



COMUNE DI MARRUBIU

Piazza Roma n° 7 - C.A.P. 09094 - Provincia di Oristano

Cod. Fisc. 80001090952 – P. IVA 00089760953

Tel. 0783/85531- Fax 0783/858209

www.comune.marrubiu.or.it

UFFICIO TECNICO

REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE DI AREE IN ZONA DI INSEDIAMENTO INDUSTRIALE DENOMINATA ZONA "D" (P.I.P.) - APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 28 DEL 09.06.2003 - INTEGRATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 58 DEL 30.11.2005 - MODIFICATO NEI PREZZI CON DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N° 127 DEL 18.09.2008.

ART. 1

Il presente Regolamento disciplina l'assegnazione e la vendita delle aree ubicate in zona omogenea "D" ARTIGIANALE – Piano Insediamenti Produttivi, situate lungo la S.S. 126.

ART. 2

Il prezzo dell'area per gli insediamenti produttivi (artigianali, industriali, commerciali) è fissato in **Euro 8,13** il mq. così suddiviso:

- a) **Euro 0,91 al mq.** = costo originario del terreno;
- b) **Euro 7,22 al mq.** = costo opere urbanizzazione primaria.

Detto prezzo è così stabilito unicamente per quelle iniziative che realizzano ed utilizzano per intero l'indice di copertura fissato dal vigente Piano di Lottizzazione e che abbiano un numero di addetti pari a 9 unità per ettaro.

Al di sotto dei suddetti limiti, in linea di principio, non vengono concesse aree.

Per occupazione si intende quella media realizzata nei primi tre anni di attività.

ART. 3

Il prezzo relativo al costo delle opere di urbanizzazione primaria è soggetto a revisione in relazione al mutato costo delle opere e in caso di intervento pubblico per la realizzazione delle predette infrastrutture, viene conseguentemente ridotto.

ART. 4

Il prezzo suddetto, limitatamente al costo originario dell'area, viene aumentato del 100 % per i lotti prospicienti la S.S. 126 e la S.S. 131; aumentato del 50% per i lotti in seconda fila; viene ridotto del 25% per i lotti in quarta fila e oltre.

Nei lotti dell'ampliamento del P.I.P. il prezzo originario dell'area verrà maggiorato rispettivamente del 100 % per quelli ricadenti nei comparti "D" e "M"; del 50 % per quelli ricadenti nei comparti "C" – "H" – "I" e "L"; per i lotti ricadenti nei comparti "A" - "B" - "E" - "F" e "G", il prezzo originario non subirà nessuna maggiorazione.

ART. 5

Il prezzo originario dell'area, di cui agli artt. 2 e 4, viene ridotto nella misura appresso indicata, per le iniziative che avranno un indice effettivo di occupazione per ettaro, maggiore a quello previsto dall'art. 2.

- riduzione del 10% per un'occupazione da 10 a 12 unità per Ha;**
- " " **del 20%** " " " **da 13 a 15** " " " ;
- " " **del 30%** " " " **da 16 a 20** " " " ;
- " " **del 50%** " " " **oltre le 20** " " " .

La differenza tra la somma pagata e quella dovuta in applicazione delle suddette riduzioni verrà rimborsata, alla fine del terzo anno di effettivo inizio dell'attività dichiarata dall'acquirente, ed accertata dall'Amministrazione Comunale.

ART. 6

Per unità occupative si intendono quelle impiegate per la produzione o la commercializzazione di beni e di servizi propri dell'Impresa ivi localizzata.

Pertanto sono escluse le unità impiegate in filiali e dipendenze.

ART. 7

Il prezzo originario dell'area di cui agli artt. 2 e 4, viene maggiorato nella maniera che segue in caso di ridotta utilizzazione dell'area rispetto al rapporto di copertura fissato dal Piano di Lottizzazione:

- del 25% per un rapporto di copertura dal 20% al 23% compreso;**
- del 50%** " " " " " **dal 15% al 20% escluso;**
- del 100%** " " " " " **inferiore al 15%.**

Detto aumento può venire applicato anche in seguito, qualora non venga rispettato l'indice di copertura indicato nel progetto esecutivo.

ART. 8

In casi particolari, di iniziative in cui la quota dell'area destinata a fabbricati sia ridotta rispetto al rapporto standard indicato all'articolo precedente per necessità di particolari lavorazioni o per esigenze di depositi all'aperto di materie o prodotti finiti o di mezzi di trasporto, può derogarsi a insindacabile giudizio della Giunta Comunale, sentito, eventualmente, il parere di esperti da consultare di volta in volta a seconda della diversa tipologia dell'iniziativa, all'applicazione in tutto o in parte della maggiorazione di cui al precedente articolo.

ART. 9

Il progetto delle opere da realizzare nel lotto dovrà essere presentato per l'approvazione degli organi comunali entro 180 gg. naturali e consecutivi, decorrenti dalla data di notifica dell'avvenuta assegnazione dell'area.

Le opere dovranno avere inizio entro 12 mesi dalla data di rilascio della concessione edilizia ed essere ultimate entro 3 anni dalla data di inizio dei lavori.

Restano, comunque, salve le prescrizioni e le deroghe previste dall'art. 4 della L. 28.01.1977, n° 10.

Eventuale proroga motivata, potrà essere concessa solo dall'Amministrazione Comunale.

Il mancato inizio dei lavori di costruzione dell'insediamento per il quale è stata assegnata l'area, dipendente da responsabilità dell'assegnatario, comporterà l'annullamento dell'atto di acquisto del terreno che tornerà ad essere patrimonio del Comune.

Il Comune provvederà al rimborso all'assegnatario degli oneri versati per l'acquisto dell'area e per il rimborso degli oneri di urbanizzazione (escluso spese di rogito). Saranno inoltre a carico dell'assegnatario le spese derivanti dall'annullamento dell'atto.

ART. 10

Le opere per l'urbanizzazione primaria sono a totale carico del Comune che ne curerà la realizzazione nei termini previsti dalla legge.

Relativamente alle opere di urbanizzazione secondaria gli acquirenti dovranno corrispondere al Comune quanto previsto dalle tabelle vigenti al momento del rilascio della concessione.

Il Comune può concedere all'acquirente di realizzare direttamente, per l'importo dovuto, le opere di urbanizzazione primaria nel rispetto del P.L. e del Progetto delle opere di urbanizzazione del P.I.P..

ART. 11

Il pagamento dell'importo complessivo dovuto verrà effettuato dall'acquirente secondo le seguenti modalità:

1. Saldo del costo dell'area e delle opere di urbanizzazione primaria alla stipula della convenzione;

2. a- il 100% del costo dell'area ed il 20% degli oneri di urbanizzazione primaria all'atto della stipula della convenzione.

b- il restante 80% degli oneri di urbanizzazione primaria dovrà essere versato in 10 rate semestrali uguali a decorrere dal 6° mese dalla data di stipula della convenzione.

3. a- il 100% del costo dell'area all'atto della stipula della convenzione;

b- impegno all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria entro il periodo di validità della concessione, ed in ogni caso entro 3 anni dall'inizio dei lavori, secondo il computo metrico estimativo approvato e facente parte del progetto di Urbanizzazione Comunale o in mancanza del computo metrico estimativo presentato dall'acquirente ed approvato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Qualora la Ditta assegnataria opti per il pagamento di cui al punto **2**, le dieci rate semestrali andranno maggiorate degli interessi pari al **2 %**.

ART. 12

A garanzia dell'80% degli oneri di urbanizzazione primaria, di cui al punto **2.b**, e del 100% degli oneri di urbanizzazione primaria di cui al punto **3.b** dell'art. 11, l'acquirente dovrà presentare, **al momento della stipula della convenzione**, polizza fideiussoria bancaria o assicurativa.

La predetta garanzia dovrà essere estesa alle somme dovute per interesse di cui al precedente art. 11, nonché coprire la eventuale corresponsione degli interessi per ritardato pagamento delle dieci rate di cui al successivo art. 13.

ART. 13

Qualora la Ditta acquirente non provveda al saldo delle rate nei termini stabiliti, ciascun ritardato pagamento dovrà essere maggiorato degli interessi legali.

ART. 14

Per le attività a carattere commerciale viene applicata una maggiorazione del 100% sul prezzo originario dell'area, ferme restando tutte le norme precedenti.

ART. 15

Il Comune può concedere le aree disponibili anziché in vendita in uso per periodi inferiori o uguali a 30 anni.

In questo caso l'Amministrazione, per ciascuna iniziativa, fissa la durata della concessione in uso.

Fissa inoltre l'importo e le modalità di pagamento del canone, tenendo conto degli stessi principi che regolano le norme che determinano il costo dell'area di cui ai precedenti articoli.

ART. 16

Eventuali attività complementari da realizzarsi all'interno dell'area destinata ai servizi, non localizzabile all'interno dei lotti normali, verranno esaminate e regolamentate volta per volta che se ne presenterà l'occasione.

ART. 17

Le aree a qualsiasi titolo concesse non possono essere destinate a diverso uso da quello per cui sono state cedute.

Le stesse non possono essere vendute o affittate a terzi senza preventivo nulla osta da parte dell'Amministrazione Comunale, che si riserva il diritto di prelazione.

In caso di riacquisizione da parte del Comune di dette aree, per la loro valutazione verranno applicate le modalità di cui al comma 6 del precedente art. 9.

ART. 18

ASSEGNAZIONE DEI LOTTI

L'assegnazione delle aree o la concessione in uso alle Ditte richiedenti verrà effettuata con provvedimento del Responsabile dei Servizi Tecnici.

ART. 19

Il concessionario risponde della osservanza delle norme vigenti o che verranno in futuro dettate per la salvaguardia del suolo e dell'ambiente.

Ad esso è fatto carico la sistemazione del verde all'interno del proprio lotto.

Inoltre è a carico dell'acquirente, la manutenzione delle strade e del verde, all'esterno del proprio lotto, per la sua quotaparte.

Dette opere verranno eseguite direttamente dal Comune, che provvederà a predisporre un adeguato regolamento per la ripartizione della spesa.

ART. 20

L'inosservanza delle prescrizioni di cui all'art. 9, commi 1 e 2, comporterà la revoca dell'assegnazione o concessione in uso e le aree torneranno nella piena disponibilità del Comune per una nuova assegnazione.

ART. 21

Per quanto non previsto dal presente regolamento si fa riferimento alla legislazione vigente in materia.

ART. 22

Per ogni controversia i concessionari erigono domicilio presso il Comune di Marrubiu.