



COMUNE DI DOLIANOVA  
PROVINCIA DI CAGLIARI

---

*SETTORE LAVORI E OPERE PUBBLICHE*

## **REGOLAMENTO**

**PER LA CONCESSIONE DI AREE DEL PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

*(approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 19 del 30.07.2019)*

## INDICE

- ART. 1 FINALITA'
- ART. 2 DESTINAZIONE DELLE AREE
- ART. 3 LIMITAZIONI ALLA DESTINAZIONE COMMERCIALE
- ART. 4 DESTINATARI
- ART. 5 INDIRIZZI GENERALI PER L'ASSEGNAZIONE
- ART. 6 RICHIESTA DI ASSEGNAZIONE
- ART. 7 PROCEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE
- ART. 8 DOMANDA DI ASSEGNAZIONE
- ART. 9 MODALITA' DI ASSEGNAZIONE
- ART. 10 CRITERI DI PRIORITA' PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE
- ART. 11 MODALITA' DI ASSEGNAZIONE DEI PUNTEGGI
- ART. 12 DETERMINAZIONE DEI COSTI DELLE AREE
- ART. 13 MODALITA' DI PAGAMENTO
- ART. 14 CONTRATTI
- ART. 15 ONERI A CARICO DELL'ASSEGNATARIO
- ART. 16 OPERE DI URBANIZZAZIONE
- ART. 17 PENALITA', REVOCA DELL'ASSEGNAZIONE E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI  
CESSIONE
- ART. 17 BIS PENALITA', REVOCA DELL'ASSEGNAZIONE E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI  
CESSIONE PER I LOTTI ASSEGNATI PRIMA DEL 30.11.2019
- ART. 18 INDENNIZZI
- ART. 19 CESSIONE DEL LOTTO
- ART. 20 CONFORMITA' EDILIZIA
- ART. 21 NORMA DI RINVIO

## **Articolo 1**

### **Finalità**

1. In applicazione della normativa nazionale sui Piani per Insedimenti Produttivi (art.27, L. 865 1971) e allo scopo di favorire lo sviluppo delle attività artigianali, industriali, commerciali, direzionali e di servizi in genere, il Comune di Dolianova procede all'acquisizione delle aree necessarie alla formazione e/o all'ampliamento di un Piano per Insedimenti Produttivi per cedere, successivamente alla realizzazione degli interventi di urbanizzazione, i lotti ricavati per la esclusiva realizzazione di edifici destinati alle attività produttive come sopra individuate.

## **Articolo 2**

### **Destinazione delle aree**

1. Le aree individuate come lotti edificabili all'interno del P.I.P. saranno destinate esclusivamente alla realizzazione di insediamenti artigianali, piccolo industriali, commerciali nei limiti previsti dall'art. 3, direzionali e di servizi.
2. Saranno ammesse altresì le attività di trasformazione e commercializzazione di prodotti agro-alimentari nei limiti consentiti dal P.U.C.
3. Nei lotti potranno essere realizzate, nei limiti dettati dal P.U.C., costruzioni destinate alla guardiania degli insediamenti presenti, che ne formeranno parte integrante e inscindibile. E' vietata la realizzazione di residenze a qualunque titolo.
4. E' escluso l'insediamento delle seguenti attività produttive:
  - Attività industriali a rischio di incidenti rilevanti, soggette a notifica e dichiarazione ai sensi del D.P.R. n° 175/1988, DPCM 31/03/1989 e successive modificazioni e integrazioni (D.Lgs. 17/09/1999, n° 334);
  - Impianti di produzione di fitosanitari e biocidi;
  - Impianti produttori di gas tossici che richiedono autorizzazione (R.D. n° 147/1927) e ss.mm.ii.;
  - Impianti industriali di produzione, utilizzazione e trattamento di materiali a rischio biologico (art. 78 D.Lgs. 626/94 ed allegato XI);
  - Impianti di trattamento, arricchimento e stoccaggio di materiali e residui nucleari;
  - Concerie;
  - Impianti di produzione, confezionamento, recupero di esplosivi e polveri esplodenti;
  - Impianti di prima fusione per la produzione di ghise e acciai;
  - Attività estrattive;
  - Discariche.
5. Le attività produttive da insediare non devono riguardare lavorazioni insalubri, così come previsto dal D.M. della Sanità del 05/09/1994.
6. Sono escluse tutte le attività che immettono nell'ambiente circostante composti solidi, liquidi o aeriformi, contemporaneamente tossici, stabili e bioaccumulabili.

### **Articolo 3**

#### **Limitazioni alla destinazione commerciale**

1. I lotti del P.I.P. vigente alla data di approvazione del presente regolamento, ferma la possibilità di destinare l'intero lotto al commercio all'ingrosso, possono riservare alla destinazione commerciale al dettaglio, una quota non superiore al 35% della superficie del lotto e/o del volume massimo realizzabile. Detta quota non è cedibile e non è accorpabile ad altri lotti di altri assegnatari e sarà assoggettata alla disciplina regionale e locale urbanistica ed in materia di commercio.
2. L'attività commerciale esercitabile nel lotto a destinazione promiscua potrà non essere dipendente o vincolata all'attività artigianale contemporaneamente presente nel lotto, ma non potrà essere esercitata in assenza dell'attività artigianale medesima. In ogni caso, ove l'attività commerciale non sia destinata alla sola vendita all'ingrosso, deve rimanere prioritaria nel lotto la destinazione d'uso artigianale.
3. La realizzazione di attività commerciali al dettaglio è facoltativa e l'esercizio della facoltà di riserva di destinazione è sempre reversibile. In ogni caso, per i lotti a destinazione promiscua, l'attività commerciale al dettaglio potrà essere insediata esclusivamente in lotti posseduti in diritto di proprietà.
4. E' consentito l'insediamento di medie superfici di vendita mentre è escluso l'insediamento di grandi superfici di vendita.
5. La quota riservabile per attività commerciali come sopra descritta non è utilizzabile al di fuori del Piano Insediamenti Produttivi. Pertanto essa non è cedibile, realizzabile o trasferibile in altra zona urbanistica, né per quanto riguarda il volume, né per la superficie copribile.
6. Nei futuri ampliamenti del P.I.P. sarà consentita la realizzazione di lotti interamente destinati ad insediamenti commerciali, anche al dettaglio, ad insediamenti direzionali e/o di servizi, nella misura massima del 50% della superficie fondiaria complessiva.
7. I lotti destinati ad ospitare tali attività saranno esclusivamente quelli indicati espressamente dall'Amministrazione Comunale all'atto dell'approvazione del progetto urbanistico relativo all'ampliamento.

### **Articolo 4**

#### **Destinatari**

1. Possono usufruire dell'assegnazione di lotti nel P.I.P. solo gli imprenditori che svolgano o intendano svolgere la propria attività economica nei settori di cui all' art. 2.
2. La qualifica di attività artigianale, industriale, commerciale, direzionale o di servizi della ditta che richiede l'assegnazione di un lotto nel P.I.P., dovrà essere dedotta dall'Albo delle Imprese Artigiane, dal Registro delle Imprese Industriali o dal Registro Ditte della Camera di Commercio, Industria e Artigianato competente per territorio.

### **Articolo 5**

## **Indirizzi generali per l'assegnazione**

1. I lotti liberi nel P.I.P. sono assegnati secondo la graduatoria approvata dal Responsabile del Settore competente, la quale verrà stilata secondo i seguenti criteri:
  - a) priorità illustrate nell'art. 10;
  - b) punteggio, determinato sulla base dell'art. 11.
2. La graduatoria ha validità di cinque anni e, se ritenuto utile, potrà essere prorogata per un anno. Sei mesi prima della scadenza della graduatoria, dovrà essere redatto un nuovo bando per la formazione di una nuova graduatoria.
3. La superficie catastale esatta dei lotti assegnati verrà definita con apposito frazionamento e relativo picchettamento sul terreno e comparirà nel contratto definitivo di cessione.

## **Articolo 6**

### **Richiesta di assegnazione**

1. Chiunque, tra gli operatori di cui all'art. 4, intenda ottenere un'area nel Piano per Insediamenti Produttivi, deve farne domanda al COMUNE DI DOLIANOVA, secondo le modalità indicate all'art. 8 o, eventualmente, su apposito modulo predisposto dall'ufficio comunale competente.
2. L'inoltro della domanda di assegnazione di un lotto nel P.I.P. comporta integrale accettazione da parte della ditta richiedente del presente regolamento, senza possibilità alcuna di rivalsa nei confronti dell'Amministrazione.

## **Articolo 7**

### **Procedimento di assegnazione**

1. La disponibilità di lotti nel Piano Insediamenti Produttivi verrà resa nota con apposito bando per l'assegnazione degli stessi, fatta salva la facoltà, da esercitarsi a cura del Consiglio Comunale, di riservare la disponibilità di uno o più lotti, finalizzati all'insediamento di servizi di rilevante interesse pubblico, che pertanto non verranno inseriti nel bando.
2. Il bando verrà pubblicato all'Albo Pretorio e nel sito istituzionale del Comune ed entro i successivi trenta giorni verranno accolte le domande di assegnazione. Il bando deve indicare :
  - Elenco dei lotti disponibili;
  - Superficie di ogni lotto;
  - Principali indici e parametri edilizi (cubatura massima, superficie copribile, quantità di parcheggi e di aree a verde, etc.);
  - Per i lotti dei futuri ampliamenti, tipologia di destinazione del lotto (artigianale o industriale, commerciale o terziaria);
  - Prezzo provvisorio di cessione di ogni lotto o, in alternativa, costo unitario al metro quadrato di lotto edificabile;
  - Termini e modalità di pagamento;
  - Tempi e criteri di utilizzo, prescrizioni e vincoli;

- Scadenza del bando.
3. Il bando è predisposto dal settore competente e deve essere conforme alla normativa urbanistica generale ed esecutiva vigente.
  4. Il bando contiene gli schemi del compromesso di vendita e del contratto definitivo di cessione del lotto.

## **Art. 8**

### **Domanda di assegnazione**

1. La domanda di assegnazione, eventualmente predisposta sul modulo fornito dall'ufficio comunale competente, dovrà contenere:
  - ragione sociale o generalità, con indirizzo della sede legale, dell'eventuale domicilio e recapito telefonico e fax della ditta;
  - l'indicazione della tipologia di superficie del lotto di cui si richiede l'assegnazione, scelta fra quelle indicate nel bando, e l'indicazione di altre tipologie di superfici, fino a un massimo di due, in alternativa a quella principale;
  - nel caso di bando riferito a lotti facenti parte di un ampliamento, l'indicazione della tipologia di destinazione del lotto di cui si richiede l'assegnazione, scelta fra quelle indicate nel bando (artigianale/industriale, commerciale o direzionale);
  - l'eventuale preferenza per una determinata tipologia edilizia o per la localizzazione in una determinata posizione o settore del piano.
2. Alla domanda dovrà essere allegata la seguente documentazione:
  - a) Visura camerale completa non antecedente 6 mesi dalla data del bando, rilasciata dalla Camera di Commercio, Industria ed Artigianato competente per territorio.
  - b) Autocertificazione con la quale il titolare o legale rappresentante della ditta richiedente dichiara di trovarsi o non trovarsi, alla data del bando, nelle seguenti situazioni (questo documento non è dovuto per imprese di nuova costituzione):
    - svolgere la propria attività in locali nel centro urbano di Dolianova ed avere intenzione di trasferirla nel P.I.P.;
    - svolgere la propria attività in altro comune ed avere intenzione di trasferirla nel P.I.P. di Dolianova;
    - necessitare di ampliamento dei locali occupati (allegare planimetria quotata) e di aumento dei posti di lavoro stabili (allegare idonea relazione economico-produttiva).
  - c) Eventuale copia del contratto d'affitto, in vigore alla data del bando, dei locali nei quali il richiedente svolge la propria attività ed eventuale documentazione comprovante il procedimento di sfratto in corso alla data del bando.
  - d) Documentazione, anche tecnica, illustrante e comprovante, alla data del bando:
    - il progetto di innovazione tecnologica che si intende introdurre nel ciclo produttivo dell'azienda;
    - l'appartenenza dell'azienda ad una filiera produttiva;

- l'avvenuta concessione di un finanziamento pubblico per l'acquisto del lotto, per la costruzione del capannone, per l'acquisto di macchinari e attrezzature o per l'avvio/incremento/esercizio dell'attività in genere;
  - l'utilizzo di fonti di energia alternative nel processo produttivo dell'azienda.
- e) Ricevuta di versamento della somma di € 100,00 per spese di istruttoria sul conto corrente postale intestato al Comune di Dolianova, indicando la causale: "Domanda assegnazione lotto PIP" .
3. Gli assegnatari possono avvalersi, per l'acquisto definitivo del lotto assegnato, dei servizi di società finanziarie e/o società di leasing, cui possono, eventualmente, intestare il terreno loro assegnato.

## **Articolo 9**

### **Modalità di assegnazione**

1. Le assegnazioni provvisorie sono disposte con atto del Responsabile del settore competente, sulla scorta della graduatoria predisposta dall'ufficio competente sulla base dei criteri e dei relativi punteggi previsti dal presente regolamento.
2. Alle ditte risultanti in posizione utile nella graduatoria, verranno assegnati i lotti aventi tipologia e superficie indicate nella domanda. Qualora i lotti di superficie pari a quella richiesta dall'assegnatario risultino esauriti, si procederà all'assegnazione di un lotto di superficie alternativa, se disponibile. Il Comune si riserva, in presenza di lotti residui non assegnati per carenza di richieste di assegnazione, la possibilità di accorpate o frazionare tali lotti residui in funzione della graduatoria definitiva.
3. La graduatoria è affissa all'Albo Pretorio e ne viene data informazione con la pubblicazione sul sito istituzionale del Comune. Gli assegnatari provvisori sono avvisati con lettera raccomandata A.R. ed invitati ad esprimere formale accettazione nel termine perentorio di 15 giorni dal ricevimento (farà fede il timbro postale di spedizione). All'assenza di riscontro sarà attribuito significato di rinuncia.
4. Alla determinazione di approvazione può essere opposto ricorso, entro e non oltre 15 giorni dalla data di affissione all'Albo Pretorio, a mezzo **PEC o tramite** ~~di~~ lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Nei successivi 15 giorni, il Responsabile del settore competente esamina i ricorsi e li accoglie o li respinge motivatamente, riformulando la graduatoria alla luce sia dell'esito dei ricorsi che delle eventuali rinunce.
5. Le assegnazioni definitive vengono disposte con atto del Responsabile del settore competente, sulla scorta della graduatoria predisposta ai sensi del comma precedente.
6. La graduatoria definitiva approvata ha validità cinque anni decorrenti dalla data di esecutività del relativo atto di approvazione.
7. La graduatoria definitiva è affissa all'Albo Pretorio e ne viene data informazione con la pubblicazione sul sito istituzionale del Comune. Gli assegnatari definitivi sono avvisati **mediante PEC** ~~con lettera raccomandata A.R.~~ ed invitati, con termine perentorio, a procedere alla stipula del compromesso di vendita e ad espletare le formalità di pagamento di cui all'art. 13.

## **Articolo 10**

## Criteria di priorità per l'assegnazione delle aree

1. I criteri di priorità da seguire nell'assegnazione delle aree edificabili nel P.I.P. saranno, in ordine decrescente, i seguenti:

- ~~A) Richieste inoltrate da enti pubblici ed aziende a partecipazione statale nell'ambito di programmi già approvati dal C.I.P.E.;~~
- ~~B) Richieste inoltrate da enti pubblici economici e territoriali preposti allo sviluppo ed alla produzione di beni e servizi;~~
- C) Trasferimento di attività artigianale o industriale esistente, attualmente ubicata nel centro urbano di Dolianova;
- D) Attività artigianale o industriale esistente che necessiti di ampliamento dei locali, con implementazione dei posti di lavoro stabili;
- E) Attività artigianale esistente, il cui titolare sia residente nel comune di Dolianova, eserciti la propria attività in un altro comune ed intenda trasferirla nel P.I.P. di Dolianova ;
- F) Attività artigianali, industriali, commerciali e di servizi che intendano introdurre progetti di innovazione tecnologica nel loro ciclo produttivo;
- G) Appartenenza all'imprenditoria giovanile e femminile;
- ~~H) Ditte locali appartenenti, alla data del bando, ad una filiera produttiva;~~
- ~~I) Attività artigianali, industriali, commerciali e di servizi che usufruiscano di finanziamenti pubblici per l'acquisto del lotto, per la costruzione del capannone, per l'acquisto di macchinari e attrezzature o per l'avvio/incremento/esercizio dell'attività in genere;~~
- J) Attività artigianali, industriali e di servizi che alla data del bando esercitino l'attività entro locali in affitto;
- ~~K) Attività produttive che utilizzino fonti energetiche alternative.~~
- L) Attività artigianale o industriale esistente che abbia in corso il procedimento di sfratto;

### Articolo 11

#### Modalità di assegnazione dei punteggi

1. L'ammissibilità delle domande ed i punteggi attribuiti, nell'ambito delle priorità di cui al precedente art. 10, sono definiti sulla base delle istanze regolari presentate e sulla base delle eventuali integrazioni documentali, se previste dal bando, richieste e/o acquisite in sede di istruttoria delle stesse.

2. Per l'attribuzione dei punteggi si fa riferimento agli elementi indicati nella tabella seguente.

<del>a)</del>	<del>Richieste inoltrate da enti pubblici ed aziende a partecipazione statale nell'ambito di programmi già approvati dal C.I.P.E.</del>	<del>12 p.</del>
<del>b)</del>	<del>Richieste inoltrate da enti pubblici economici e territoriali preposti allo sviluppo ed alla produzione di beni e servizi</del>	<del>12 p.</del>
c)	Trasferimento di attività artigianale o industriale esistente, attualmente ubicata nel centro urbano di Dolianova	20 p.
e)	Attività artigianale o industriale esistente che necessiti di ampliamento dei locali, con implementazione dei posti di lavoro stabili	18 p.
f)	Attività artigianale esistente, il cui titolare sia residente nel comune di Dolianova, eserciti	16 p.



	la propria attività in un altro comune ed intenda trasferirla nel P.I.P. di Dolianova	
g)	Attività artigianali, industriali, commerciali e di servizi che intendano introdurre progetti di innovazione tecnologica nel loro ciclo produttivo	12 p.
h)	Appartenenza all'imprenditoria giovanile e femminile	10 p.
i)	<del>Ditte locali appartenenti, alla data del bando, ad una filiera produttiva</del>	<del>-4 p.</del>
j)	<del>Attività artigianali, industriali, commerciali e di servizi che usufruiscano di finanziamenti pubblici per l'acquisto del lotto, per la costruzione del capannone, per l'acquisto di macchinari e attrezzature o per l'avvio/incremento/esercizio dell'attività in genere</del>	<del>-3 p.</del>
k)	Attività artigianali, industriali e di servizi che alla data del bando esercitino l'attività entro locali in affitto	10 p.
l)	<del>Attività produttive che utilizzino fonti energetiche alternative</del>	<del>-3 p.</del>
d)	Attività artigianale o industriale esistente che abbia in corso il procedimento di sfratto	10 p.

## Articolo 12

### Determinazione dei costi delle aree

1. Il prezzo unitario di cessione delle aree, in rapporto al metro quadrato di lotto edificabile, è determinato in base ai costi sostenuti dal Comune per la realizzazione del P.I.P., ivi compresi il costo di acquisizione delle aree e quello di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, al netto di eventuali finanziamenti pubblici.
2. Relativamente ai lotti compresi negli eventuali futuri ampliamenti del P.I.P., il Comune si riserva la facoltà di attribuire ai lotti con destinazione commerciale e terziaria (direzionale e di servizi) un prezzo unitario maggiore di quello applicato ai lotti con destinazione artigianale o industriale.
3. I prezzi di cessione di cui al precedente comma verranno adeguati annualmente all'atto dell'approvazione del bilancio di previsione annuale e pluriennale, sulla base della relazione tecnico-finanziaria che verrà elaborata dall' Ufficio Comunale competente.
4. **I commi precedenti si applicano anche ai lotti revocati e rimessi a bando. Al costo delle aree andranno sommati gli eventuali costi delle opere realizzate determinati come indicato di seguito.**

## Articolo 13

### Modalità di pagamento

1. La ditta assegnataria provvederà al pagamento del prezzo di cessione del lotto assegnato nei seguenti modi e tempi:
  - a) versamento di una quota, pari al 10% del prezzo provvisorio del lotto assegnato, all'atto dell'assegnazione definitiva del terreno, a titolo di caparra confirmatoria e con contestuale sottoscrizione del compromesso di vendita;
  - b) versamento di un'ulteriore quota, pari al 10% del prezzo provvisorio del lotto assegnato, all'atto dell'individuazione del terreno, mediante verbale di picchettamento;
  - c) versamento di un'ulteriore quota, pari al 10% del prezzo provvisorio del lotto assegnato, entro 60 gg. dall'inizio dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, anche relativamente al solo stralcio di competenza del lotto assegnato. La data di inizio dei lavori sarà

comunicata dall'Amministrazione comunale e documentata dal "Verbale di consegna dei lavori" di cui agli artt. 129 e 130 del D.P.R. 554/99.

- d) versamento della quota, non dilazionabile, di saldo del prezzo definitivo di cessione, al momento della stipula del contratto definitivo di acquisto. Il prezzo definitivo di cessione verrà determinato al termine delle procedure di acquisizione delle aree che formano il P.I.P. e di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, anche relativamente al solo stralcio di competenza. Il contratto definitivo di acquisto dovrà essere stipulato entro e non oltre SEI MESI dalla data di ultimazione dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria. Tale data verrà comunicata dall'Amministrazione comunale e documentata dal "Certificato di ultimazione dei lavori" di cui all'art. 172 del D.P.R. 554/99.
2. Sono a carico degli assegnatari tutte le spese contrattuali, notarili e fiscali inerenti e connesse l'assegnazione.
  3. Le penali per ritardato pagamento e l'eventuale decadenza dall'assegnazione sono disciplinate dal successivo articolo 17.

#### **Articolo 14**

##### **Contratti**

1. I lotti edificabili del P.I.P. saranno ceduti dal Comune alle ditte assegnatarie in diritto di proprietà.
2. I contratti di cessione dovranno essere stipulati per atto pubblico tra Comune e Assegnatario e recepiranno esplicitamente le condizioni, i termini e le sanzioni previsti dal presente regolamento.
3. Nel caso in cui la ditta assegnataria del lotto intenda accedere ad un contratto di leasing immobiliare per l'acquisto del lotto assegnato, il contratto di cessione è stipulato tra Comune, Società di leasing e Ditta assegnataria ed utilizzatrice, alle seguenti condizioni da recepirsi in sede di stipula dell'atto pubblico amministrativo:
  - devono intervenire ed essere indicati tra i componenti, oltre al rappresentante del Comune, i legali rappresentanti della Società di leasing e della Ditta assegnataria ed utilizzatrice del lotto;
  - deve essere espressamente indicato che il Comune concede le aree del P.I.P. – in diritto di proprietà ai sensi del vigente Regolamento – alla Società di leasing che lo acquisisce al solo ed esclusivo scopo di trasferirlo in locazione finanziaria alla Ditta assegnataria ed utilizzatrice del lotto;
  - deve essere espressamente riportato il divieto, sia per la Società di leasing che per la Ditta assegnataria, di trasferire, a qualsiasi titolo, il lotto ad altro soggetto, senza l'assenso scritto del Comune. In ogni caso l'acquirente dovrà essere in possesso dei requisiti di cui all'art. 4;
  - deve essere individuato come contribuente, quale utente delle opere e dei servizi del P.I.P., la Ditta assegnataria e non la Società di leasing.
4. L'assegnatario potrà far iscrivere sull'area assegnata ipoteca a garanzia di mutui fondiari concessi da istituti di credito, sempreché finalizzati all'acquisto dell'area e/o alla realizzazione degli edifici.

#### **Articolo 15**

### **Oneri a carico dell'assegnatario**

1. A seguito della stipula del contratto definitivo di acquisto dell'area, l'assegnatario dovrà presentare al Comune, entro il termine di 12 mesi, il Progetto Esecutivo e la documentazione prevista dal Regolamento Edilizio vigente per ottenere la prescritta concessione edilizia.
2. L'assegnatario deve, inoltre:
  - a) destinare l'area alle finalità indicate nell'atto di cessione;
  - b) non apportare modifiche che non abbiano avuto il necessario provvedimento autorizzatorio del Comune;
  - c) rispettare, in fase esecutiva, le prescrizioni della Concessione Edilizia;
  - d) per le attività che esercitino nel centro abitato ed abbiano dichiarato di volersi trasferire, effettuare il trasferimento completo dell'attività produttiva entro il termine perentorio di SEI MESI dal rilascio del certificato di agibilità.

### **Articolo 16**

#### **Opere di urbanizzazione**

1. Le opere di urbanizzazione primaria del Piano per gli Insediamenti Produttivi saranno realizzate esclusivamente a cura del Comune di Dolianova.
2. Le spese per l'attivazione delle utenze idrica, fognaria, elettrica, telefonica, etc., fanno carico all'assegnatario.

### **Articolo 17**

#### **Penalità, revoca dell'assegnazione e risoluzione del contratto di cessione**

1. L'inosservanza dei termini previsti dal presente regolamento o stabiliti nelle note inviate all'assegnatario per gli adempimenti di cui all'art. 13, comma 1, lettere a), b) o c), comporta l'applicazione, per ciascuno dei suddetti casi, di una penale pari al 15% della somma non corrisposta e la prescrizione di un nuovo termine perentorio, non superiore a quello precedentemente assegnato. Decorso inutilmente tale nuovo termine, si determinerà la revoca dell'assegnazione e il rientro del lotto nella disponibilità del Comune.
2. L'inosservanza del termine stabilito per gli adempimenti di cui all'art. 13, comma 1, lettera d), comporta la prescrizione di un nuovo termine perentorio, comunque entro 6 mesi dalla data di ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria. Decorso inutilmente tale nuovo termine o, comunque, decorsi 6 mesi dalla data di ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria, si determinerà la revoca dell'assegnazione e il rientro del lotto nella disponibilità del Comune.
3. La cessione del lotto a terzi in violazione delle prescrizioni di cui al successivo art. 19, comporta l'applicazione di una penale pari al 15% del costo sostenuto per l'acquisto dell'area. In ogni caso il contratto di cessione potrà essere annullato, con azione legale intrapresa dal Comune, per vizio del consenso, ai sensi degli artt. 1428 e 1429 del Codice Civile.

4. L'inosservanza delle prescrizioni di cui al comma 1 dell'art. 15 comporta l'applicazione di una penale pari al 5% del prezzo di cessione dell'area e la prescrizione di un'ulteriore termine perentorio, non superiore a 12 mesi. Decorso inutilmente tale nuovo termine, si determinerà la risoluzione di diritto del contratto di cessione ed il lotto, con gli indennizzi previsti dal successivo art. 18, rientrerà nel possesso e nella disponibilità del Comune.
5. L'inosservanza delle prescrizioni di cui al comma 2, lettera d), dell'art. 15 comporta l'applicazione di una penale pari al 15% del prezzo di cessione dell'area e la prescrizione di un'ulteriore termine perentorio, non superiore a 12 mesi. Decorso inutilmente tale nuovo termine, verrà reiterata la disposizione del presente comma.
6. L'inosservanza del termine stabilito per l'inizio dei lavori di costruzione dei locali destinati ad ospitare l'attività, comporta l'applicazione di una penale pari al 5% del prezzo di cessione dell'area e la prescrizione di un nuovo termine perentorio, non superiore a 12 mesi. Decorso inutilmente tale nuovo termine, si determinerà la risoluzione di diritto del contratto di cessione ed il lotto, con gli indennizzi previsti dal successivo art. 18, rientrerà nel possesso e nella disponibilità del Comune.
7. L'inosservanza del termine stabilito per l'ultimazione dei lavori di costruzione dei locali destinati ad ospitare l'attività, comporta la prescrizione di un nuovo termine perentorio, non superiore a 12 mesi. Decorso inutilmente tale nuovo termine, si determinerà la risoluzione di diritto del contratto di cessione ed il lotto, con gli indennizzi previsti dal successivo art. 18, rientrerà nel possesso e nella disponibilità del Comune con tutte le opere edili eventualmente realizzate su di esso.
8. Le penali e i provvedimenti di revoca dell'assegnazione e di risoluzione del contratto di cessione, previsti ai commi precedenti, non verranno applicati nel caso in cui le fattispecie di violazione di termini, obblighi e adempimenti si siano verificate per documentate cause di forza maggiore.
- ~~9. La facoltà di prescrivere nuovi termini, perentori o meno, per gli adempimenti da parte dei concessionari o acquirenti, costituisce una discrezionalità della Pubblica Amministrazione e viene esercitata allo scopo di dare comunque completa attuazione al Piano; l'opportunità dell'applicazione di proroghe viene comunque valutata caso per caso.~~
10. Nei casi previsti ai precedenti commi 1, 2, 4, 6 e 7 di rientro di lotti nel possesso del Comune, ovvero in caso di formale rinuncia degli aventi diritto o di retrocessione del lotto da parte dell'acquirente, l'Amministrazione Comunale è tenuta a richiedere alle ditte utilmente collocate in graduatoria, nell'ordine e fino ad esaurimento, l'eventuale disponibilità all'acquisizione dei lotti liberati. La richiesta sarà inoltrata con raccomandata A.R., cui dovrà essere data risposta nel termine tassativo di 30 giorni dal ricevimento (farà fede il timbro postale di spedizione). All'assenza di riscontro sarà attribuito significato di rinuncia. All'esplicita accettazione della proposta, faranno seguito gli adempimenti di cui agli artt. 13 e 14 del presente regolamento.
11. I lotti resisi liberi e non assegnati con la procedura di cui al precedente comma 10, verranno inseriti in un nuovo bando. La nuova procedura di assegnazione potrà avvenire autonomamente da quella in corso o in occasione del primo rinnovo quinquennale della graduatoria disponibile (v. art. 5, comma 2). L'Amministrazione si riserva, comunque, la facoltà di procedere, prima del nuovo bando,

ad un nuovo scorrimento della graduatoria per verificare sopravvenute disponibilità di ditte già interpellate.

#### Articolo 17 bis

#### Penalità, revoca dell'assegnazione e risoluzione del contratto di cessione per i lotti assegnati prima del 30.11.2009

1. L'inosservanza dei termini previsti dal regolamento vigente all'atto della stipula, nel contratto di acquisto o stabiliti nelle note inviate all'assegnatario per il pagamento del corrispettivo dell'acquisto del lotto comporta la prescrizione di un nuovo termine perentorio, non superiore a 30 giorni per il pagamento delle somme dovute maggiorate degli interessi legali. Decorso inutilmente tale nuovo termine, si determinerà la revoca dell'assegnazione e il rientro del lotto nella disponibilità del Comune.
2. L'inosservanza delle seguenti prescrizioni previste dal regolamento vigente all'atto della stipula, nel contratto di acquisto o stabiliti nelle note inviate all'assegnatario per la costruzione di fabbricati, comporta la prescrizione di un nuovo termine perentorio, non superiore a 30 giorni per la presentazione del progetto o degli atti necessari a sanare la situazione di inadempienza. :
  - la costruzione dovrà essere progettata conformemente alla normativa vigente ed al progetto planivolumetrico ed alle prescrizioni di cui alla concessione edilizia;
  - il progetto dovrà essere presentato entro sei mesi dalla data di entrata in possesso delle aree mentre i lavori dovranno essere iniziati entro 1 anno dal rilascio della concessione edilizia e ultimati entro 3 anni dall'inizio dei lavori. Detto ultimo termine potrà essere prorogato fino a ulteriori mesi 12 in caso di giuste e documentate motivazioni, quali impedimenti non dipendenti dalla volontà dell'operatore.
  - l'attività dovrà essere avviata o trasferita entro e non oltre sei mesi dal rilascio del certificato di agibilità;Decorso inutilmente tale nuovo termine, si determinerà la revoca dell'assegnazione e il rientro del lotto nella disponibilità del Comune.
3. L'inosservanza dell'obbligo di non cedere a terzi l'immobile in carenza della preventiva autorizzazione del Comune, e della apposita dichiarazione rilasciata dal subentrante nella quale si dichiara disposta ad accettare, senza condizione alcuna, tutte le norme del contratto e del Regolamento comunale e sia in possesso dei requisiti per usufruire della concessione di area nel P.I.P. a norma di legge comporta la nullità della vendita e determinerà la revoca dell'assegnazione e il rientro del lotto nella disponibilità del Comune..
4. Nei casi previsti ai precedenti commi 1, 2, e 3 di rientro di lotti nel possesso del Comune, ovvero in caso di formale rinuncia degli aventi diritto o di retrocessione del lotto da parte dell'acquirente, l'Amministrazione Comunale procederà alla predisposizione di un nuovo bando di assegnazione

**5. I lotti resisi liberi e non assegnati con la procedura di cui al precedente comma 5, verranno inseriti in un nuovo bando. La nuova procedura di assegnazione potrà avvenire autonomamente da quelle eventualmente in corso o in occasione del primo rinnovo quinquennale della graduatoria disponibile (v. art. 5, comma 2). L'Amministrazione si riserva, comunque, la facoltà di procedere, prima del nuovo bando, ad un nuovo scorrimento di eventuali graduatorie esistenti per verificare sopravvenute disponibilità di ditte già interpellate.**

## **Articolo 18**

### **Indennizzi**

1. La revoca dell'assegnazione di cui al precedente art. 17, commi 1 e 2, è disposta con atto del Responsabile del settore competente e notificata all'assegnatario inadempiente. All'atto della notifica, il Comune tratterrà dalle eventuali somme già versate la sola quota della caparra confirmatoria e delle penali comminate. Le penali non versate potranno essere recuperate dall'Amministrazione, anche successivamente alla revoca. Si applicano le procedure di cui all'art. 17, commi 10 e 11.
2. La risoluzione del contratto di cessione di cui al precedente art. 17, commi 4, 6 e 7, è disposta con atto del Responsabile del settore competente e notificata all'assegnatario o acquirente inadempiente. Il meccanismo di rimborso delle somme e di indennizzo è regolato dai commi successivi. Si applicano le procedure di cui all'art. 17, commi 10 e 11.
- 3. La risoluzione del contratto di cessione di cui al precedente art. 17 bis, commi 1, 2 e 3, è disposta con atto del Responsabile del settore competente e notificata all'assegnatario o acquirente inadempiente. Il meccanismo di rimborso delle somme e di indennizzo è regolato dai commi successivi. Si applicano le procedure di cui all'art. 17bis, commi 4 e 5.**
- 4. Nel caso di nuova assegnazione a terzi di un lotto resosi libero per risoluzione del contratto di cessione, il costo delle eventuali opere edili parzialmente realizzate sul lotto sarà corrisposto dal nuovo acquirente al Comune sulla base di una stima effettuata sulla base del costo di costruzione determinato mediante l'utilizzo del prezzario regionale delle opere pubbliche approvato dalla Regione Sardegna. Per i prezzi non presenti nel prezzario dovranno essere richiesti n. 3 preventivi documentati ed utilizzata la media dei tre. Il prezzo così determinato dovrà essere rivisto in funzione della vetustà delle opere realizzate. Non verranno corrisposte somme per le opere realizzate abusivamente o in assenza di titolo abilitativo.**
- 5. Le spese della stima saranno in capo all'assegnatario originario.**
- 6. Contestualmente alla sottoscrizione del contratto definitivo di cessione relativo alla nuova assegnazione, il Comune rimborserà all'assegnatario o acquirente originario la somma versata per l'acquisizione dell'area, ed eventualmente il valore delle opere esistenti stabilito secondo le modalità di cui sopra, previa detrazione di tutte le spese documentate sostenute**

**dal Comune per la revoca della assegnazione, comprensivo delle spese di registrazione e trascrizione, e delle eventuali spese peritali di stima delle opere realizzate.**

## **Articolo 19**

### **Cessione del lotto**

1. Fatta salva la documentata ipotesi di cessazione di attività, difficoltà finanziarie (messa in stato di fallimento, liquidazione o concordato preventivo) o la ricorrenza di gravi motivi (morte o malattia grave del titolare dell'attività), l'assegnatario non può cedere a terzi il lotto assegnato prima che siano decorsi cinque anni dalla data del contratto di acquisto. Tale vincolo dovrà essere riportato espressamente nel contratto di cessione e dovrà essere trascritto nei registri immobiliari.
2. L'alienazione totale o parziale o la costituzione di diritti reali a favore di terzi, in ogni caso, potrà avere luogo a patto che siano preventivamente interpellate le imprese utilmente inserite nella graduatoria definitiva vigente, nell'ordine e fino ad esaurimento. La procedura dovrà essere espletata dal Comune di Dolianova.
3. Nelle ipotesi elencate al comma 1 è possibile il subentro da parte del coniuge e di familiari fino al primo grado di parentela del titolare dell'attività, anche se non inseriti nella graduatoria vigente, previo nulla osta dell'Amministrazione Comunale.
4. Sono esclusi dal vincolo di cui al comma 1, le assegnazioni a Società miste (pubblico/private) che intendano realizzare fabbricati da cedere in proprietà o in uso a imprese (singole o associate) artigiane, industriali o commerciali compatibili con le destinazioni previste dalla normativa, ovvero a Consorzi, per la cessione a favore dei propri associati.

## **Articolo 20**

### **Conformità edilizia**

1. Gli edifici dovranno essere realizzati in stretta conformità alla disciplina urbanistico-edilizia, ivi comprese le eventuali prescrizioni apposte dal Comune nel titolo abilitativo o nelle sue eventuale varianti.
2. Laddove l'assegnatario dia luogo ad abusi edilizi, il Comune di Dolianova, oltre ad avvalersi del potere autoritativo di sanzione (e, pertanto, fatta salva, ricorrendone i presupposti, l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale prevista dall'art. 6 della L.R. 23/85), avrà facoltà di ritenere risolto il contratto di cessione (per clausola risolutiva espressa che vi sarà inserita) ogni qualvolta l'abuso non sia sanabile ai sensi della vigente disciplina di settore o, pur essendo sanabile, l'assegnatario non ne abbia chiesto la regolarizzazione nei modi e tempi di legge.
3. La realizzazione di insediamenti destinati ad attività commerciale e segnatamente ad attività di commercio al dettaglio in sede fissa, dovrà avere luogo in assoluta conformità alla disciplina regionale e locale urbanistica ed in materia di commercio.

## Articolo 21

### Norma di rinvio - Abrogazione di norme - entrata in vigore

- ~~1. Per quanto non previsto dal presente regolamento si rinvia alla normativa regionale disciplinante la materia.~~
- 1. Il presente regolamento sostituisce integralmente i precedenti Regolamenti comunali in materia, nonché ogni altra norma dei regolamenti comunali e degli atti aventi natura regolamentare che risulti in contrasto con quanto disposto dal presente regolamento.**
- 2. Il presente regolamento si adegua automaticamente alle modificazioni della normativa nazionale e comunitaria di rango superiore.**
- 3. Il presente regolamento si applica anche ai lotti assegnati prima del 30.11.2009 che non abbiano completato l'attuazione dell'intervento di cui al regolamento comunale approvato con deliberazione del C.C. n.121 del 06.08.1985, integrato e rettificato con successiva deliberazione n.45 del 11.07.2000**
- 4. Il presente Regolamento entra in vigore decorsi quindici giorni dalla data di pubblicazione all'albo pretorio da effettuarsi dopo che la deliberazione di approvazione sia divenuta esecutiva.**