



NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

MODIFICATO CON DELIBERAZIONE DEL C.C. N. 20 DEL 23.4.2018



COMUNE DI DECIMOMANNU

SETTORE IV

PAGINA

2/1

Sommario

ARTICOLO 1 – GENERALITÀ	3
ARTICOLO 2 – INTERVENTI EDILIZI	3
ARTICOLO 3 – DESTINAZIONI D'USO	3
ARTICOLO 4 – NORME PER L'EDIFICAZIONE	4
ARTICOLO 5 – CARATTERISTICHE E ASPETTO DEGLI EDIFICI	4
ARTICOLO 6 – LOCALI ACCESSORI: PERSONALE DI CUSTODIA E UFFICI	5
ARTICOLO 7 – SERVIZI PUBBLICI	5
ARTICOLO 8 – RECIZIONE DEI LOTTI	6
ARTICOLO 9 – SISTEMAZIONI ESTERNE, FASCE DI RISPETTO, DOTAZIONI A VERDE E PARCHEGGI	6
ARTICOLO 10 – MISURE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE	6
ARTICOLO 11 – MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIP E RIPARTIZIONE DEI COSTI	6
ARTICOLO 12 – REGIME DI CONCESSIONE DEI LOTTI	7
ARTICOLO 13 – CONVENZIONE PER LA CESSIONE DEI LOTTI	7
ARTICOLO 14 – RIFERIMENTO AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI VIGENTI	8



COMUNE DI DECIMOMANNU

SETTORE IV

PAGINA

3/1

ARTICOLO 1 – GENERALITA

Le presenti norme disciplinano e regolano tutta l'attività edificatoria e gli interventi di trasformazione all'interno del piano per gli insediamenti produttivi (PIP) del Comune di Decimomannu.

Per tutto quanto non espressamente previsto nelle presenti norme si fa riferimento alle norme di attuazione dello strumento urbanistico generale vigente e al regolamento edilizio comunale.

ARTICOLO 2 – INTERVENTI EDILIZI

Tutti gli interventi sono subordinati al rilascio di una concessione ad edificare nel rispetto delle presenti norme e delle disposizioni di legge e del regolamento in vigore.

Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario, con motivazioni documentate, può presentare richiesta di proroga del termine di ultimazione dei lavori.

ARTICOLO 3 – DESTINAZIONI D'USO

~~Il PIP è destinato alla localizzazione di insediamenti di carattere industriale, artigianale, agroalimentare e florovivaistico. Sono altresì consentite le attività direzionali ed i servizi strettamente legati alle attività produttive con l'assoluta esclusione di ogni altro genere di insediamento.~~

Il PIP è destinato ad insediamenti produttivi di carattere artigianale, piccolo-industriale, commerciale e turistico e per il deposito di macchine, attrezzature, merci, materiali, con esclusione delle attività puramente commerciali, turistiche, di servizio e agricole non attinenti agli insediamenti produttivi di tipo artigianale e piccolo industriale. Sono fatti salvi gli impianti per la distribuzione di carburanti per autotrazione, che possono trovare luogo anche nelle fasce di rispetto stradale.

È sempre consentita la realizzazione di strutture miste, per l'attività produttiva artigianale o industriale e per l'attività commerciale complementare, destinando a locali commerciali volumetrie non superiori al limite massimo del 40% della volumetria totale consentita nel lotto.

La concessione delle aree del PIP per le attività produttive di tipo puramente commerciale, turistico e di servizio non attinenti agli insediamenti produttivi di tipo artigianale e piccolo industriale è consentita entro il limite massimo del 30% dei lotti per attività private (esclusi lotti per servizi pubblici) dell'intero P.I.P.. Sono ammissibili gli impianti per la distribuzione di carburanti per autotrazione, che possono trovare luogo anche nelle fasce di rispetto stradale.



ARTICOLO 4 – NORME PER L'EDIFICAZIONE

Gli interventi edificatori nei lotti sono ammessi nei limiti e con le specificazioni appresso indicate:

- Il rapporto di copertura, espresso in metri quadrati dell'area di ingombro dell'edificio per metri quadrati di superficie del lotto, è fissato in 0,40 mq/mq. Nell'area di ingombro dell'edificio non si conteggiano eventuali tettoie aperte, balconi e simili oltre che i macchinari, gli impianti e tutti i volumi tecnici;
- L'altezza massima consentita per gli edifici è fissato in 10 ml. Tale limite può essere superato solo da macchinari, silos e strutture tecniche che, per il normale funzionamento, abbisognano di altezze maggiori;
- Il distacco minimo delle costruzioni dai confini con le altre proprietà è fissata in 6 ml;
- Ai fini del rispetto della distanza di 10 ml fra pareti finestrate non vengono conteggiate le finestrate tipo "vasistas" poste ad altezze superiori a 2,5 ml dal pavimento dei locali, a meno che tali finestrate non vengano conteggiate per il rispetto della superficie minima finestrata dei vani;
- Le tettoie aperte appoggiate sui muri di cinta non vengono conteggiate ai fini del rispetto del distacco minimo dai confini e fra le costruzioni, a condizione che i muri di cinta e le tettoie stesse non superino l'altezza di 3 ml;
- Il distacco minimo delle costruzioni dal ciglio delle strade interne di PIP è fissato in 8 ml;
- Nei lotti, per le parti di edificio destinate alla direzionalità e alla vendita deve essere garantita una quantità di spazio ad uso pubblico pari almeno all'80% delle superfici nette delle medesime parti, di cui almeno il 50% destinate a parcheggio clienti;
- È sempre possibile l'accorpamento di più lotti ai fini dell'edificazione;
- Le sagome degli edifici riportate nella tavola dei tipi edilizi sono puramente indicative, gli edifici possono svilupparsi anche con piante diverse da quella rettangolare e la parte destinata ai locali accessori (personale di custodia, uffici), può essere ricavata all'interno dell'edificio principale (capannone) o costituire un blocco aggiunto all'esterno con la sola condizione del rispetto delle norme per le distanze dai confini e dalle strade.

ARTICOLO 5 – CARATTERISTICHE E ASPETTO DEGLI EDIFICI

Tutti gli edifici destinati ad attività produttive dovranno avere i requisiti ed essere in regola quanto ai dispositivi, mezzi ed opere alla normativa vigente in materia antinfortunistica, prevenzione incendi e sistemi antinquinamento. Dovranno inoltre essere dotati di tutti quei servizi accessori quali bagno e spogliatoi proporzionati alle dimensioni dell'azienda.

Gli spogliatoi ed i bagni saranno a stretto contatto con l'ambiente di lavoro, previa interposizione di un locale di disimpegno e dovranno rispondere ai requisiti igienico sanitari vigenti.



COMUNE DI DECIMOMANNU

SETTORE IV

PAGINA

5/1

Gli edifici e le eventuali aree di servizio degli stessi devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente. Tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati e tutte le opere ad esse attinenti devono essere realizzate con materiali e cura dei dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico e canalizzazioni in genere a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con un preciso carattere architettonico.

Le tubazioni elettriche e telefoniche devono essere poste sulle pareti esterne in appositi incassi tali da consentire un'ideale soluzione architettonica.

È prescritto l'obbligo:

1. Del mantenimento degli edifici in stato di buona conservazione in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente;
2. Di eseguire i lavori di intonacatura e coloratura delle facciate;
3. Di curare nel rispetto del decoro, del rispetto ambientale, le superfici destinate a verde privato e le recinzioni.

ARTICOLO 6 – LOCALI ACCESSORI: PERSONALE DI CUSTODIA E UFFICI

È vietata la costruzione di edifici con destinazione residenziale.

È ammessa la realizzazione di locali strettamente necessari per personale di custodia nella misura di 95 mq netti, rispondenti ai requisiti di legge per l'edilizia economica e popolare.

È altresì ammessa la realizzazione di locali per gli uffici di supporto all'attività produttiva.

La volumetria necessaria per la realizzazione dei locali accessori in questione deve essere ricavata dalla dotazione massima di pertinenza dei singoli lotti.

~~Il complesso dell'insediamento (parte produttiva più accessori) non può superare il rapporto di copertura di 0,40 mq/mq e la superficie dei locali accessori deve essere contenuta all'interno del 20% della superficie totale da realizzare.~~

ARTICOLO 7 – SERVIZI PUBBLICI

Per l'edificazione delle aree destinate a servizi pubblici valgono le stesse prescrizioni di cui all'articolo 4 delle presenti norme, con le consuete possibilità di deroga da parte dell'Amministrazione comunale che potrà consentire anche interventi di iniziativa privata.



COMUNE DI DECIMOMANNU

SETTORE IV

PAGINA

6/1

ARTICOLO 8 – RECIZIONE DEI LOTTI

Le recinzioni rivolte ai fronti strada dovranno essere eseguite a giorno con un'altezza massima di 2,50 metri dei quali un metro costituito dal basamento in muratura opportunamente intonacata e tinteggiata, l'altro mediamente parte a giorno con grate metalliche o altri sistemi. Il tipo di recinzione da eseguire andrà inserito negli elaborati tecnici alla richiesta di approvazione del progetto.

ARTICOLO 9 – SISTEMAZIONI ESTERNE, FASCE DI RISPETTO, DOTAZIONI A VERDE E PARCHEGGI

Nei fronti prospicienti le strade è fatto obbligo la messa a dimora di alberatura e siepi o arbusti rampicanti.

Le parti delle fasce di rispetto delle strade statali che ricadono all'interno dei lotti, saranno date in gestione agli assegnatari dei lotti medesimi che si obbligheranno alla loro sistemazione a verde e alla relativa manutenzione, secondo modalità da inserire nella convenzione da stipulare per la cessione dei lotti.

Tali parti, assolutamente inedificabili, non contribuiscono alla superficie massima copribile, e di conseguenza, al volume massimo edificabile nei lotti non devono essere computate neanche per il calcolo dei corrispettivi per la cessione dei lotti medesimi.

Le aree destinate a parcheggi pubblici devono essere realizzate in maniera che, oltre a consentire una razionale utilizzazione da parte degli utenti, contribuiscano a ricreare nel Piano condizioni di vita *urbane*.

A tale scopo nelle aree in questione deve essere destinato a "verde" almeno il 30% della superficie totale.

ARTICOLO 10 – MISURE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Per le acque nere provenienti da lavorazioni industriali è richiesto un pretrattamento all'interno del lotto.

Le acque reflue dovranno rientrate nei limiti di accettabilità di cui alla Legge 10 maggio 1976 n. 319 e successive integrazioni.

È assolutamente vietato immettere nella rete: spazzatura, cenere corpi solidi, oli naturali o derivati. È altresì vietato ingombrare o manomettere i condotti della rete fognaria.

Le misure specifiche che gli stabilimenti industriali, artigianali ed altri dovranno osservare, per evitare che immissioni di scarichi, esalazioni, rumori, fumi, ecc, provochino modificazioni e danni all'ambiente, dovranno essere conformi alle leggi vigenti in materia oltre che alle norme del locale regolamento d'igiene.

ARTICOLO 11 – MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIP E RIPARTIZIONE DEI COSTI



COMUNE DI DECIMOMANNU

SETTORE IV

PAGINA

7/1

L'attuazione del PIP potrà avvenire per parti e in periodi successivi, secondo un apposito PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE che dovrà essere appositamente predisposto e approvato dal Consiglio comunale.

Tutti i costi di attuazione, definiti nel quadro economico e finanziario, dovranno essere ripartiti sugli assegnatori dei lotti in ragione della superficie dei lotti medesimi e del volume in essi edificabile.

Potranno essere detratte solo ed esclusivamente le somme relative a finanziamenti a fondo perduto appositamente concessi al Comune di Decimomannu.

ARTICOLO 12 – REGIME DI CONCESSIONE DEI LOTTI

I lotti edificabili potranno essere ceduti agli assegnatari sia in proprietà che in diritto di superficie.

La quota massima dei lotti da cedere in proprietà dovrà essere contenuta entro una percentuale del 50% della superficie totale dei lotti disponibili nel PIP.

ARTICOLO 13 – CONVENZIONE PER LA CESSIONE DEI LOTTI

Ai sensi dell'art. 27 della L.N. n. 865/97, la cessione dei lotti in proprietà o in diritto di superficie dovrà avvenire con la stipula di un'apposita convenzione tra il Comune di Decimomannu e i singoli assegnatari.

Nella convenzione dovranno essere disciplinati gli oneri a carico dell'assegnatario e le relative sanzioni per la loro inosservanza. Inoltre la convenzione dovrà precisare:

- a) La superficie delle aree assegnate ed il regime cui sono sottoposte;
- b) L'ammontare della quota parte del costo globale di acquisizione delle aree e degli oneri delle opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, da versare all'atto del rilascio della relativa concessione ad edificare;
- c) L'impegno del concessionario a predisporre i progetti degli edifici da realizzare nel rispetto delle presenti Norme di Attuazione e di regolamento vigenti. Qualora più assegnatari di lotti contigui si associno per l'esecuzione unitaria dell'intervento, si rende necessaria la presentazione di un progetto coordinato e corredato della documentazione specifica richiesta caso per caso dall'Amministrazione comunale;
- d) Il tempo entro cui i lavori devono essere iniziati ed il tempo massimo per la loro ultimazione oltre ai casi previsti per una loro eventuale proroga;
- e) Gli obblighi e le condizioni a cui il concessionario dovrà attenere nel caso di locazione o di vendita a terzi e i parametri relativi per la determinazione del prezzo di vendita o del canone di locazione;
- f) L'impegno a non modificare le previste destinazioni d'uso del fabbricato od una parte di essi;
- g) Le garanzie di carattere finanziario per adempiere agli obblighi della convenzione;



COMUNE DI DECIMOMANNU

SETTORE IV

PAGINA

8/1

- h) I casi di risoluzione della convenzione per non ottemperanza o inadempienze da parte del concessionario degli obblighi contemplati;
- i) La durata del diritto di superficie.

ARTICOLO 14 – RIFERIMENTO AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI VIGENTI

Per tutto quanto non espressamente previsto nelle presenti norme di fa riferimento alle NORME DI ATTUAZIONE dello STRUMENTO URBANISTICO GENERALE ed al REGOLAMENTO EDILIZIO comunali vigenti.



REGOLAMENTO PER CONCESSIONE DI AREE DEL PIANO DI ZONA PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 11 del 27.01.2000

Modificato con deliberazione del Consiglio comunale n. 49 del 27.07.2000

Modificato con deliberazione del Consiglio comunale n. 20 del 23.4.2018



Sommario

ARTICOLO 1 – FINALITÀ DEL PIANO	3
ARTICOLO 2 - BENEFICIARI	3
ARTICOLO 3 –DOMANDE	4
ARTICOLO 4 - REQUISITI	4
ARTICOLO 6 - ISTRUTTORIA ED ESAME DELLE DOMANDE E CONCESSIONE DELLE AREE	5
ARTICOLO 7 – COMMISSIONE.....	6
ARTICOLO 8 - GRADUATORIA.....	7
ARTICOLO 9 – RISERVA.....	8
ARTICOLO 10 – CORRISPETTIVO DI CESSIONE DELLE AREE.....	9
ARTICOLO 11 – MODALITÀ DI PAGAMENTO	10
ARTICOLO 12 – CONTRATTI	10
ARTICOLO 13 – ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO	10
ARTICOLO 14 – SANZIONI	10
ARTICOLO 15 – CESSIONE E LOCAZIONE DELL’IMMOBILE	11
ARTICOLO 16 – OPERE DI URBANIZZAZIONE	11
ARTICOLO 17 – DETERMINAZIONE DEI COSTI AI FINI DELLA CESSIONE DELLE AREE.....	11
ARTICOLO 18 – ENTRATA IN VIGORE.....	11



ARTICOLO 1 – FINALITÀ DEL PIANO

Il presente Regolamento disciplinare le norme e le procedure per la realizzazione di impianti produttivi di carattere artigianale, piccolo-industriale¹, commerciale, turistico e di servizi, per quanto conformi alle normative urbanistiche generali e particolareggiate di Zona vigenti del Comune di Decimomannu, allo scopo di favorire lo sviluppo delle attività di piccole e medie aziende nelle aree comprese nel Piano per gli Inseidiamenti Produttivi (P.I.P.) approvato ai sensi dell'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 e ss.mm.ii.

Le aree oggetto di assegnazione di cui al comma precedente, già acquisite al patrimonio comunale, potranno essere interamente cedute in diritto di proprietà ai sensi del comma 6, art. 27 della L. 865/71, così come modificato ai sensi del comma 17, art. 49 della L. 449/97.

ARTICOLO 2 - BENEFICIARI

Possono concorrere all'assegnazione dei lotti le imprese, costituite in forma singola o associata, consorzi di imprese e le società consortili, anche in forma cooperativa, enti pubblici ed aziende a partecipazione statale.

La qualifica di esercente attività produttive dovrà essere comprovata dall'iscrizione nel Registro delle imprese o da certificazioni equipollenti nel caso di imprese non aventi sede in Italia.

Non saranno ammesse quelle attività che, pur rientrando nella classificazione di cui all'art. 1, si concretizzano esclusivamente nella realizzazione di depositi, aree di sosta e/o di custodia, magazzini, uffici o altro che non siano complementari ed accessori all'attività produttiva e quelle attività che trattano o producono materiali altamente tossici e/o esplosivi.

Sono ammessi i seguenti soggetti pubblici e privati:

- a) Imprese artigiane di cui alla legge 443/1985 e ss.mm.ii.;
- b) Imprese piccolo-industriali¹;
- c) Imprese di commercio all'ingrosso di prodotti non alimentari;
- d) Imprese di commercio al dettaglio, anche di prodotti alimentari;
- e) Imprese turistiche;
- f) Aziende di servizi;
- g) Aziende di somministrazione alimenti e bevande;

h) Aziende di conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti del settore primario anche se alimentare.

I soggetti beneficiari summenzionati, qualora intendano acquistare il lotto assegnato ed edificare l'immobile con operazioni finanziarie di leasing immobiliare, possono chiedere che l'atto di assegnazione sia stipulato con un Istituto di leasing immobiliare indicato dall'assegnatario assumendo la veste di utilizzatore, con facoltà di acquisire la proprietà dell'immobile alla scadenza del contratto.

¹ Ai sensi dell'art. 2 del DM 18/04/2005 si definisce piccola l'impresa che :

1. Ha meno di 50 occupati;
2. Ha un fatturato medio annuo oppure un totale di bilancio annuo non superiore a 10 milioni di Euro.



La concessione delle aree del P.I.P. per le attività produttive di tipo puramente commerciale, turistico e di servizio non strettamente di pertinenza degli insediamenti produttivi di tipo artigianale e piccolo industriale assegnatarie di lotto è consentita entro il limite massimo del 30% dei lotti fondiari, escluse le aree S per servizi pubblici, dell'intero P.I.P.. La percentuale del 30% è da intendersi con riferimento alla superficie complessiva dei lotti.

ARTICOLO 3 –DOMANDE

L'amministrazione è tenuta ad informare tutti gli interessati della volontà di procedere alla cessione delle aree del P.I.P. mediante avvisi da pubblicarsi all'Albo Pretorio del Comune per 30 (trenta) giorni consecutivi, su almeno un quotidiano regionale di massima tiratura e trasmesso alle principali associazioni di categoria. All'avviso dovrà inoltre essere data adeguata pubblicità anche con manifesti da affiggersi nei luoghi maggiormente frequentati.

Le domande di assegnazione dei lotti, redatte in bollo, dovranno essere presentate dagli operatori interessati nel termine di 60 (sessanta) giorni dalla pubblicazione dell'avviso all'Albo Pretorio del Comune.

Le domande dovranno essere inoltrate tramite il servizio postale con raccomandata A.R., con l'indicazione su una delle facciate della busta "Contiene domanda di assegnazione area PIP".

Del rispetto del termine di inoltro delle domande farà fede il timbro postale.

Saranno escluse le domande presentate dopo il termine fissato dall'avviso o non presentate mediante raccomandata A.R. o senza l'indicazione "contiene domanda di assegnazione area PIP".

Le domande dovranno essere corredate da:

- relazione tecnico-economica dalla quale si evince l'attività economica cui l'insediamento verrà destinato, la dimensione dell'insediamento anche ai fini di valutazione della congruità della superficie del lotto richiesto;
- progetto di massima dell'insediamento;
- programma di realizzazione dell'intervento con piano economico finanziario.

ARTICOLO 4 - REQUISITI

I soggetti che intendono richiedere l'assegnazione di uno o più lotti nel Piano degli Insediamenti Produttivi devono produrre domanda indirizzata all'Ufficio Tecnico e devono possedere, a pena di esclusione, i seguenti requisiti minimi che dovranno essere posseduti, nei termini stabiliti dal bando di assegnazione, con la seguente documentazione:

- 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, come ad esempio l'iscrizione nel registro degli esercenti il commercio della Provincia;**
- 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) Per le imprese o società, anche in corso di costituzione, l'istituzione entro sei mesi dalla data di stipulazione della concessione, del domicilio fiscale e della sede legale nel Comune di Decimomannu;
- d) Non essere stato destinatario di provvedimento di decadenza dall'assegnazione di altro lotto analogo in territorio di Decimomannu, salvo il caso di cui alla successiva lettera g);
- e) Non aver ottenuto in assegnazione altro lotto nello stesso P.I.P. o in altro P.I.P. nel territorio di Decimomannu, fatta eccezione per i casi di cui alla successiva lettera f);
- f) In deroga a quanto previsto nella precedente lettera e), 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 assegnabili sulla base dei criteri di cui al presente regolamento;
- g) In deroga a quanto previsto nella precedente lettera d), possono ottenere dei lotti le ditte destinatarie di provvedimenti di decadenza qualora questa sia stata definita oltre 5 anni prima della data di pubblicazione del bando. L'eventuale assegnazione potrà avvenire solo in coda ai criteri di cui al presente regolamento, previa disponibilità;
- h) Assenza per il titolare di ditta individuale e per gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza per la 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;
- i) 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.

ARTICOLO 6 - ISTRUTTORIA ED ESAME DELLE DOMANDE E CONCESSIONE DELLE AREE

L'apertura delle buste con la verifica della documentazione contenuta sarà effettuata dalla Commissione di cui al precedente art. 5, in seduta pubblica, nei modi e tempi stabiliti dal bando.

Nel bando saranno espressamente indicate le modalità di presentazione delle istanze e l'elenco dei documenti che saranno oggetto di verifica nella seduta pubblica di cui al precedente comma del presente articolo.

La verifica dei contenuti della documentazione di cui sopra, sia sotto l'aspetto formale che sostanziale, con particolare riferimento alle dichiarazioni rese, sarà demandata al responsabile del procedimento.

L'istruttoria delle domande e la fase di attribuzione dei punteggi sarà poi demandata ad una fase successiva, in seduta riservata, nella quale la commissione provvederà alla verifica dei contenuti dei documenti richiesti. Il procedimento può essere interrotto una sola volta per informare il richiedente il lotto e questi, pena esclusione dalla graduatoria, dovrà provvedere all'integrazione o precisazione entro 15 giorni dalla notifica della comunicazione.

Completata la fase istruttoria, a seguito delle integrazioni pervenute la Commissione di cui al precedente art. 5 che provvederà all'attribuzione dei punteggi e alla redazione della graduatoria



provvisoria. La graduatoria provvisoria non conterrà l'attribuzione dei punteggi relativi all'offerta economica che sarà demandata ad una fase successiva in seduta pubblica.

La graduatoria provvisoria di cui al precedente comma sarà approvata con atto del Responsabile del servizio preposto e pubblicata all'Albo pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi.

Eventuali ricorsi dovranno essere indirizzati al Comune dopo l'avvenuta pubblicazione e non oltre 15 giorni a decorrere dall'ultimo giorno di pubblicazione.

Gli eventuali ricorsi dovranno essere sottoposti alla Commissione che, se ritenuti meritevoli di accoglimento, saranno considerati in sede di formazione della graduatoria definitiva, da approvarsi con atto del Responsabile del Servizio preposto.

Completato l'esame delle osservazioni di cui al comma precedente si provvederà all'aggiornamento della graduatoria provvisoria e sarà comunicata ai partecipanti la data di apertura in seduta pubblica delle offerte economiche.

Nel giorno stabilito per l'apertura delle offerte in seduta pubblica si provvederà all'attribuzione dei relativi punteggi e alla stesura della graduatoria definitiva che sarà poi approvata con atto gestionale da parte del Responsabile del servizio che ha indetto il bando.

La graduatoria definitiva dovrà essere pubblicata all'Albo pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi, nonché sul sito web del Comune e in conformità alle disposizioni al momento vigenti in materia di trasparenza amministrativa e anticorruzione.

Eventuali ricorsi alla graduatoria definitiva dovranno essere promossi in via gerarchica con istanza al legale rappresentante dell'Ente o presso il Tribunale Amministrativo Regionale o presso il Capo dello Stato nei termini di legge.

La pubblicazione all'Albo della graduatoria definitiva ha valenza di notifica del provvedimento alle ditte partecipanti.

Sulla base della graduatoria definitiva si provvederà alla stipulazione del contratto di assegnazione delle aree una volta accertati i requisiti richiesti dal presente regolamento e dichiarati dalla ditta nella domanda ed a seguito del formale adempimento degli obblighi previsti nel presente regolamento o nello schema di contratto approvato con determinazione del responsabile del servizio sulla base dei criteri approvati dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71 e ss.mm.ii..

La graduatoria approvata ha validità di anni due a decorrere dalla data di affissione all'Albo pretorio del Comune.

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 o altre evenienze, il Responsabile del competente servizio comunale è tenuto a richiedere alle ditte utilmente collocate in graduatoria - fino ad esaurimento - la disponibilità all'acquisizione delle aree interessate, inviando nota raccomandata con avviso di ricezione, cui dovrà essere data risposta nel termine tassativo di giorni trenta dalla ricezione (fa fede il timbro postale di spedizione).

ARTICOLO 7 – COMMISSIONE

Le assegnazioni sono approvate con atto del Responsabile del Servizio Tecnico, sulla scorta di una graduatoria provvisoria predisposta da una Commissione tecnica così formata:



- a) dal Responsabile del Servizio Tecnico o suo sostituto incaricato nell'Ente di funzioni dirigenziali che la presiede;
- b) dal Responsabile del Servizio Attività Produttive o un suo sostituto (di categoria non inferiore a C);
- c) da un altro due dipendente dei Servizi sopra detti (di categoria non inferiore a C).

Le funzioni di segretario della commissione vengono svolte da un dipendente, di categoria non inferiore alla C, incaricato dal Responsabile del Servizio preposto alla nomina della Commissione.

La commissione di cui al presente articolo è nominata con atto del Responsabile del Servizio Tecnico.

La commissione, per motivate ed insuperabili esigenze, potrà avvalersi di esperti tecnici esterni, da nominarsi con atto del Responsabile del Servizio Tecnico, e di ogni altro organo non politico dell'Amministrazione Comunale per la definizione della graduatoria. Per l'attività svolta dai componenti esterni della Commissione, a titolo di rimborso spese, sarà riconosciuta un'indennità pari al gettone di presenza corrisposto ai Consiglieri Comunali.

Per i tecnici istruttori e per i componenti della Commissione si applicano i casi di incompatibilità come previsto dall'art 51 del Codice di Procedura Civile, ovvero ai sensi del Codice di Comportamento Aziendale approvato con Deliberazione G.C. 161 DEL 20.12.2013. 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; allo stesso modo l'Amministrazione comunale, quando a conoscenza dell'esistenza delle condizioni predette ha l'obbligo di disporre la sostituzione del componente.

ARTICOLO 8 - GRADUATORIA

La graduatoria verrà formulata con l'osservanza dei seguenti criteri:

1. Precedenza

Le domande verranno incluse secondo il seguente ordine di priorità:

1. Enti pubblici ed imprese a prevalente partecipazione statale, nell'ambito di programmi già avviati dal CIPE;
2. Tutti gli altri imprenditori economici con priorità per quelli locali;

2. Punteggio

I punteggi da attribuire ai concorrenti nell'ambito della graduatoria sono stabiliti come segue:

a	Operatori residenti a Decimomannu	Punti 3
b	Attività ubicate all'interno del centro abitato (residenti)	Punti 1
c	Attività giudicate rumorose e ubicate all'interno del "perimetro edificato" (residenti)	Punti 1,50
d	Attività consorziali e cooperative (residenti)	Punti 4
e	Avviata procedura di richiesta di sgombero del locale da parte del proprietario anteriormente alla data del (residenti)	Punti 3
f	Locale dichiarato inagibile (residenti)	Punti 1,5



g	Locale non idoneo (residenti)	Punti 1
h	Artigiani che hanno iniziato l'attività e sono privi di spazio (residenti)	Punti 2
i	Inizio nuova attività (residenti)	Punti 2
J	Inizio nuova attività (non residenti)	Punti 1
k	Proprietari delle aree espropriate purché operino nei suddetti settori produttivi (residenti e non residenti)	Punti 4

Per residenti si intendono le imprese operanti nel territorio di Decimomannu.

3. Preferenze

A parità di punteggio scatteranno nell'ordine le seguenti clausole preferenziali:

a	Condizione in locazione dell'attuale sede dell'attività	Punti 3
b	Appartenenza alla fascia anagrafica compresa tra i 18 e i 35 anni	Punti 1
c	In caso di ulteriore parità maggiore anzianità di attività	Punti 1,50
d	Residenza anagrafica, si almeno uno dei titolari, in Decimomannu da più lungo tempo.	Punti 1

Di norma ad ogni richiedente può essere assegnato un solo lotto.

Più operatori, in accordo tra loro, possono richiedere l'assegnazione di uno stesso lotto. In tal caso, fatti salvi i requisiti generali richiesti per ciascun operatore, ai fini della graduatoria si tiene conto del punteggio più alto raggiunto singolarmente da ciascuno degli operatori associati.

Qualora, esaurita la graduatoria, risultassero dei lotti ancora disponibili, potrà essere proposta, previa deliberazione della Giunta comunale, l'assegnazione di un secondo lotto al richiedente che ne sostenesse la necessità con relazione motivata circa il numero di posti di lavoro da creare, la specifica attività da svolgere e la ricaduta economica sul territorio.

Nell'ipotesi di ulteriore disponibilità allo steso richiedente potranno essere assegnati più di due lotti sulla base di una dettagliata relazione economica che ne motivi l'esigenza ed il ritorno in termini di benefici alla Comunità decimese. Sarà comunque la Giunta comunale, anche in questo caso, ad esprimere il proprio parere vincolante.

L'individuazione dei lotti è competenza della Giunta comunale.

ARTICOLO 9 – RISERVA

Una percentuale delle aree pari a massimo il 40% è riservata all'insediamenti di attività industriali o artigianali di rilevante importanza, che possano dare notevole impulso all'economia del paese in termini occupazionali e di mercato.

All'assegnazione di tali aree si procederà mediante apposito bando di concorso.

Possono partecipare al concorso le imprese on possesso dei seguenti requisiti:

- Iscrizioni nel registro delle imprese industriali o artigianali della camera di commercio di una delle province italiane;
- Iscrizione all'ufficio anagrafe delle imprese industriali o artigianali della camera di commercio di una delle province italiane.



Possono inoltre partecipare al concorso, sebbene non residenti in Italia le imprese straniere con sede in uno degli Stati appartenenti alla CEE, iscritti nei registri professionali dello Stato di appartenenza.

Le imprese di uno Stato nel quale non sia previsto l'obbligo di iscrizione in registri professionali dovranno presentare una dichiarazione giurata, resa innanzi alla competente autorità dello Stato di appartenenza, attestante l'esercizio di impresa industriale.

Le domande di partecipazione al concorso dovranno essere corredate da un progetto di massima dell'intervento che l'impresa concorrente intende realizzare dal quale deve risultare in dettaglio:

- L'ammontare complessivo dell'intervento;
- L'ammontare della produzione annua;
- Il numero dei posti di lavoro che verranno creati;
- La qualità annua e l'area geografica dalla quale verranno attinte le materie prime utilizzate nel ciclo produttivo;
- L'indotto di forze lavoro, specificando il numero dei posti di lavoro che potranno essere creati per attività satellitari o collegate alla linea di produzione nell'ambito del territorio comunale;
- L'indotto di mercato, specificando la quantità annua delle materie prime che verranno acquistate nell'area geografica estesa del Comune di Decimomannu.

All'istruttoria ed esame delle domande, nonché alla concessione delle aree, si procederà con le modalità di cui all'articolo 6.

Delle domande ammesse verrà formulata apposita graduatoria secondo il seguente punteggio:

a	Imprese con sede nella provincia di Cagliari	Punti 3
b	Imprese con sede nella Regione Sardegna	Punti 2
c	Posti di lavoro creati (per un minimo di 5 posti)	Punti 2
d	Poti di lavoro creati oltre i primi 5 (ogni 3 posti) per un massimo di punti 4 ottenuti dalla sommatoria dei punti di cui alle lettere c e d	Punti 1
e	Posti di lavoro indotti per attività satellitari o collegate (per un minimo di 10 posti)	Punti 2
f	Quantità annua delle materie prime acquistate nell'ambito dell'area geografica estesa del Comune di Decimomannu (per quantità superiori al 40% del fabbisogno)	Punti 2

I punti di cui alle lettere a e b non sono tra loro cumulabili.

Eventuali lotti residui dalla presente graduatoria verranno assegnati alla graduatoria principale.

ARTICOLO 10 – CORRISPETTIVO DI CESSIONE DELLE AREE

Il corrispettivo di cessione delle aree sarà determinato dalla incidenza dei costi riferiti a metro cubo edificabili sulla base dei costi direttamente sostenuti e da sostenere da parte dell'Amministrazione comunale.

I proventi derivanti dalla vendita delle aree acquisite con i contributi regionali saranno riutilizzati per la realizzazione di opere e interventi a favore del piano per gli insediamenti (D.G. 28/46 del 13.05.1986).



ARTICOLO 11 – MODALITÀ DI PAGAMENTO

Il corrispettivo dovrà essere pagato dal concessionario in due rate: il 50% all'atto della stipula del contratto ed il 50% entro 12 mesi dal pagamento della prima rata.

A garanzia dei pagamenti dilazionati gli interessati dovranno presentare idonea fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da società di assicurazioni regolarmente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni.

ARTICOLO 12 – CONTRATTI

I contratti di cessione delle aree, sia in diritto di proprietà sia in diritto di superficie dovranno essere stipulati per atto pubblico amministrativo secondo schemi predisposti in conformità al presente regolamento.

ARTICOLO 13 – ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario deve:

- Destinare l'area per le finalità indicate nell'atto di cessione;
- Non apportare modifiche che non abbiano avuto il necessario benessere del Comune;
- Rispettare in fase esecutiva le prescrizioni della concessione edilizia;
- Effettuare il trasferimento completo dell'attività produttiva preesistente nel vecchio centro abitato entro il termine perentorio di 3 anni dall'assegnazione definitiva dell'area. In caso di inadempienza si provvederà alla revoca dell'assegnazione a favore di altri aventi diritto. Il termine di 3 anni fissato potrà essere prorogato con delibera della Giunta comunale, in caso di giuste e documentate motivazioni, quali impedimenti non dipendenti dalla volontà dell'operatore.

Gli edifici costruiti sulle aree concesse in proprietà o in diritto di superficie potranno essere alienate nei cinque anni decorrenti dal rilascio della licenza di agibilità e previa autorizzazione del Comune quanto sussistano gravi, sopravvenuti e documentati motivi. Decorso tale termine i proprietari possono venderli a chi ne abbia i requisiti in base al regolamento comunale di assegnazione delle aree del PIP o costituire su di essi diritti reali di godimento.

È comunque vietata, salvo previa autorizzazione dell'Amministrazione comunale, la cessione a terzi del diritto di proprietà o di superficie relativo alle aree inedificate o parzialmente edificate. È altresì vietata la cessione a terzi degli immobili costruiti in mancanza totale o parziale delle relative opere di urbanizzazione o comunque pria che sia stata rilasciata la licenza di agibilità.

ARTICOLO 14 – SANZIONI

Nel caso di mancato pagamento delle aree e nel caso di inosservanza anche di una sola delle clausole contenute nel precedente articolo 13, previa messa in mora del concessionario, il comune rientra nella piena proprietà e libera disponibilità delle aree senza obbligo di corrispondere al concessionario inadempiente alcun rimborso, né del corrispettivo pagato per l'acquisto dell'area né per eventuali investimenti nell'area stessa.



ARTICOLO 15 – CESSIONE E LOCAZIONE DELL'IMMOBILE

Il prezzo della cessione dei fabbricati sarà determinato dal Comune sulla base del prezzo medio delle costruzioni di tipo industriale o artigianale relativo all'anno precedente a quello della cessione stessa, nel comprensorio dell'area industriale di Cagliari di cui al piano territoriale approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Sardegna dell'11.09.1973. Tale prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento derivante dell'età delle costruzioni e stabilita nel modo seguente:

- da 0 a 5 anni 0
- da 5 a 10 anni dallo 0,01 % al 5%
- da 10 a 20 anni dal 5,01 % al 10%
- da 20 a 30 anni dal 10,01% al 20%
- oltre 30 anni dal 20,01 al 30%

Fermi restando i limiti inferiori e superiori la percentuale verrà determinata in funzione dello stato di conservazione degli edifici e delle eventuali opere di miglioria apportate dal proprietario.

Al prezzo così determinato saranno aggiunti il corrispettivo versato per la concessione in proprietà o in diritto di superficie e il costo delle opere di urbanizzazione rivalutai sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'Istituto centrale di Statistica.

Previa autorizzazione dell'Amministrazione comunale il fabbricato costruito sull'area potrà essere ceduto in locazione. Il canone annuo tuttavia non potrà essere superiore al 3% del valore dell'immobile determinato dall'ufficio tecnico comunale.

ARTICOLO 16 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione del Piano per gli Inseidiamenti produttivi saranno realizzate esclusivamente a cura del Comune di Decimomannu.

Le spese per gli allacciamenti alla rete idrica, fognaria, elettrica etc fanno carico al concessionario.

ARTICOLO 17 – DETERMINAZIONE DEI COSTI AI FINI DELLA CESSIONE DELLE AREE

Le aree potranno essere cedute in diritto di superficie o in proprietà anche nelle more dell'espletamento delle procedure d'esproprio, ai sensi dell'art. 1478 del Codice civile.

Tenuto conto dell'analisi e della relazione finanziaria elaborata dall'ufficio tecnico comunale, nonché delle finalità socio-economiche che il comune di prefigge con la realizzazione del piano e dei motivi di cui al 2° comma dell'art. 8, il prezzo di cessione delle aree, sia in diritto di superficie sia in diritto di proprietà è fissato annualmente in lire al mq dal Consiglio comunale per le costruzioni artigianali e industriali.

I prezzi di cui al precedente comma verranno periodicamente adeguati sulla base della relazione tecnico finanziaria che verrà elaborata dall'ufficio tecnico comunale.

ARTICOLO 18 – ENTRATA IN VIGORE

Il presente Regolamento entra in vigore decorsi 15 giorni dalla data di pubblicazione all'Albo Pretorio da effettuarsi dopo che la deliberazione di approvazione dia divenuta esecutiva.