



COMUNE DI PULA

CITTA' METROPOLITANA DI CAGLIARI

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DEI LOTTI RICADENTI NEL P.I.P.

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 06 del 27 marzo 2018

Rettificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 14/12/2021

Indice

Art. 1 - Finalità.....	3
Art. 2 - Beneficiari.....	3
Art. 3 - Assegnazione delle aree.....	3
Art. 4 - Requisiti minimi di ammissione.....	4
Art. 5 - Modalità di presentazione delle domande.....	4
Art. 6 - Documentazione allegata alla domanda.....	4
Art. 7 - Procedura di assegnazione.....	6
Art. 8 - Formazione della graduatoria.....	6
Art. 9 - Criteri di preferenza.....	7
Art. 10 - Convenzione tipo.....	8
Art. 11 - Corrispettivo di cessione.....	8
Art. 12 - Modalità di pagamento.....	8
Art. 13 - Tempi di realizzazione dei lavori.....	9
Art. 14 - Decadenza dell'assegnazione.....	9
Art. 15 - Risoluzione del contratto.....	9
Art. 16 - Penali.....	9
Art. 17 - Opere totalmente o parzialmente realizzate.....	9
Art. 18 - Spese contrattuali.....	10
Art. 19 - Trascrizione del Regolamento.....	10
Art. 20 – Assegnazione diretta.....	10
Art. 21- Leasing immobiliare.....	11
Art. 22 – Divieto di vendita.....	11
Art. 23 – Norme transitorie.....	12
Art. 24 – Norme finali.....	13
Art. 25 – Decorrenza.....	13

Art. 1

Finalità

Il presente regolamento disciplina le modalità, i prezzi e le condizioni per la cessione in diritto di proprietà delle aree comprese nel Piano Insediamenti Produttivi (P.I.P.) nel Comune di Pula, di tipo industriale (piccole industrie a ridotto inquinamento acustico e ambientale comprese quelle di trasformazione di prodotti agricoli), artigianale e di produzione di servizi.

Sono escluse le attività nocive e/o insalubri di prima classe di cui al D.M. 5 settembre 1994 (S.O. alla G.U. n. 220 del 20.09.1994 e S.O. alla G.U. 10.12.1994, n. 288).

Art. 2

Beneficiari

1. Possono concorrere alla assegnazione dei lotti in area PIP, le imprese costituite in forma singola o associata, esercenti una o più delle attività produttive indicate nell'art. 27 L. 865/1971 e ss.mm.ii.
2. Non possono concorrere all'assegnazione dei lotti P.I.P. coloro i quali non sono in regola con versamenti di somme dovute nei confronti dell'Ente.
3. La qualifica di esercente attività produttive dovrà essere comprovata dall'iscrizione nel registro delle imprese o da certificazione equipollente nel caso di imprese non aventi sede in Italia.

Art. 3

Assegnazione delle aree

1. Le aree disponibili nel P.I.P., ai sensi dell'art. 27 della L. 865/71 e s.m.i., sono cedute in **diritto di proprietà** a seguito di **procedura di evidenza pubblica** indetta dal Comune, nel rispetto della normativa nazionale e comunitaria vigente.
2. Il **bando** della procedura concorsuale di cui al punto 1 deve prevedere:
 - a) l'elenco dei **lotti** disponibili e la superficie di ogni singolo lotto;
 - b) il **costo di ogni singolo lotto**, complessivo e unitario (€/m²);
 - c) i parametri di valutazione (criteri generali e sub criteri) per la formazione della graduatoria di assegnazione;**
 - d) Termini e modalità di pagamento e garanzie fidejussorie;
 - e) i **tempi e le modalità di utilizzo del lotto**, i vincoli e le prescrizioni previste a pena di decadenza della assegnazione e/o risoluzione della convenzione, nonché le condizioni relative ai successivi trasferimenti di diritti reali sui lotti in assegnazione che dovranno essere idonee ad evitare fenomeni di carattere speculativi, casi di rescissione del contratto di cessione e decadenza;
 - f) modalità e tempi di presentazione delle domande e documentazione da allegare;
 - g) Priorità nell'assegnazione delle aree ed eventuali punteggi
 - h) Scadenza del bando
 - i) l'obbligo di corredare l'istanza di assegnazione di:
 - una **relazione di massima** indicante gli obiettivi di impresa che si intendono raggiungere, l'occupazione prevista, esistente ed eventualmente aggiuntiva;
 - una **scheda tecnica** illustrativa della tipologia di intervento prevista con specificazione delle superfici da impegnarsi e della vocazione d'uso (superficie coperta, superficie scoperta, area lavorazioni, laboratori, uffici, ecc.), che giustifichi la richiesta di assegnazione dell'area;
 - l) lo schema della **convenzione tipo**.
3. Il **bando** è predisposto dal Servizio Attività Produttive, con la collaborazione dell'Ufficio Tecnico Comunale – Servizio Lavori Pubblici.

Al bando dovrà essere data la massima diffusione sia a livello locale che regionale, mediante la pubblicazione sul sito istituzionale del Comune di Pula sia mediante pubblicazione sul sito della Regione Sardegna.
4. Non costituisce causa di risoluzione del contratto o decadenza dell'assegnazione (laddove il contratto suddetto non fosse stato già stipulato) il verificarsi di una delle seguenti ipotesi di "trasformazione", previste dal Codice Civile: da ditta individuale a società, nell'ambito di società di persone o di capitali, da società di persone a società di capitali e viceversa, da società cooperative a responsabilità limitata in società cooperative a responsabilità illimitata e viceversa, da enti in società di capitali e viceversa.

L'assegnatario potrà richiedere la successiva stipula del contratto a favore di altro soggetto formato dallo stesso e da terzi, purché non si modifichi il progetto aziendale per cui è stato assegnato il lotto.

Il sottoscrittore dell'accettazione del lotto potrà richiedere la stipula del contratto definitivo a favore di altro soggetto formato dallo stesso e da terzi, purché non si modifichi il progetto aziendale per cui è stato assegnato il suolo.

Il sottoscrittore di un contratto definitivo potrà richiedere la cessione dello stesso a favore di altro soggetto formato dallo stesso e da terzi, purché non si modifichi il progetto aziendale per cui è stato assegnato il suolo; in tal caso trovano applicazione gli articoli da 1406 a 1410 del Codice Civile.

Non costituisce, inoltre, causa di risoluzione del contratto o decadenza dell'assegnazione (laddove il contratto suddetto non fosse stato già stipulato) qualsiasi modifica dell'assetto societario (es. cessione di quote, maggioritarie o minoritarie, ingresso di nuovi soci), avvenuta tra l'assegnatario e terzi, qualora resti inalterato il progetto aziendale presupposto dell'assegnazione.

5. La variazione intervenuta, nel rispetto delle disposizioni del presente regolamento, sarà oggetto di semplice presa d'atto da parte del Comune, formalizzata con deliberazione della Giunta Comunale.

Art. 4

Requisiti minimi di ammissione

1. I soggetti che intendono richiedere l'assegnazione di uno o più lotti nel Piano degli insediamenti produttivi devono possedere, a pena di esclusione, i seguenti requisiti minimi che dovranno essere comprovati con la documentazione di cui al successivo **art. 6** e nei termini stabiliti dal Bando di assegnazione:

- a) iscrizione al Registro delle Imprese e dove previsto all'Albo delle Imprese della Provincia di appartenenza e/o ad altri Albi e Registri specificatamente previsti in funzione del tipo di attività;
- b) Iscrizione all'Ufficio Anagrafe della Camera di Commercio della Provincia di appartenenza, CCIAA, fatta salva la possibilità, per i partecipanti non ancora costituiti sotto forma di impresa, che tale requisito sia posseduto alla data di stipulazione dell'atto di assegnazione;
- c) Non essere stato destinatario di provvedimento di decadenza/revoca dall'assegnazione di altro lotto in territorio di Pula, salvo il caso di cui alla successiva lettera f);
- d) Non avere ottenuto in assegnazione altro lotto nel PIP di Pula, fatta eccezione per i casi di cui alla successiva lettera e);
- e) In deroga a quanto previsto nella precedente lettera d) si può ottenere l'assegnazione di un ulteriore lotto in caso di dimostrata necessità in conformità al presente regolamento, ma solo qualora rimangano lotti non assegnati a seguito della procedura concorsuale;
- f) In deroga a quanto previsto nella precedente lettera c) possono ottenere dei lotti le ditte destinatarie di provvedimenti di decadenza di cui agli artt. 13 e 14 e revoca di cui alle lettere b) ed e) dell'art. 15, qualora questa sia stata definita oltre 5 (cinque) anni prima della pubblicazione del bando. La eventuale assegnazione potrà avvenire solo in coda ai criteri di cui al presente regolamento, previa disponibilità;
- g) assenza, per il titolare di ditta individuale e per gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza, per le società, di condanne con sentenza passata in giudicato per reati che incidano sulla moralità professionale per i quali è prevista una pena detentiva non inferiore ad anni uno;
- h) non trovarsi in stato di fallimento, cessazione di attività, concordato preventivo, amministrazione controllata, liquidazione coatta, liquidazione volontaria, o altra situazione equivalente, né di aver attivato procedure in tal senso.
- i) l'inesistenza in capo all'impresa richiedente di morosità nei confronti del Comune di Pula per debiti definitivi di carattere tributario ed extratributario.

Art. 5

Modalità di presentazione delle domande

1. I soggetti interessati all'assegnazione dei lotti possono presentare istanza al Servizio Attività Produttive entro e non oltre trenta (30) giorni dalla data di pubblicazione del Bando all'Albo Pretorio del Comune.
2. L'istanza deve essere trasmessa al Comune esclusivamente a mezzo servizio postale con raccomandata A.R., in plico sigillato con la seguente indicazione: "Bando per l'assegnazione di lotti nel Piano degli Insediamenti Produttivi".
3. Ciascun soggetto potrà concorrere alla cessione in proprietà dei lotti compresi nel Piano, avendone i titoli ai sensi del presente Regolamento e del relativo Bando di assegnazione.

Art. 6

Documentazione allegata alla domanda

1. La domanda di assegnazione di lotti nel Piano degli Insediamenti Produttivi deve essere redatta in conformità al modello riportato in allegato al Bando di assegnazione.

Alla domanda deve essere allegata, a pena di esclusione, la seguente **documentazione**:

- a. dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, con la quale il concorrente si impegna, a pena di decadenza, in caso di assegnazione di lotti, a sottoscrivere l'atto di assegnazione nei modi e tempi previsti dal presente Regolamento. Tale dichiarazione dovrà essere resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 dal titolare o legale rappresentante dell'impresa concorrente.
- b. certificato di iscrizione alla Camera di Commercio, dal quale risulti che l'impresa non si trovi in stato di fallimento, cessazione di attività, concordato preventivo, amministrazione controllata, liquidazione coatta, liquidazione volontaria, o altra situazione equivalente, né di aver attivato procedure in tal senso.
- c. certificato generale del casellario giudiziale:
 - del titolare e del direttore tecnico per le imprese individuali;
 - del legale rappresentante e di tutti i soci, nonché del direttore tecnico, se l'impresa è una società in nome collettivo o equiparata;
 - del legale rappresentante e di tutti i soci accomandatari, nonché del direttore tecnico, se l'impresa è una società in accomandita semplice o per azioni;
 - di tutti i soci per le società cooperative e degli amministratori muniti di poteri di rappresentanza, per le S.r.l. e per le S.p.A.;
- d. certificato antimafia;
- e. dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante che l'impresa non si trova in nessuna delle condizioni di incapacità a contrarre con la P.A.;
- f. dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante l'inesistenza in capo all'impresa richiedente di morosità nei confronti del Comune di Pula per debiti definitivi di carattere tributario ed extratributario.
- g. Copia in carta semplice dell'atto costitutivo e dello statuto della persona giuridica
- h. Copia in carta semplice dell'ultimo bilancio aziendale e dell'ultima dichiarazione IVA
- i. Dichiarazione di conoscenza e accettazione integrale del regolamento per l'assegnazione delle aree PIP, nonché dello schema di convenzione, approvato con delibera del Consiglio Comunale unitamente al regolamento;

I documenti di cui ai precedenti punti b, c e d potranno essere sostituiti da **dichiarazione sostitutiva** ai sensi degli art. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000.

- j. un piano di fattibilità (Business-plan) dell'intervento che si propone, nel quale siano indicati:

j1) Relazione tecnico-economica sul programma di investimento che specifichi e valuti principalmente:

1. fattibilità dell'attività proposta;
2. prospettive di mercato
3. prospettive occupazionali (con indicazione puntuale del numero di unità lavorative che saranno occupate);
4. tempo necessario per realizzare l'intervento;
5. eventuale presenza e consistenza di imprenditoria giovanile;
6. eventuale descrizione dei caratteri innovativi di prodotto e/o di processo;
7. dichiarazione documentata del possesso di finanziamenti ai sensi di leggi regionali o nazionali o di iniziative CE;
8. impegno a pagare gli oneri di acquisizione relativi all'area di cui si chiede l'assegnazione;

j2) Piano finanziario a copertura del programma di investimento;

j3) Progetto di massima con valutazione di impatto ambientale con indicazione della superficie necessaria all'insediamento, il presunto fabbisogno idrico giornaliero (espresso mc/giorno), il presunto fabbisogno energetico (espresso in Kwh);

j4) Lay out degli impianti e dei macchinari;

j5) almeno una referenza bancaria (attestante la disponibilità di mezzi finanziari liquidi o di immediata liquidabilità adeguati nella loro consistenza a far fronte agli apporti di mezzi propri necessari alla copertura dell'investimento nei previsti tempi di realizzazione);

j6) ogni altro documento idoneo a dimostrare un titolo di priorità nell'assegnazione del lotto e/o la sussistenza delle situazioni cui è connessa l'attribuzione di punteggi a norma del presente regolamento.

Art. 7 Procedura di assegnazione

1. Le assegnazioni sono deliberate con atto del Dirigente del Servizio Attività Produttive, sulla scorta di una graduatoria predisposta da una Commissione tecnica così composta:

- Dirigente Servizio Attività produttive;
- Dirigente Ufficio Tecnico – Servizio Lavori Pubblici;
- Componente interno nominato dal Dirigente del Servizio Attività Produttive. Per i componenti della Commissione si applicano i casi di incompatibilità come previsto dall'articolo 51 del Codice di Procedura Civile. Quando uno dei suoi membri dovesse trovarsi in una situazione di incompatibilità ha il dovere di astenersi dal compimento di atti inerenti la procedura di concorso.

2. Le funzioni di segretario della Commissione, senza diritto di voto, sono svolte dal Responsabile del Procedimento del Servizio Attività Produttive, o in alternativa da altro dipendente comunale nominato dal Dirigente del Servizio Attività Produttive.

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

4. La Commissione è validamente costituita con la presenza di tutti i componenti e decide a maggioranza dei presenti. Essa, compiute le valutazioni di cui all'articolo 8, procede alla formulazione della graduatoria in applicazione dei criteri riportati nel bando.

In sede di istruttoria delle istanze pervenute, la Commissione tecnica potrà invitare le imprese a completare ed a chiarire la documentazione già prodotta, entro il termine di 15 giorni dalla ricezione dell'invito, il cui decorso determina l'esclusione dell'impresa dalle ulteriori fasi di procedimento.

5. 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 ovvero PEC, cui dovrà essere data risposta nel termine tassativo di giorni dieci dalla ricezione.

6. Allo scopo di individuare i lotti da assegnare, i vari richiedenti dovranno indicare nella domanda quelli che ritengono di loro interesse ed idonei, sia per dimensioni che per destinazione d'uso, alla iniziativa imprenditoriale che propongono, secondo un ordine di preferenza.

7. La idoneità dei lotti indicati nella lista di preferenze alla iniziativa proposta deve essere dimostrata dal richiedente stesso.

8. Potrà essere indicato un numero qualsiasi di preferenze riportandole in ordine di gradimento decrescente.

9. In fase di assegnazione saranno rispettate le indicazioni fornite.

10. Ove non risultasse disponibile alcuno dei lotti indicati nella lista di preferenze, il richiedente inserito in graduatoria potrà ottenerne uno tra quelli ancora disponibili, dichiarando il proprio gradimento.

11. Fermi restando i criteri di preferenza sugli altri richiedenti, stabiliti al successivo **art. 9**, i lotti sono assegnati ai soggetti presenti in graduatoria secondo l'ordine d'inserimento.

Art. 8 Formazione della graduatoria

1. La graduatoria è formulata dall'apposita Commissione, di cui al precedente **art. 7**, in base ai criteri previsti nel Bando di assegnazione.

2. La graduatoria di cui al precedente comma 1 del presente articolo è approvata in via definitiva con determinazione del Responsabile del Servizio, ad avvenuto accertamento dei requisiti dichiarati dai concorrenti e di quant'altro prodotto per effetto della partecipazione al bando di assegnazione.

3. Essa verrà predisposta attribuendo a ciascuna domanda un punteggio risultante dalla somma dei punti attribuiti a singoli requisiti, secondo le modalità appresso specificate.

4. Preliminarmente le domande verranno esaminate sotto i seguenti profili, attribuendo il seguente punteggio:

a) imprese richiedenti che intendono insediare attività innovative rispetto a quelle già esistenti nel Comune	punti 5
b) imprese che intendono trasferire ed accorpate la propria attività in quanto frazionata in più sedi	punti 5
c) soggetti richiedenti che sono titolari di imprese nel Comune di Pula le quali svolgono attualmente la loro attività produttiva in zone urbanistiche A, B e C, ove gli strumenti vigenti non ne consentirebbero l'operatività per esplicito contrasto con le destinazioni d'uso ivi consentite	punti 10
d) per ciascun dipendente dell'impresa in servizio da almeno 12 mesi continuativi nell'anno precedente a quello della domanda di assegnazione del lotto (per ogni dipendente fino ad un massimo di 15 dipendenti)	Punti 01
f) imprese che abbiano la sede dell'attività in immobili in locazione	Punti 05
g) Donna titolare di ditta individuale, società di persone cooperative costituite per non meno del 60% da donne, ovvero società di capitale le cui quote di partecipazione spettano per almeno 2/3 a donne e i cui organi di amministrazione sono costituiti per i 2/3 da donne	Punti 05
h) Giovani di età non superiore a 35 anni già titolari di ditta individuale, società di persone cooperative costituite per non meno del 60% da giovani di detta età, ovvero società di capitale le cui quote di partecipazione spettano per almeno 2/3 a giovani di detta età e i cui organi di amministrazione sono costituiti per i 2/3 da giovani con non più di 35 anni	Punti 05
i)ulteriore previsione occupazionale	Punti 5
l) imprese esistenti e operanti nel territorio comunale	Punti 10
m)fattibilità dell'attività proposta	Punti 10
n)tempi di realizzazione dell'intervento	Punti 6
o)copertura finanziaria documentata, pubblica e/o privata, per il 100% dell'investimento. In caso di copertura finanziaria documentata, pubblica e/o privata, inferiore al 100% dell'investimento il punteggio sarà attribuito proporzionalmente	Punti 20
p)Rapporto investimenti addetti	Punti 10
q)Ditte individuali e società nelle quali all'interno della compagine societaria sia presente almeno un soggetto diversamente abile regolarmente riconosciuto	Punti 5

5. I requisiti di cui ai punti a), b), i), m), n), p) dovranno risultare dal piano di fattibilità dell'intervento, allegato alla domanda

6. I requisiti di cui ai punti d), f) e o) dovranno essere comprovati da idonea documentazione allegata all'istanza.

7. I requisiti citati con particolare riferimento ai punti i), m), n), o) e p) potranno essere ulteriormente dettagliati nel Bando di assegnazione.

8. La Commissione assegnerà a ciascuna domanda un punteggio unico complessivo dato dalla somma dei singoli punteggi attribuiti con i criteri di cui sopra.

La Commissione attribuisce il punteggio solo in presenza della documentazione comprovante il possesso dei requisiti al momento della presentazione della domanda.

9. La Commissione potrà, sulla scorta della valutazione dei requisiti di cui innanzi, procedere, anche, all'espressione di giudizio negativo per l'assegnazione e ciò mediante deposito agli atti di una idonea e dettagliata relazione motivata.

10. La graduatoria provvisoria sarà formulata entro 30 (trenta) giorni dalla data di scadenza del termine fissato dal bando per la presentazione delle domande e, dopo l'approvazione definitiva disposta ai sensi del precedente articolo 8, pubblicata all'Albo pretorio on line del Comune, allegata alla determina dirigenziale di approvazione.

11. Della graduatoria definitiva viene data comunicazione ai singoli partecipanti al bando.

12. Può essere opposto ricorso alla determinazione dirigenziale entro dieci giorni dalla data di affissione all'Albo a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevuta ovvero PEC, indirizzata al Responsabile del Servizio Attività Produttive.

13. Nei successivi quindici giorni la Commissione, come sopra indicato, esamina i ricorsi ed eventualmente riformula la graduatoria, nei modi di cui al presente articolo.

14. Durante tale periodo (dalla data di ricezione del ricorso fino a quella di notifica delle valutazioni formulate dalla Commissione) i termini per il ricorso agli Organi di giustizia amministrativa si intendono sospesi.

15. Avverso la determinazione del Responsabile del Servizio Attività produttive di approvazione della graduatoria definitiva, riformulata o confermata è ammesso esclusivamente ricorso giurisdizionale al TAR o al Capo dello Stato nei termini di legge.

16. Il servizio comunale di riferimento è il Servizio Attività Produttive, al quale sono indirizzate le varie domande ed inoltrate le pratiche relative.

Art. 9

Criteri di preferenza

1. Tra più istanze concorrenti è data preferenza a quelle presentate da enti pubblici ed aziende a partecipazione statale nell'ambito dei programmi già approvati dal CIPE o dei contratti d'area, ai sensi dell'art. 27, comma 6, della L. 865/71.

2. Nell'assegnazione dei lotti, a parità di punteggio, dovranno privilegiarsi:

a. le aziende costrette a delocalizzarsi dai centri abitati per ragioni ambientali o di sicurezza;

b. le aziende destinatarie di sentenza esecutiva di sfratto non derivante da morosità;

c. le ditte individuali, le società di persone e le cooperative costituite per non meno del 60% da donne, ovvero le società di capitale le cui quote di partecipazione spettano per almeno 2/3 a donne e i cui organi di amministrazione sono costituiti per i 2/3 da donne;

d. le Ditte individuali e società nella quali all'interno della compagine societaria sia presente almeno un soggetto diversamente abile regolarmente riconosciuto.

3. Il bando di assegnazione delle aree potrà destinare alle aziende aventi sede nel territorio del Comune in cui ricade l'area PIP una quota non superiore al 20% delle aree che residuano a seguito delle assegnazioni di cui al precedente punto 2, garantendo, in ogni caso, carattere di concorsualità alla procedura di assegnazione di tali aree.

4. In caso di ulteriore parità di punteggio si ricorre al sorteggio quale criterio residuale, ex art. 77 ultimo comma del R.D. n. 827/1924, da espletarsi a cura della Commissione Tecnica in seduta pubblica.

Art. 10

Convenzione tipo

1. Lo schema di convenzione deve in ogni caso prevedere:

a) il corrispettivo della cessione e le modalità del relativo versamento;

b) i termini di inizio e di ultimazione dei lavori di costruzione dei manufatti;

c) la clausola espressa di decadenza dall'assegnazione e di risoluzione della convenzione, nel caso di mancato completamento dei lavori entro trentasei mesi continui dalla data di inizio lavori può essere prorogato una sola volta, per ulteriori 12 mesi, su istanza di parte, per documentate ragioni di forza maggiore;

d) l'obbligo dell'assegnatario di rispettare le condizioni previste dal bando relative al trasferimento di diritti reali sull'area in assegnazione;

e) il divieto della cessione a terzi dell'area o parte di essa, anche se trascorsi 10 (dieci) anni dalla data del rilascio di agibilità dell'immobile, se non previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

Art. 11

Corrispettivo di cessione

1. Il corrispettivo per la cessione in proprietà dei lotti è determinato sulla base del costo dell'acquisizione delle aree stesse maggiorato della quota di incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria, al netto dei contributi erogati a fondo perduto dalla Regione e di eventuali altri finanziamenti a fondo perduto di Enti Pubblici.

2. Tale corrispettivo è determinato annualmente con deliberazione del Consiglio Comunale, da adottare in sede di approvazione del bilancio a norma dell'articolo 172 lett.c) del D. Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii.

Art. 12

Modalità di pagamento

1. Il Servizio Attività Produttive **comunica** al beneficiario, non oltre **15 giorni** dalla esecutività della determinazione di assegnazione, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevuta ovvero PEC, gli esiti della predetta assegnazione, oltre ai dati tecnici relativi alla individuazione del lotto, del costo complessivo, delle forme di pagamento e delle garanzie fidejussorie necessarie, con l'invito a presentarsi per firma di accettazione. Il giorno stabilito per la firma di accettazione il beneficiario formula il proprio assenso firmando apposito verbale.
 2. La mancata presentazione per la firma di accettazione, comporta la decadenza definitiva dall'assegnazione del lotto.
 3. Nei successivi dieci giorni dalla sottoscrizione del verbale di cui sopra, l'area in oggetto è consegnata in possesso al beneficiario previo verbale di ricognizione redatto alla presenza del beneficiario stesso e dal Responsabile del Servizio Urbanistica o suo delegato.
 4. La ditta assegnataria deve provvedere al pagamento nei modi e tempi seguenti:
 - 30% a titolo di caparra ed in acconto, contestualmente alla firma del verbale di accettazione del lotto.
 - 70% contestualmente alla firma dell'atto definitivo di vendita, che deve aver luogo, comunque, entro 3 (tre) mesi dalla data del verbale di accettazione in unica soluzione oppure mediante rateizzazione, con obbligo di fidejussione stipulata con primaria compagnia bancaria/assicurativa, con maggiorazione del tasso legale di interesse, come segue:
 - 40% entro un anno;
 - 30% entro due anni.
- Detta fidejussione rimane in validità fino alla corresponsione di quanto ulteriormente dovuto e deve contenere la clausola che il Comune potrà escutere il fideiussore direttamente in caso di non pagamento alla scadenza della somma dovuta senza interpellare il debitore principale, con esclusione quindi del beneficio di cui al 2° comma dell'articolo 1944 del Codice Civile.
5. Le suddette scadenze decorrono dalla data di versamento della caparra.
 6. In caso di mancato pagamento alle scadenze previste, si procede a rivalersi sulla fidejussione presentata (che dovrà garantire capitale + interessi).
 7. La mancata presentazione per la stipula dell'atto di trasferimento comporta l'immediata decadenza dell'assegnazione del lotto.
 8. In caso di espressa rinuncia all'acquisizione dell'area o di decadenza per mancata stipula dell'atto di trasferimento, il Comune restituirà la somma versata quale acconto decurtato di una penale del 10% (dieci per cento) a titolo di risarcimento delle spese da sostenersi per la nuova assegnazione.
 9. Oltre al prezzo di cessione del lotto, l'assegnatario dovrà pagare gli oneri di urbanizzazione secondaria vigente al momento del rilascio del permesso di costruire, oltre che, il costo di costruzione ai sensi del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e succ.mm.ii.

Art. 13

Tempi di realizzazione dei lavori

1. La richiesta del permesso di costruire (DUA) deve essere presentata entro sei mesi dalla firma dell'atto pubblico amministrativo di trasferimento.
2. Ai sensi dell'art. 15 del T.U. n. 380/2001 il termine per l'inizio dei lavori è di mesi dodici (12) dalla data del rilascio del permesso di costruire (data di presentazione della DUA in immediato avvio oppure del provvedimento finale in caso di DUA in conferenza di servizi).
3. Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, è di mesi trentasei (36) dalla data di inizio dei lavori.
4. Entrambi i termini suddetti possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso.
5. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta e rilasciata una proroga secondo quanto stabilito dal citato art. 15 del T.U. n. 380/2001.

Art. 14

Decadenza dell'assegnazione

1. La mancata presentazione per la firma di accettazione e per la stipula del contratto comporta l'immediata decadenza dell'assegnazione del lotto.

Art. 15

Risoluzione del contratto

1. Sono cause di risoluzione del contratto:

- a) la non diretta utilizzazione del lotto da parte dell'assegnatario o da società da questi partecipata in misura superiore al 50% del capitale sociale, salvo i casi di cui all'art. 3, comma 4;
- b) la mancata presentazione della richiesta del permesso di costruire (DUA) entro il termine di mesi sei dalla data di sottoscrizione dell'atto pubblico di trasferimento;
- c) l'utilizzo del manufatto realizzato per attività diversa da quella prevista nell'atto pubblico di trasferimento;
- d) l'utilizzo del manufatto per uso edilizio diverso da quello previsto nel permesso di costruire e dall'art. 1 del presente Regolamento;
- e) il mancato completamento dei lavori secondo quanto stabilito dal suddetto art. 13;
- f) la non osservanza di una qualsiasi norma prevista dal presente Regolamento.

Art. 16 Penali

- 1. Le penali sono previste per i casi di risoluzione contrattuale di cui al precedente art. 15.
- 2. Per i casi di risoluzione previsti nel suddetto articolo, la caparra o l'anticipo versati prima della stipula dell'atto di acquisto, pari al 30% dell'importo complessivo di vendita, verrà incamerata dall'Ente.
- 3. La restante parte, sarà restituita maggiorata dei soli interessi legali.
- 4. Per le opere eventualmente ultimate, o in fase di ultimazione, dalla ditta, si applicano le procedure previste dal successivo art. 17.
- 5. In tutti i casi di **risoluzione** 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.
- 6. Trascorso tale termine, il contratto deve intendersi risolto e l'atto di **risoluzione** può essere utilizzato per la retrocessione al patrimonio del lotto assegnato.

Art. 17 Opere totalmente o parzialmente realizzate

- 1. L'Amministrazione Comunale, laddove l'assegnatario si trovi nell'impossibilità di ultimare l'edificio oggetto del permesso di costruire, o lo abbia ultimato in violazione delle norme del presente regolamento, previa attivazione del procedimento di cui al successivo comma 9, con deliberazione adottata dalla Giunta Comunale, può attivare la procedura per una nuova assegnazione. Detta procedura deve avere ad oggetto sia il lotto assegnato che l'edificio realizzato sullo stesso, sulla base di un prezzo determinato mediante stima da parte dell'Agenzia delle Entrate competente (ex Agenzia del territorio).
- 2. Dal prezzo così determinato sarà detratto un importo pari al 30% della somma versata per l'acquisto del lotto.
- 3. La deliberazione di cui al precedente comma 1 è notificata all'assegnatario, il quale può ricorrere al Responsabile del Servizio entro i successivi trenta giorni.
- 4. Nel caso il ricorso fosse respinto, può essere proposta, entro 30 giorni, richiesta di riesame al Consiglio Comunale.
- 5. Trascorso tale termine, senza che siano giunte osservazioni, ovvero nel caso che il Consiglio Comunale confermi le decisioni della Giunta, l'atto deliberativo diviene titolo per la restituzione e la conseguente acquisizione dei beni interessati al patrimonio comunale.
- 6. Prima di avviare i procedimenti necessari alla acquisizione in proprietà, acquisita delega o atto equipollente dal proprietario assegnatario, sarà possibile dar corso alla procedura concorsuale ponendo a base di gara il prezzo determinato in attuazione del precedente comma 2.
- 7. Il prezzo incassato dal Comune per effetto della procedura concorsuale deve essere versato all'originario assegnatario entro 60 giorni dall'incasso medesimo.
- 8. Ove la procedura concorsuale non dovesse concludersi con una assegnazione, l'Amministrazione si impegna ad esperire una nuova procedura concorsuale riducendo del 10% il prezzo determinato sulla base di quanto previsto al precedente comma 2. Trova quindi applicazione il precedente comma 7.
- 9. Ove anche il secondo esperimento di gara dovesse risultare senza esito, all'originario proprietario sarà richiesta la riduzione in pristino con ogni onere a proprio carico.
- 10. In ogni caso, prima dell'adozione del procedimento descritto nei commi precedenti, il Responsabile del Servizio promuove un procedimento ai sensi dell'articolo 11 della Legge 241/90 e ss.mm.ii., con la partecipazione degli interessati, finalizzato al subentro di altro soggetto che abbia i requisiti documentati di cui al presente regolamento. Raggiunto l'accordo tra le parti che partecipano al procedimento, non si terrà conto del prezzo determinato

dall'Agenzia delle Entrate e diventerà vincolante, per le parti, quanto sarà stabilito nella definizione concordata del provvedimento amministrativo. Nessun onere deve venire a gravare sul Comune per effetto della detta definizione.

Art. 18 **Spese contrattuali**

1. Le spese contrattuali e consequenziali relative ai contratti di cessione (ed eventualmente di retrocessione) sono a carico dei beneficiari.

Art. 19 **Trascrizione regolamento**

1. 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.

2. Gli altri atti stipulati in contrasto o comunque contenenti patti contrari alle predette norme sono nulli.

Art. 20 **Assegnazione diretta**

1. La Giunta, previa delibera di indirizzo del Consiglio Comunale, può, con proprio provvedimento motivato, ed in caso di decadenza della graduatoria del Bando, assegnare direttamente lotti liberi se ricorrono le seguenti condizioni:

- a) è evidente l'interesse pubblico per facilitare con urgenza la de-localizzazione di Ditte già insediate nel territorio comunale, ma in siti divenuti critici per la comprovata incompatibilità ambientale senza attendere i tempi e le risultanze di un concorso pubblico tramite bando;
- b) è evidente l'interesse pubblico, per la realizzazione di OO.PP., ad acquisire un fabbricato o un'area in cui la Ditta svolga la propria attività e che sia disposta a cedere al Comune di Pula, a prezzo concordato, l'immobile sopra detto;
- c) È già iniziata la procedura espropriativa per la realizzazione di OO.PP., o sia prevista la revoca e/o interruzione di concessioni in atto che interessano la sede di attività di Ditte e, pertanto, ricorre l'urgenza di facilitare la de-localizzazione, senza attendere i tempi e le risultanze di un concorso pubblico tramite Bando.

Art. 21 **Leasing immobiliare**

1. L'Assegnatario, acquisita l'area del Comune in regime di proprietà, può chiedere di poter cedere la stessa proprietà ad una società di leasing immobiliare specializzata per poter accedere al leasing immobiliare, a finanziare la realizzazione delle opere necessarie per lo svolgimento della propria attività imprenditoriale. In tal caso il Comune può autorizzare la cessione alle seguenti condizioni:

- a. la Società di Leasing dovrà espressamente obbligarsi, nei confronti del Comune a non esercitare mai, nell'area oggetto del contratto, personalmente o tramite soggetti terzi alcuna attività commerciale o di qualsivoglia altro tipo, obbligandosi a trasferire la disponibilità materiale al solo soggetto acquirente originario per la realizzazione delle finalità e delle obbligazioni assunte da tale soggetto nei confronti del Comune di Pula con il contratto di acquisto dell'area. Si obbligherà, altresì, a comunicare al Comune ogni vicenda che possa interessare la disponibilità materiale del/i lotto/i interessato/i e l'eventuale intenzione di trasferire ad altri soggetti (purchè aventi i requisiti di cui all'art. 4 del Regolamento) la suddetta disponibilità in caso di inadempienza da parte del soggetto cedente acquirente originario del/i lotto/i;
- b. Il cedente dovrà inserire, nel contratto di leasing immobiliare, l'obbligo, nei confronti del Comune di Pula, di utilizzare personalmente ed esclusivamente il/i lotto/i interessato/i nel rispetto delle prescrizioni del Regolamento per le Zone P.I.P., obbligandosi altresì, a comunicare immediatamente al Comune di Pula, ogni notizia relativa alla disponibilità materiale del/i lotto/i qualora dovesse decidere di abbandonarla;
- c. la Società di leasing ed il soggetto cedente, acquirente originario, dovranno inserire nel contratto di locazione immobiliare la clausola per cui acconsentono che, qualora di verificasse la violazione, da parte di entrambe, di anche una sola clausola di quelle contenute nel Regolamento, il Comune potrà, previa messa in mora del soggetto inadempiente:
 - revocare espressamente l'autorizzazione al trasferimento per cui la società di leasing sarà obbligata a ritrasferire al Comune la proprietà del/i lotto/i, con corresponsione del valore dello stesso e delle

- eventuali opere realizzate, determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale previo parere dell'UTE di Cagliari o con richiesta di restituzione del/i lotto/i in pristino stato e, quindi, con rimozione di quanto realizzato, a cura e spese del soggetto proprietario;
- revocare la concessione al soggetto acquirente originario, su richiesta della società di leasing e trasferire la disponibilità e l'utilizzabilità del/i lotto/i interessato/i ad altro soggetto in possesso dei requisiti previsti dall'art. 4 del Regolamento P.I.P.;
- d. entrambe le parti sono obbligate a consegnare, al Comune, copia integrale di tutti i contratti che fra loro verranno stipulati affinché possa valutare il rispetto delle condizioni sopra indicate.

Art. 22 **Divieto di vendita**

1. Per un periodo di anni 10 dalla data di autorizzazione all'agibilità e/o abitabilità, non potranno essere trasferiti a terzi, a qualunque titolo, i diritti immobiliari di proprietà acquisiti con la convenzione se non al Comune o ad imprese aventi i requisiti per l'assegnazione di aree nel P.I.P. designate dal Comune stesso, ad un prezzo che sia pari alla somma pagata per l'area più il costo delle opere realizzate.

Il Comune dovrà esercitare la facoltà di cui sopra nel termine di mesi 6 dall'apposita richiesta del assegnatario concessionario.

2. Il prezzo delle eventuali costruzioni e delle opere realizzate, sarà determinato con riferimento ai costi effettivamente sostenuti, aumentati secondo gli appositi indici pubblicati dall'ISTAT e tenuto conto dell'eventuale degrado delle opere, come risulterà da apposita perizia ordinata dal Comune di Pula e redatta mediante stima da parte dell'Agenzia delle Entrate competente (ex Agenzia del territorio).

3. E' comunque consentita la locazione dell'alloggio, ove realizzato, all'eventuale custode dell'impianto produttivo.

4. Egualmente per un periodo di 10 anni dal rilascio dell'agibilità e/o abitabilità dei singoli edifici, i proprietari dei lotti e loro aventi causa non potranno concedere gli edifici stessi, a qualunque uso adibiti, in affitto.

In caso di manifesta esigenza il Comune di Pula potrà consentire la cessione in affitto unicamente ad Aziende indicate dal Comune stesso, aventi i requisiti di Legge per accedere al P.I.P.

Le spese e gli oneri dell'atto o degli atti di retrocessione (spese di trasferimento, oneri diversi, anche fiscali e giudiziali inerenti e conseguenti) dovranno fare carico per intero al concessionario inadempiente.

5. Ogni spesa relativa alla stipula della convenzione atto come ogni altra incombenza fiscale se ed in quanto dovuta, sono a totale carico delle Aziende insediate così come le eventuali spese per assistenza legale sostenute dal Comune di Pula per il perfezionamento della convenzione stessa.

6. Trascorsi i 10 anni di cui sopra si potrà procedere ad alienazione o affitto esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per ottenere l'assegnazione di aree P.I.P., previo nulla osta del Comune.

7. E' comunque ammesso il trasferimento delle aree concesse e degli immobili su di esse realizzati anche prima del termine decennale nel rispetto delle destinazioni di cui all'articolo 1, nel caso di:

- a. decesso del cessionario con conseguente trasferimento dell'azienda per successione a causa di morte;
- b. donazione dell'intero complesso aziendale a parenti entro il 2° grado;
- c. conferimento dell'azienda individuale, se al conferente vengono assegnate quote o azioni che rappresentano la maggioranza del capitale sociale;
- d. Scissione di società, consentendo la divisione del complesso produttivo in favore di soci iscritti nel libro dei soci al momento dell'assegnazione;
- e. Fusione fra due o più società, con assegnazione della maggioranza del capitale sociale della società risultante dalla fusione ai soci della società assegnataria del lotto;
- f. Cessazione dell'attività con cancellazione dall'albo delle imprese o dal registro delle imprese;
- g. impossibilità a proseguire l'attività o l'intervento per gravi motivi di salute o motivate eccezionalità.

8. In ogni caso il cessionario dovrà impegnarsi nell'atto pubblico ad inserire negli atti di alienazione dei manufatti la seguente clausola, da riportare nella nota di trascrizione, copia della quale dovrà essere inviata al Comune a mezzo raccomandata postale:

"l'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di assegnazione dell'area oggetto del presente atto, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali e si impegna ad esigere un formale identico impegno da parte dei suoi aventi causa in caso di ulteriori trasferimenti, inviando a mezzo raccomandata al Comune di Pula copia autentica della relativa nota di iscrizione".

Art. 23 **Norme transitorie**

1. E' prevista la possibilità per gli assegnatari dei lotti già concessi in diritto di superficie di chiederne la trasformazione in proprietà.

Qualora non venga richiesta tale trasformazione alla scadenza della concessione il diritto di superficie si estingue ed il Comune diventa proprietario della costruzione a norma dell'articolo 953 del Codice Civile; si applicano a tal fine le disposizioni contenute nei successivi artt. 954, 955 e 956. Nel caso in cui non sia possibile utilizzare gli investimenti insistenti sul lotto in tutto o in parte, l'Amministrazione Comunale si riserva di addebitare all'impresa assegnataria del lotto eventuali oneri di demolizione necessari per la messa in sicurezza dei luoghi e/o il riutilizzo del lotto.

2. Le convenzioni per l'assegnazione dei lotti già stipulate alla data di adozione del presente regolamento e per le quali l'assegnatario, a causa della particolare congiuntura economica che ha interessato l'Italia e l'intera Europa negli ultimi 10 anni, non abbia ottemperato a quanto disposto nell'atto convenzionale stesso, qualora non sia stato adottato formale atto di revoca dell'assegnazione, debbono essere definite entro il termine massimo di 180 giorni dalla data di entrata in vigore del presente regolamento.

3. In caso di mancato rispetto dei termini di cui all'articolo 13 del presente regolamento entro 180 giorni dalla data di entrata in vigore del presente regolamento dovrà essere presentata la richiesta di permesso a costruire (DUA). Da tale data ricomincia a decorrere il termine per gli ulteriori obblighi previsti dal succitato articolo 13.

4. In caso di mancato rispetto dei termini di rateizzazione (mancato versamento del saldo del costo di acquisizione del lotto) è data possibilità all'assegnatario nei confronti del quale non sia adottato formale atto di revoca dell'assegnazione, provvedere al pagamento di quanto dovuto oltre agli interessi legali calcolati sul periodo di ritardato pagamento.

Il pagamento delle rate scadute, oltre che in unica soluzione, potrà essere effettuato mediante rateizzazione, con obbligo di fidejussione stipulata con primaria compagnia bancaria/assicurativa, con maggiorazione del tasso legale di interesse come segue:

- 50% entro sei mesi;
- 50% entro un anno.

Detta fidejussione rimane in validità fino alla corresponsione di quanto ulteriormente dovuto e deve contenere la clausola che il Comune potrà escutere il fideiussore direttamente in caso di non pagamento alla scadenza della somma dovuta senza interpellare il debitore principale, con esclusione quindi del beneficio di cui al 2° comma dell'articolo 1944 del Codice Civile.

Le suddette scadenze decorrono dalla data di emissione della fidejussione che comunque dovrà essere stipulata entro e non oltre il termine indicato al comma 2 del presente articolo.

In caso di mancato pagamento alle scadenze previste, si procede a rivalersi sulla fidejussione presentata (che dovrà garantire capitale + interessi).

Art. 24 **Norme finali**

Per quanto non previsto si fa riferimento alla Legge n. 865/1971 e alla Legge n. 167/1962 e regolamenti regionali, oltre alle norme del Codice Civile per quanto di competenza ed a quelle delle leggi e regolamenti urbanistici

Art. 25 **Decorrenza**

Il presente regolamento entrerà in vigore dalla data di esecutività della delibera di approvazione, annulla e sostituisce le precedenti disposizioni regolamentari per l'assegnazione dei lotti PIP del Comune di Pula mentre restano vigenti tutte le norme tecniche di attuazione previste dal Piano per gli Insediamenti produttivi.