalla comunicazione avvenuta.

L'acquirente, che deve possedere requisiti per l'assegnazione delle aree, deve rilasciareapposita dichiarazione scritta di essere disposto ad accettare senza condizione alcuna, le norme del presente regolamento e subentrare in tutti gli obblighi contrattuali compresa la partecipazione al consorzio e di ciò si deve dare atto nel contratto di acquisto. Il prezzo di cessione viene determinato tenendo conto dei costi di costruzione documentati, degli oneri di urbanizzazione sostenuti, del costo di acquisizione del terreno e di eventuali opere realizzate in economia, il tutto rivalutato secondo l'indice statistico del costo della vita; nel caso di locazione, il relativo canone annuo è pari al sei per cento del prezzo di cessione come sopra

determinato, rivalutabile secondo l'indice statistico del costo della vita, o, in proporzione alla superficie occupata in caso di locazione parziale.

Decorso il termine dei 5 anni dalla convenzione il proprietario potrà procedere alla vendita del lotto edificato in favore di soggetti che abbiano i requisiti previsti per l'assegnazione delle aree. E' fatto obbligo al proprietario del fabbricato di comunicare all'Amministrazione comunale la volontà di procedere alla vendita e il nominativo della ditta interessata, indicandone esattamente la denominazione, la ragione sociale e l'attività svolta e il possesso dei requisiti necessari per l'assegnazione dei lotti. Dovrà essere depositata in Comune Copia del contratto di vendita e subentro nel quale il nuovo soggetto subentrante, assumerà tutti gli obblighi, condizioni e prescrizioni previsti dal presente regolamento a condizione di efficacia della compravendita.

Nel caso di cessione dell'immobile dopo il termine di 5 anni dal rilascio dell'agibilità, è concessa la possibilità di avvalersi del leasing finanziario quale forma di finanziamento per l'operazione di compravendita. In tale ipotesi, è fatto obbligo al venditore di chiedere al Comune l'autorizzazione alla vendita indicando gli estremi identificativi dell'istituto finanziario e dell'utilizzatore, il quale dovrà avere i requisiti previsti dal Bando per l'assegnazione delle aree.

All'utilizzatore saranno riferiti tutti gli obblighi, condizioni e prescrizioni previsti dal presente Regolamento, compresa la partecipazione al Consorzio. Di tale impegno dovrà essere dato atto nel contratto, la cui copia dovrà essere depositata in Comune tempestivamente. Qualunque obbligo e/o adempimento posto dall'Amministrazione nei confronti dei venditori si intende esteso agli utilizzatori sulla base di contratto di leasing.

E' altresì fatto obbligo all'utilizzatore di individuare l'immobile quale sede o unità locale. Di tale obbligo può essere data prova attraverso le visure camerali.

Qualora al termine del periodo di leasing l'acquirente non proceda al riscatto del bene, o in corso di contratto l'acquirente decida di recedere dallo stesso, è fatto obbligo alla società di leasing di procedere entro 12 mesi alla cessione dell'immobile. La vendita dovrà essere effettuata, anche in tal caso, a favore di soggetti che siano in possesso dei requisiti previsti per l'assegnazione delle aree.

L'Amministrazione Comunale si riserva, comunque, di esercitare il diritto di prelazione entro 30 giorni dalla comunicazione avvenuta

***RITENUTO**, a seguito della modifica dell'art. 11, di dover cassare dall'art. 15 il comma 6 al fine di rendere coerente la lettura combinata delle disposizioni del Regolamento: "Il rifiuto o il mancato rispetto da parte del concessionario dei termini di cui sopra, ovvero di qualsiasi obbligo derivante dal presente punto, farà decadere il diritto all'assegnazione, con conseguente obbligo di vendita dell'area e dell'eventuale costruzione al Comune o a ditta da questi individuata, tramite procedura di evidenza pubblica, su semplice richiesta del Comune. In tal caso l'ammontare del prezzo, non deve essere superiore al valore dell'immobile determinato sulla base del prezzo di acquisto e di sistemazione dell'area e dei costi di costruzione dell'immobile";*

RITENUTO pertanto opportuno procedere alla modifica del Regolamento riapprovando l'intero testo, che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale;

ACQUISITO il parere favorevole di regolarità tecnica espresso dal Dirigente del Settore 11 Urbanistica Attività Produttive SUAPE – Edilizia privata, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. 267/2000, prescindendo il parere di regolarità contabile, in quanto lo stesso atto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

PRESO ATTO che la proposta di deliberazione in oggetto è stata licenziata dalla 4ª Commissione Consiliare Permanente in data 12.03.2024;

ACQUISITO il parere favorevole del Segretario Generale ai sensi dell'art. 97, comma 2 del D. Lgs n. 267/00 e dell'art. 4, comma 4, del Regolamento Comunale sui Controlli Interni, in merito alla conformità del presente atto alle leggi, allo Statuto e ai Regolamenti Comunali;

VISTO il 267/2000 e ss.mm.ii.;

VISTO lo Statuto comunale;

SENTITO l'intervento del Vice Sindaco, Salvatore Sanna e del Consigliere Franco Tocco, come integralmente riportato nel verbale di seduta;

CON le votazioni come sopra riportate;

DELIBERA

Per le motivazioni espresse in premessa

1) **DI APPROVARE** la modifica dell'art. 11 avente ad oggetto "*Vendita dei lotti non edificati e parzialmente edificati* " e dell'art. 12 avente ad oggetto del Regolamento per la cessione delle aree destinate ad insediamenti di Attività Produttive", avente ad oggetto "*Locazione e vendita degli immobili*", adeguando anche l'art 15 al fine di armonizzare e rendere coerente l'intero impianto regolamentare;

2) **DI DARE ATTO** che il Regolamento nella nuova versione è allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale;

3) **DI TRASMETTERE** la presente deliberazione al Settore 11 – *Pianificazione Urbanistica, Pianificazione strategica, SUAPE, Fondi UE, Paesaggio, Attività produttive, Promozione del Territorio, Turismo*, per i procedimenti conseguenti;

4) **DI DARE ATTO** che con separata votazione, la presente deliberazione, viene dichiarata, immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n°267, al fine di dare attuazione al presente atto.

Si dà atto che alle ore 12:41 termina la seduta.

Pareri

COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA

Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2024 / 17**

Ufficio Proponente: **Ufficio Attivita Produttive**

Oggetto: **Regolamento per la cessione delle aree destinate ad insediamenti di Attività Produttive. Modifica. Approvazione.**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Ufficio Attivita Produttive)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi degli artt. 49 e 147-bis, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 09/02/2024

Dirigente di Settore (firmato digitalmente)

Anna Maria Ravastini

Comune di Quartu Sant'Elena

Letto, approvato e sottoscritto

Il Presidente del Consiglio Comunale

MURGIONI Rita

_____

Il Segretario Generale

Maggio Paolo

_____

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo pretorio Digitale del Comune di Quartu Sant'Elena, il giorno **14/02/2024** e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi fino al **29/02/2024**, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 124, comma 1, del D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267.

Quartu Sant'Elena, 14/02/2024

Il Segretario Generale

Maggio Paolo

_____

ESECUTIVITA' DELLA DELIBERAZIONE

[X] Dichiarazione di immediata eseguibilità (ai sensi dell'art 134, comma 4, D.Lgs 267/2000)
[ ] Certifico che la presente deliberazione è divenuta esecutiva dieci giorni dalla data di pubblicazione all'albo pretorio di questo comune

Pubblicazione all'albo pretorio di questo comune dal _____ al _____(ai sensi dell'art 134, comma 3, D.Lgs 267/2000)

Il Segretario Generale

Maggio Paolo

_____