

Comune di Iglesias

Provincia del Sud Sardegna



REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE E L'UTILIZZAZIONE DEI LOTTI RICADENTI NELLA ZONA INDUSTRIALE COMUNALE (Z.I.C.) DEL COMUNE DI IGLESIAS

Articolo 1 - Oggetto del Regolamento

Il presente regolamento ha per oggetto la disciplina per l'assegnazione e l'utilizzazione degli immobili ricadenti nella Zona Industriale Comunale (di seguito Z.I.C.) del Comune di Iglesias, acquisiti ai sensi dell'atto di trasferimento di beni e funzioni ex Legge Regionale Sardegna 25 luglio 2008 n. 10 in data 22/07/2020 nonché, eventualmente, di quelle altre attività del settore terziario e dei servizi che, a giudizio esclusivo del comune, rispondono alle esigenze ed all'utilità generale della Z.I.C. stessa.

Articolo 2 - Scelta delle localizzazioni

L'individuazione e la scelta delle specifiche localizzazioni è di competenza esclusiva del comune, che può comunque tener conto delle proposte dei richiedenti, ed è determinata sulla base dei seguenti elementi:

- indicazioni e prescrizioni del piano particolareggiato della Z.I.C.;
- vita attuale dei terreni in zona ZIC e previsioni di interventi espropriativi;
- disponibilità e caratteristiche delle opere infrastrutturali esistenti e programmate;
- dimensioni e natura delle iniziative, loro incidenza sia sulla situazione insediativa esistente che sulle possibilità insediative future;

Articolo 3 – Tipologie dei Lotti

L'insediamento nell'ambito dell'agglomerato industriale delle iniziative di cui all'articolo 1 può essere realizzato su terreni provenienti da:

- aree acquisite o da acquisire da parte del comune, le quali possono essere cedute esclusivamente per la localizzazione di attività di cui all'articolo 1;
- aree di proprietà delle ditte che intendono realizzare direttamente le iniziative produttive o di altro genere riguardanti il settore terziario e di servizi;
- aree provenienti da procedure di riacquisizione ex articolo 63 legge 448 del 23 12 1998.

Articolo 4 – Criteri per la cessione in proprietà

1. La cessione dei lotti di terreno ricadenti in zona ZIC, avviene di regola mediante gara ad evidenza pubblica indetta dal Comune.
2. E' tuttavia possibile procedere all'assegnazione mediante trattativa privata quando la gara è andata deserta, o quando siano rimasti invenduti alcuni lotti.
3. Quando la cessione ha luogo per gara ad evidenza pubblica, il relativo bando è pubblicato mediante affissione di apposito avviso all'Albo Comunale e negli altri luoghi pubblici o aperti al pubblico del Comune, sul sito Internet del comune.
4. Copia del bando sarà altresì inviata alla C.C.I.A.A. ed alle associazioni di categoria
5. Il bando di concorso dovrà indicare:
 - a) il luogo dove si trovano i lotti da vendere;
 - b) i requisiti di carattere generale richiesti (titolarità dell'impresa, sede sociale, caratteristiche dell'impresa, ecc.), nonché gli altri eventuali requisiti che potranno essere stabiliti in sede di approvazione del bando, da parte dell'Amministrazione Comunale;
 - c) le modalità di pagamento delle aree assegnate in proprietà;
 - d) il termine per la presentazione della domanda;

e) i documenti da allegare alla domanda e le modalità di presentazione della stessa.

6. Nel caso di richiesta presentata da Società finanziaria o da parte di impresa costruttrice i requisiti vanno considerati con riferimento alla ditta o alle ditte a favore delle quali sarà concesso il leasing o che avranno in locazione gli opifici.

Articolo 5 – Iter procedurale per la partecipazione alla procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione del Lotto

1. La domanda di assegnazione di lotti nella Zona Industriale Comunale deve essere redatta in conformità al Bando di assegnazione.

2. Alla domanda dovrà 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 Iglesias 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 presente regolamento per l'assegnazione delle aree in Z.I.C.;

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. l'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) 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.

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.

Articolo 6 - Formazione della graduatoria

1. La graduatoria è formata in base ai criteri previsti nel Bando di assegnazione, ed è stilata da apposita commissione formata dal Dirigente del III Settore Programmazione e Pianificazione del Territorio, che funge da Presidente e da due Funzionari dell'ente quali componenti esperti di cui uno con funzioni anche di Segretario Verbalizzante.
2. La graduatoria di cui al precedente comma 1 del presente articolo è approvata in via definitiva con determinazione del Dirigente del III Settore Programmazione e Pianificazione del Territorio, 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 Iglesias le quali svolgono attualmente la loro attività produttiva in tutte le zone urbanistiche, 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.	Punti 0,1
f) Imprese che abbiano la sede dell'attività in immobili in locazione.	Punti 0,5
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 0,5
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 0,5
i) Ulteriore previsione occupazionale, per ogni dipendente	Punti 0,1
l) fattibilità dell'attività proposta.	Punti 10
m) 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
n) Rapporto investimenti addetti,	Punti 10

5. I requisiti di cui ai punti a), b), i), l) ed n) dovranno risultare dal piano di fattibilità dell'intervento, che deve essere allegato alla domanda;
6. I requisiti di cui ai punti d), f) e m) dovranno essere comprovato da idonea documentazione allegata all'istanza;
7. I requisiti citati con particolare riferimento ai punti i), l), m) e n) 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 sopra, 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 60 (sessanta) giorni dalla data di scadenza del termine fissato dal bando per la presentazione delle domande. La graduatoria provvisoria è pubblicata all'Albo pretorio on line del Comune, allegata alla determinazione dirigenziale di approvazione. Può essere opposto ricorso alla graduatoria provvisoria entro trenta giorni dalla data di affissione all'Albo a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevuta ovvero PEC, indirizzata al Dirigente del III Settore Programmazione e Pianificazione del Territorio.
11. La Commissione verifica i ricorsi ed al termine dell'esame forma la graduatoria definitiva degli assegnatari. La graduatoria definitiva è approvata con determinazione del Dirigente del III Settore Programmazione e Pianificazione del Territorio e viene pubblicata all'Albo pretorio on line del Comune, allegata alla determina dirigenziale di approvazione. Della graduatoria definitiva viene data comunicazione ai singoli partecipanti al bando.
12. Avverso la determinazione del Dirigente del III Settore Programmazione e Pianificazione del Territorio di approvazione della graduatoria definitiva, riformulata o confermata è ammesso esclusivamente ricorso giurisdizionale al TAR o al Capo dello Stato nei termini di legge.

13. L'ufficio comunale di riferimento è l'Ufficio Patrimonio, al quale sono indirizzate le varie domande ed inoltrate le pratiche relative.

Articolo 7 – Presentazione del progetto

Nei successivi centoventi giorni, dalla data di assegnazione del lotto, la ditta interessata dovrà completare l'iter procedurale relativo all'iniziativa, con particolare riguardo a:

- stipulare l'atto di compravendita dell'area richiesta, al fine di possedere regolare titolo per la presentazione del progetto esecutivo di cui al successivo punto;
- presentazione della documentazione dell'intervento, presentato tramite piattaforma regionale SUAPE, completo di tutti i suoi allegati, descritto nella richiesta di concessione di cui all'art. 4 del presente regolamento.

Articolo 8 – Adempimenti in caso di esproprio.

Nel caso in cui il terreno debba formare oggetto di procedimento espropriativo, il comune provvede ai relativi adempimenti. In tal caso la richiesta con le modalità di cui all'articolo 5, dovrà essere integrata da dichiarazione con la quale la ditta si impegna a versare quale anticipazione sul prezzo di cessione dell'area una somma pari all'indennità definitiva da corrispondere agli aventi diritto in occasione di esproprio.

Articolo 9 – Termini inizio e conclusione dei lavori

1. Entro un anno dalla data del provvedimento edilizio, il concessionario dovrà iniziare i lavori di costruzione del progetto di stabilimento.
2. Trascorso inutilmente tale periodo di tempo, il comune revoca la concessione del lotto per decadenza di termini, riacquisendolo al patrimonio comunale ex articolo 63 legge 448 del 23/12/1998.
3. I lavori di costruzione dello stabilimento progettato devono essere ultimati entro il termine stabilito dal provvedimento edilizio.

Articolo 10 – Riacquisizione Lotti

1. Nel caso in cui la ditta ha dato inizio ai lavori di costruzione dello stabilimento e non intende completarli, deve darne immediatamente comunicazione scritta al Comune il quale può autorizzare la vendita di quanto costruito a terzi che subentrano nella concessione.
2. Trascorsi 6 mesi dalla suddetta autorizzazione, senza che siano state concluse le trattative con eventuali subentranti, il comune revoca la concessione, riacquisendo il lotto nonché le opere eseguite, con diritto della ditta in questione alla restituzione dell'80% dell'importo da questa versato per l'acquisto del lotto, nonché le opere eseguite, con diritto della ditta in questione alla rifusione dei costi di costruzione delle opere solo nel caso in cui queste siano conformi alle norme urbanistiche e possano essere utilizzate, o rilevate da altra ditta assegnataria per il valore corrispondente alla parte utilizzata. Il valore del costo della costruzione dello stabilimento, è stabilito da apposita perizia eseguita da parte del comune decurtato dei contributi pubblici attualizzati ricevuti dal cessionario per la realizzazione dello stabilimento, ai sensi dell'articolo 63, legge 448 del 23/12/98.

3. Nel caso in cui la ditta cessionaria, non realizzi e metta in esercizio, avviando concretamente l'attività nel termine di 5 anni, il comune può procedere unilateralmente alla riacquisizione della proprietà dell'area ceduta nonché l'opera di costruzione degli stabilimenti industriali o artigianali in essa edificati, corrispondendo al cessionario il prezzo attualizzato di acquisto delle aree e, per quanto riguarda gli stabilimenti, il valore di questi ultimi come determinato da un perito nominato dal presidente del tribunale competente per territorio, decurtato dei contributi pubblici attualizzati ricevuti dal cessionario per la realizzazione dello stabilimento, ai sensi dell'articolo 63, legge 448 del 23/12/98.
4. La procedura di cui al comma 2. può essere applicata nei confronti del cessionario che, benché abbia realizzato l'opera di costruzione degli stabilimenti industriali o artigianali, non li utilizzi da più di 3 anni.

Articolo 11 – Adempimenti procedurali di riacquisizione del lotto

1. Nei casi previsti dall'articolo 10 del presente regolamento, il dirigente nomina un responsabile del procedimento, incaricato dell'istruttoria degli adempimenti procedurali, ed in particolare il RUP deve:
 - a. comunicare al cessionario l'avvio del procedimento di riacquisizione di cui all'articolo 63, legge 448 del 23/12/98;
 - b. indicare il nominativo del responsabile del procedimento, l'ufficio presso il quale il cessionario può prendere visione degli atti costituenti la procedura di riacquisizione;
 - c. concludere con l'approvazione della deliberazione del Consiglio Comunale di riacquisizione del bene al Patrimonio del Comune di Iglesias.
2. La deliberazione di Consiglio Comunale di riacquisizione del bene deve indicare tutte le informazioni necessarie, le motivazioni di fatto e di diritto che rendano possibile la riacquisizione del bene al Patrimonio.

Articolo 12 – Termini dei chiarimenti

1. Il Dirigente, sulla base di valutazioni di opportunità e di utilità, può invitare formalmente, prima dell'avvio del procedimento di cui all'articolo 11, del presente regolamento, il cessionario a rispettare gli obblighi convenzionalmente assunti, ovvero a fornire dei chiarimenti circa la mancata attuazione degli stessi, concedendogli un termine non superiore a 30 giorni.

Articolo 13 – Cessione in locazione dei lotti e dei rustici

1. Al fine di promuovere nuove iniziative imprenditoriali e/o altre attività manifatturiere che hanno necessità di una sistemazione immediata in attesa di trasferirsi in un lotto dell'area industriale il comune potrà cedere in locazione rustici industriali agli imprenditori che ne facciano richiesta.
2. Le attività produttive da insediare dovranno avere caratteristiche industriali compatibili con le caratteristiche dei rustici.
3. Il canone d'affitto è stabilito con deliberazione della Giunta Comunale. Il contratto è previsto per periodo massimo di 10 anni rinnovabile.
4. Saranno a carico del locatario le spese di manutenzione ordinaria, straordinaria, di messa a norma in relazione alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza, oltre le eventuali opere da realizzare.

Articolo 14 – Aree non soggette a procedimento di esproprio

1. Coloro che sono proprietari di aree nell'ambito della Z.I.C., che non sono stati destinatari di procedimento di esproprio, così come previsto dal Piano Particolareggiato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 19 del 26/10/2011 che intendono utilizzare direttamente, in tutto o in parte, per la realizzazione di iniziative di cui all'articolo 1, devono presentare domanda in carta legale, corredata dei documenti di cui all'articolo 4 del presente regolamento.

Articolo 15 – Procedure per la modifica di stabilimenti esistenti

1. Nel caso in cui si intenda procedere alla realizzazione di ampliamenti di stabilimenti esistenti o apportare modifiche e varianti a progetti già approvati, che comportino l'utilizzazione di aree già a disposizione degli interessati, le ditte devono presentare domanda in carta legale, corredata dei documenti di cui all'articolo 4 del presente regolamento.

2. I progetti devono essere presentati in linea con la normativa vigente, attraverso la piattaforma SUAPE così come previsto dal precedente art. 7 del presente regolamento.

3. Le modifiche suddette potranno prevedere la trasformazione dell'attività produttiva, purché la nuova attività sia compatibile con la specifica ubicazione del suolo interessato e sia conforme alle prescrizioni del piano particolareggiato in vigore.

Articolo 16 – Garanzie dell'acquirente

I terreni formanti oggetto della concessione amministrativa e cessione, sono garantiti dal Comune liberi da ipoteche, da altri pesi ed oneri pregiudizievoli dipendenti da fatto proprio e vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e come pervenuti al comune.

Articolo 17 – Prezzi dei terreni

I prezzi di cessione sono determinati come da normativa vigente, tenuto conto dei costi complessivi di acquisizione e dell'eventuale sistemazione delle aree, sia delle spese per esecuzione, delle opere infrastrutturali e di lottizzazione delle aree stesse.

Articolo 18 – Oneri di urbanizzazione terreni di provenienza non consortile

1. Tutti coloro che intendono realizzare iniziative su suoli di loro proprietà o di provenienza non Comunale (prima zona di intervento) sono tenuti a corrispondere al Comune un contributo di urbanizzazione per le infrastrutture generali realizzate. Tale contributo viene determinato e aggiornato dagli uffici comunali competenti.

2. Il versamento del contributo dovrà essere effettuato all'atto della presentazione da parte degli interessati dei progetti riguardanti le opere da realizzare.

3. Nel caso in cui i progetti in questione non dovessero conseguire il permesso di costruire oppure nel caso di rinuncia alla realizzazione dei progetti così approvati, l'importo del contributo di urbanizzazione sarà restituito per intero agli interessati che, all'uopo, dovranno presentare apposita richiesta al Comune specificando i motivi e le cause della richiesta stessa.

Articolo 19 – Obblighi per gli assegnatari dei lotti

1. Le ditte assegnatarie di terreni in Z.I.C. sono obbligate per loro ed aventi causa a:

- a. destinare il lotto alla costruzione di esercizio degli impianti necessari per lo svolgimento delle attività specificate nelle rispettive domande ed a costruire tali impianti in maniera del tutto conforme ai progetti approvati dal comune, assumendo formale impegno a comunicare tempestivamente al comune stesso ogni iniziativa assunta per la trasformazione sia dell'attività precedente prevista, sia della forma giuridica e ragione sociale, nonché ogni altra iniziativa riguardante la cessazione dell'attività, la cessione, la fusione, la dichiarazione di fallimento e simili.
- b. concedere al comune il diritto senza corrispettivo di sorta, la servitù di passaggio per opere di urbanizzazioni primarie quali: servizi di elettrodotto, acquedotto, fognatura, telefonia ed ogni altra opera infrastrutturale di interesse pubblico, su tutti gli spazi non coperti da edifici, determinando di comune accordo le rispettive concrete ubicazioni al fine di evitare una interferenza o pregiudizio allo svolgimento dell'attività prevista, facendo comunque salva la rifusione degli eventuali danni arrecati dalle esecuzioni dei lavori.
- c. provvedere a propria cura e spese ai lavori di manutenzione della fascia di rispetto, delle cunette stradali, prospicienti l'area di pertinenza del lotto interessato.
- d. chiudere tutti gli accessi non autorizzati alle strade provinciali, comunali e di servizio (eccetto gli accessi pedonali) ed accedere al lotto, su cui verrà realizzata l'iniziativa, soltanto dalla sede viaria principale prevista nel piano particolareggiato;

2. Nel caso di inadempienza del presente articolo è prevista una sanzione amministrativa di € 500,00 (cinquecento/00 euro), previo sollecito.

3. Le norme di cui al presente articolo, si applicano a tutti i lotti insistenti nel perimetro del piano particolareggiato ivi compresi coloro che utilizzano suoli propri.

Articolo 20 – Spese per la stipula dell'atto di vendita e versamento del prezzo d'acquisto

1. Ogni e qualunque spesa, tassa, imposte diritti, inerenti e conseguenti all'atto di concessione e di compravendita sono a carico dell'acquirente.
2. L'acquirente versa in un'unica quota, alla tesoreria comunale l'intero prezzo del lotto interessato alla vendita.
3. Non è prevista la vendita rateizzata dei lotti, delle superfici in genere o dei terreni con stabilimenti o porzioni di stabilimenti in esso edificati.

Articolo 21 – Deroga ai termini di realizzazione dello stabilimento

Le ditte che non fossero in grado di rispettare i termini fissati nei precedenti articoli possono avanzare domanda di proroga, a mezzo piattaforma SUAPE specificando esattamente le cause e motivi della richiesta. Nel caso di accoglimento della predetta richiesta, il periodo di proroga da concedere sarà determinato in base agli elementi offerti.

Articolo 22 – Deroghe generali

Deroghe all'applicazione di quanto previsto dal presente regolamento possono essere prese in considerazione dall'Ente, soltanto per casi di estrema urgenza e importanza ai fini del processo di industrializzazione e quando la complessità e le dimensioni delle iniziative da favorire siano tali da rendere opportune necessarie procedure, condizioni e termini adeguati alla natura e alla caratteristica delle iniziative stesse.