



**COMUNE DI NEONELI**  
Provincia di Oristano

**REGOLAMENTO PER LA CESSIONE  
DI LOTTI NEL  
PIANO PER GLI INSEDIAMENTI  
PRODUTTIVI**

Approvato con deliberazione del C.C. n. 09 del 17.07.2020

## **Art. 1 - Finalità del regolamento**

1. Il Comune di Neoneli ha redatto e realizzato un Piano per gli Insediamenti Produttivi, sito in località “Meriaga”, ai sensi della legge n. 865/1971 (più avanti “Piano”), autorizzato dall’Assessorato Regionale degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica con determinazione n. 16/U del 06.05.2002 del Direttore del Servizio Provinciale Gestione e Controllo del Territorio di Oristano, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 07.02.2003, suddiviso in lotti edificabili.
2. Le tipologie di fabbricati realizzabili sui lotti del Piano sono stabilite dal Piano approvato.
3. Oggetto del presente regolamento sono le modalità di cessione dei relativi lotti disponibili nel Piano.
4. La finalità del regolamento è quella di prevedere e applicare agevolazioni per la realizzazione di attività economiche nel Comune di Neoneli.

## **Art. 2 – Modalità di utilizzazione dei lotti**

1. I lotti del Piano, che fanno parte del patrimonio indisponibile del Comune, sono ceduti in proprietà ai soggetti assegnatari per la realizzazione di attività produttive di produzione di beni e/o di servizi aventi ad oggetto:
  - attività piccolo-industriali;
  - attività artigianali;
  - attività del settore terziario (commercio e servizi), non strettamente connesse con gli insediamenti produttivi, purché resti prevalente l’utilizzo per attività produttive.
2. È ammessa la costruzione di locali ad uso deposito a servizio dell’attività economica.
3. È ammessa la costruzione di un alloggio di servizio, custodia e guardiania, a servizio dell’attività principale, della superficie lorda massima di mq. 120 (centoventi), non frazionabili anche nel caso di suddivisione del lotto, fatte salve le norme urbanistico – edilizie. L’alloggio può essere trasformato in uffici a servizio dell’attività economica, previa autorizzazione del competente SUAPE.
4. Non é ammessa la costruzione sul lotto di locali ad uso civile abitazione.
5. Nel rispetto delle norme in materia di commercio, l’acquirente del lotto può svolgere nella sede dell’impresa attività di vendita al minuto, con una superficie di vendita non superiore ad 1/3 (un terzo) di quella destinata all’attività produttiva, calcolata con esclusione dell’alloggio e dei locali di servizio (bagni, spogliatoi, uffici, ecc.), purché gli articoli commercializzati siano quelli di propria produzione o merceologicamente analoghi o similari agli stessi.

## **Art. 3 – Modalità di cessione dei lotti**

1. I lotti del Piano sono ceduti in proprietà dal Comune agli aventi diritto.

2. L'assegnazione dei lotti è competenza del Responsabile del Servizio Tecnico, che attiva un procedimento ad evidenza pubblica, mediante un bando rivolto agli interessati, che riporta i criteri e le modalità stabiliti dal presente regolamento.
3. Scaduto il termine per la presentazione delle domande, il Responsabile del Servizio Tecnico redige la graduatoria degli aventi diritto, mediante applicazione dei criteri stabiliti dal presente regolamento.
4. L'individuazione del lotto fra quelli disponibili é effettuata dal Responsabile del Servizio Tecnico mediante sorteggio pubblico fra gli aventi diritto utilmente collocati in graduatoria.
5. La cessione del lotto agli aventi diritto, collocati utilmente in graduatoria, si perfeziona con la stipula del contratto di vendita.
6. I lotti sono assegnati fino ad esaurimento.

#### **Art. 4 – Requisiti soggettivi per l'assegnazione dei lotti**

1. I lotti del Piano possono essere assegnati alle seguenti tipologie di soggetti:
  - a) enti pubblici ed imprese a prevalente partecipazione statale;
  - b) proprietari delle stesse o di altre aree a destinazione industriale-artigianale espropriate dal Comune;
  - c) operatori economici esercenti, in forma singola e/o associata, attività piccolo-industriali o artigianali o attività del settore terziario (commercio e servizi); la qualifica di artigiano o industriale deve risultare dal certificato di iscrizione all'Albo delle imprese artigiane e dal Registro delle imprese della Camera di Commercio competente.
2. L'operatore economico che sia temporaneamente impossibilitato a produrre il certificato di iscrizione all'Albo delle imprese artigiane o al Registro delle imprese della Camera di Commercio e che sia beneficiario di un finanziamento/contributo pubblico o privato per lo sviluppo dell'attività economica per cui ha chiesto l'assegnazione di un lotto del Piano, deve produrre un documento, rilasciato dal soggetto finanziatore, attestante che il finanziamento/contributo sarà erogabile a condizione dell'assegnazione del lotto nel Piano.
3. L'operatore economico assegnatario di un lotto nel Piano a condizione dell'iscrizione all'Albo Imprese Artigianali o al Registro delle imprese della Camera di Commercio, ha l'obbligo di rispettare i tempi per la stipula del contratto, per il pagamento del prezzo e per la realizzazione dei lavori sul lotto assegnato.
4. L'operatore economico assegnatario di un lotto nel Piano, a condizione dell'iscrizione all'Albo Imprese Artigianali o al Registro delle imprese della Camera di Commercio, deve produrre tale documento entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato per cui ha ottenuto l'assegnazione del lotto.

#### **Art. 5 - Modalità di assegnazione dei lotti**

1. Il Responsabile del Servizio Tecnico approva il bando per la cessione dei lotti del Piano, che deve indicare:
  - a. elenco dei lotti disponibili e superficie di ogni lotto;
  - b. indici e parametri edilizi ed urbanistici;

- c. prezzo di ogni lotto, termini e modalità di pagamento;
- d. modulo di domanda, modalità di presentazione della domanda e termine di scadenza, criteri di valutazione della stessa;
- e. tempi, prescrizioni e vincoli per l'utilizzazione dei lotti e l'attuazione dell'intervento programmato, casi di risoluzione del contratto di vendita;
- f. lo schema del contratto di vendita dei lotti.

2. Alla domanda di assegnazione del lotto devono essere allegati i seguenti elaborati tecnici:

- a. relazione economico-finanziaria di massima indicante gli obiettivi d'impresa che si intendono raggiungere, l'occupazione prevista, esistente ed eventualmente aggiuntiva;
- b. scheda tecnica illustrativa della tipologia di attività programmata motivante la richiesta del lotto, che specifica le superfici e la destinazione d'uso (superficie coperta, superficie scoperta, area lavorazioni, laboratori, uffici, ecc.), per la valutazione della congruità della superficie dei lotti disponibili;
- c. progetto di massima (planimetria e relazione tecnico-descrittiva) delle opere relative all'intervento da realizzare, che indichi i livelli delle emissioni acustiche e dei fumi in atmosfera e le modalità di smaltimento dei rifiuti.

3. Alla domanda devono essere allegati i seguenti documenti:

- a. certificato d'iscrizione all'Albo delle imprese artigiane o al Registro delle imprese della Camera di Commercio o la documentazione, rilasciata dal soggetto erogatore del finanziamento, attestante che lo stesso sarà finanziabile a condizione che sia disposta l'assegnazione del lotto;
- b. eventuale dichiarazione attestante che trattasi di attività particolarmente rumorosa e molesta;
- c. eventuale certificato rilasciato dal Servizio Tecnico comunale attestante che la sede attuale dell'attività è ubicata in locali inagibili e/o insufficienti;
- d. dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, attestante il numero delle unità lavorative impiegate o da impiegare nell'attività;
- e. certificato giudiziario o altra documentazione attestante la procedura di sfratto attivata, la sentenza di sfratto esecutivo o l'esistenza della richiesta di sgombero del locale da parte del proprietario;
- f. certificato di residenza dei titolari, se in Comune diverso da Neoneli;
- g. altre certificazioni necessarie al fine dell'assegnazione del punteggio.

### **Art. 6 - Criteri di assegnazione dei lotti**

1. Gli operatori economici assegnatari dei lotti devono documentare l'iscrizione all'Albo delle imprese artigiane o al Registro delle imprese della Camera di Commercio competente; gli operatori economici già attivi devono inoltre attestare il regolare svolgimento dell'attività produttiva.

2. Per la formazione della graduatoria il Responsabile del Servizio Tecnico applica i seguenti criteri e punteggi:

Operatori economici residenti a Neoneli, con attività economica iniziata	punti 3
Operatori economici residenti a Neoneli che operano in locali sottoposti a richiesta di sgombero del locale o a preavviso di sfratto o a sentenza esecutiva di sfratto	punti 3
Operatori economici, residenti a Neoneli e non, titolari di attività in forma di consorzio o cooperativa	punti 4
Operatori economici residenti a Neoneli che esercitano attività ubicate all'interno del centro abitato	punti 3

Operatori economici residenti a Neoneli che non hanno la possibilità ad adeguare la sede dell'attività alla legislazione vigente in materia ambientale, di igiene e di sicurezza e lo documentano con atti delle autorità pubbliche preposte o con una relazione di tecnico abilitato iscritto ad albi, ordini o collegi professionali	punti 3
Operatori economici residenti a Neoneli che non hanno la possibilità di adeguare la sede dell'attività alle previsioni dello strumento urbanistico comunale e lo documentano con una relazione di tecnico abilitato iscritto ad albi, ordini o collegi professionali	punti 2
Operatori economici residenti a Neoneli con attività economica avviata, per ogni unità lavorativa occupata stabilmente nell'attività da almeno tre mesi antecedenti la data di pubblicazione del bando	punti 1
Operatori economici residenti a Neoneli che hanno avviato l'attività e sono privi degli spazi necessari e lo documentano con una relazione di tecnico abilitato iscritto ad albi, ordini o collegi professionali	punti 2
Operatori economici, residenti a Neoneli e non, che intendono iniziare una nuova attività a Neoneli	punti 2

3. Il Responsabile del Servizio Tecnico può chiedere agli interessati i documenti tecnici e amministrativi integrativi ritenuti utili per la documentazione dei requisiti segnalati dall'operatore economico, per la formazione della graduatoria.

4. A parità di punteggio complessivo, il Responsabile del Servizio Tecnico applica nell'ordine i seguenti criteri preferenziali:

- a. appartenenza alla fascia anagrafica compresa tra i 18 e 35 anni;
- b. in caso di ulteriore parità, maggiore anzianità di attività;
- c. residenza anagrafica a Neoneli di almeno uno dei titolari da più lungo periodo;
- d. conduzione in locazione dell'attuale sede dell'attività.

### **Art. 7 - Domanda di assegnazione**

1. Gli interessati all'assegnazione dei lotti devono far pervenire domanda di assegnazione del lotto al Servizio Tecnico comunale, entro 15 (quindici) giorni dall'ultimo di pubblicazione del bando, in modalità telematica (posta elettronica normale o certificata), mediante il servizio postale pubblico o privato o consegna a mano all'Ufficio protocollo, utilizzando la modulistica predisposta e pubblicata sul sito internet istituzionale, recante i seguenti dati:

- a) generalità o ragione sociale;
- b) codice fiscale;
- c) residenza, domicilio o dimora o sede legale;
- d) indirizzo di posta elettronica e telefono cellulare;
- e) eventuali titoli di priorità per l'assegnazione dei lotti del Piano;

2. Alla domanda devono essere allegati i seguenti documenti:

- a) per l'Ente pubblico, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. n. 445/2000, circa la volontà e i presupposti per l'attivazione di un'attività economica nel Piano, conforme ai contenuti del presente regolamento;
- b) per il privato cittadino, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. n. 445/2000, di possesso dei requisiti per l'assegnazione di lotti del Piano stabiliti dal presente regolamento.

## **Articolo 8 – Graduatoria**

1. Se le domande di assegnazione dei lotti del Piano pervenute siano in numero superiore ai lotti disponibili, il Responsabile del Servizio Tecnico, entro 15 (quindici) giorni dal decorso del termine di 30 (trenta) giorni dall'ultimo di pubblicazione del bando, redige e pubblica all'albo pretorio informatico del Comune la graduatoria degli aventi diritto, applicando i criteri e i punteggi stabiliti dal presente regolamento.
2. Trascorsi 60 (sessanta) giorni dalla data di pubblicazione della graduatoria all'albo pretorio informatico del Comune senza che siano presentati ricorsi, o definiti gli eventuali ricorsi presentati, la graduatoria diviene definitiva.
3. Se le domande di assegnazione dei lotti del Piano pervenute siano in numero inferiore ai lotti disponibili e, nel caso in cui siano superiori, quando la graduatoria diviene definitiva, il Responsabile del Servizio Tecnico procede successivamente:
  - a) al sorteggio pubblico per la individuazione del lotto spettante a ciascun avente diritto collocato in posizione utile in graduatoria;
  - b) alla stipula del contratto di vendita.
4. Se la domanda di assegnazione dei lotti presentata entro il termine è una sola, il richiedente può scegliere direttamente il lotto fra quelli disponibili.

## **Art. 9 - Prezzo dei lotti e modalità di pagamento**

1. Il prezzo di vendita dei lotti è pari alla somma del costo definitivo di espropriazione delle aree e del costo per le urbanizzazioni primarie, secondarie, che l'Amministrazione Comunale ha sostenuto per l'attuazione del Piano, calcolato in misura proporzionale alla superficie del lotto assegnato.
2. La Giunta Comunale stabilisce il prezzo vendita dei lotti in diritto di proprietà sulla base di una relazione tecnico-finanziaria elaborata dal Servizio Tecnico Comunale sulla base delle spese sostenute per l'espropriazione delle aree e per le urbanizzazioni primarie delle stesse.
3. I prezzi di vendita dei lotti possono essere periodicamente adeguati sulla base di apposita relazione tecnico-finanziaria del Servizio Tecnico comunale.
4. I calcoli relativi ai costi sono effettuati sulla base di unità di misura di volume; le conversioni da €/mc. ad €/mq. sono effettuate applicando idonei parametri.
5. I prezzi di vendita sono per semplicità indicati in euro al metro quadrato (€/mq.).
6. Il prezzo dei lotti del Piano è stabilito ogni anno dalla Giunta Comunale con deliberazione da allegare al bilancio di previsione.
7. Il pagamento del prezzo deve essere effettuato dall'assegnatario presso la tesoreria comunale con le seguenti scadenze:
  - a) 75% (settantacinque per cento) prima della stipula del contratto di vendita;
  - b) 25% (venticinque per cento) entro 1 (uno) anno dalla data di stipula del contratto di vendita, garantito dalla presentazione di una polizza fideiussoria stipulata con primaria compagnia i cui estremi devono essere riportati nel contratto di vendita.

8. Nel caso di mancato pagamento del saldo del prezzo di vendita del lotto, il Responsabile del Servizio Tecnico riscuote la polizza fideiussoria depositata dall'assegnatario acquirente.

### **Art. 10 - Contratto di vendita**

1. Il Servizio Tecnico comunica all'assegnatario, entro 15 (quindici) giorni dalla data di pubblicazione della determinazione di approvazione della graduatoria, con modalità telematiche, l'assegnazione del lotto, il prezzo complessivo, le modalità di pagamento e la garanzia fideiussoria necessaria.

2. Entro 30 (trenta) giorni dalla data di cui sopra, il Responsabile del Servizio Tecnico effettua il sorteggio pubblico per l'individuazione dei lotti da assegnare agli aventi diritto.

3. La stipula del contratto di vendita deve essere perfezionata entro 30 (trenta) giorni dalla data del sorteggio, pena la revoca dell'assegnazione.

4. Il Responsabile del Servizio Tecnico e l'assegnatario del lotto stipulano il contratto di vendita, ai sensi dell'art. 35 della L. 865/1971, sulla base di uno schema, predisposto e approvato dal Segretario Comunale, che contiene fra l'altro i seguenti elementi:

- a) gli elementi progettuali degli edifici da costruire e le modalità di controllo sulla loro costruzione;
- b) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da costruire;
- c) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici;
- d) i casi nei quali l'inosservanza degli obblighi previsti dal contratto comporta la risoluzione dello stesso.

5. La stipula avviene con atto pubblico-amministrativo a rogito del Segretario Comunale o con atto notarile informatico.

6. Ai sensi dell'art. 74 della L. 865/1971, il contratto di vendita dei lotti del Piano é soggetto all'imposta fissa minima di registro ed é esente da imposta ipotecaria.

7. Ai fini della trascrizione, al contratto di vendita e ai successivi atti di trasferimento autorizzati, dovrà essere allegata copia del presente regolamento in modo che tutte le norme in esso contenute siano opponibili a terzi.

8. Le spese di stipula del contratto di vendita sono a carico dell'assegnatario.

### **Art. 11 – Realizzazione della sede dell'impresa**

1. La richiesta del permesso di costruire deve essere presentata dall'acquirente al SUAPE competente entro 60 (sessanta) giorni dalla stipula del contratto di vendita del lotto.

2. Ottenuto il permesso di costruire, i lavori di costruzione devono essere iniziati entro 1 (uno) anno dalla data di rilascio ed ultimati entro 3 (tre) anni dalla data di rilascio del permesso di costruire. Il termine può essere prorogato, prima della scadenza, a domanda del titolare, di ulteriori anni 1 (uno).

3. Nel caso di inosservanza dei predetti termini per la progettazione, l'inizio o l'ultimazione dei lavori, il Responsabile del Servizio Tecnico assegna all'acquirente, per gravi e documentati motivi formalmente segnalati e documentati dall'assegnatario acquirente, un nuovo termine perentorio, non superiori a tre anni.

4. Trascorso inutilmente il nuovo termine assegnato, il Responsabile del Servizio Tecnico:

- se il lotto è ineditato, nel caso in cui vi siano soggetti aventi diritto nella graduatoria approvata per l'assegnazione dei lotti, li interpella formalmente chiedendo loro di esprimere la volontà di acquistare il lotto; in caso positivo, dichiara con determinazione la risoluzione per inadempimento del contratto di vendita del lotto e la trascrive presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare competente, dandone formale comunicazione all'assegnatario o agli eventuali eredi; eseguita tale formalità, il lotto rientra nel patrimonio indisponibile del Comune; il Responsabile del Servizio Tecnico rimborsa all'assegnatario acquirente il prezzo pagato, detraendo una penalità pari al 10% (dieci per cento);

- se il lotto è edificato, invita l'assegnatario acquirente a mettere in vendita il lotto sul mercato, al fine di consentire ad un terzo di utilizzarlo, assegnandogli un termine perentorio non superiore a 2 (due) anni per il perfezionamento della vendita; in caso negativo, segnala alla Giunta Comunale la possibilità di riacquistare il lotto al patrimonio comunale, al fine di metterlo a bando per una nuova assegnazione; la Giunta Comunale, valutata la situazione del lotto illustrata dal Servizio Tecnico, può autorizzare con apposita delibera il Responsabile del Servizio Tecnico a riacquistare il lotto; in caso positivo, il Responsabile dichiara con determinazione la risoluzione per inadempimento del contratto di vendita del lotto e la trascrive presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare competente, dandone formale comunicazione all'assegnatario o agli eventuali eredi; eseguita tale formalità, il lotto rientra nel patrimonio indisponibile del Comune; il Responsabile del Servizio Tecnico rimborsa all'assegnatario acquirente il prezzo pagato, detraendo una penalità pari al 10% (dieci per cento); nessun indennizzo o risarcimento è dovuto all'assegnatario acquirente per le opere realizzate sul lotto riacquisito dal Comune.

5. Nel caso di risoluzione del contratto di vendita, il Comune subentra, ai sensi dell'art. 37 della L. 865/1971, nei rapporti obbligatori derivanti da mutui ipotecari concessi dagli istituti di credito per il finanziamento delle costruzioni sul lotto oggetto della vendita, con l'obbligo di soddisfare sino all'estinzione le ragioni di credito dei detti istituti.

### **Art. 12 - Oneri a carico dell'acquirente**

1. L'acquirente dei lotti del Piano deve:

- a) destinare il lotto alle finalità indicate nella domanda di assegnazione;
- b) rispettare in fase esecutiva le prescrizioni del permesso di costruire;
- c) non apportare alle opere realizzate sul lotto modifiche non autorizzate dal Servizio Tecnico comunale;
- d) effettuare il trasferimento completo dell'attività produttiva preesistente nel centro abitato, entro 6 (sei) mesi dalla ultimazione del fabbricato, che potrà essere prorogato con determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico in caso di documentate motivazioni, quali impedimenti non dipendenti dalla volontà dell'operatore; in caso di perdurante inadempienza, il Responsabile del Servizio Tecnico, previa diffida ad adempiere ex art. 1454 del Codice Civile, dichiara con determina la risoluzione per inadempimento del contratto e trascrive la determinazione presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare competente.

### **Art. 13 - Opere di urbanizzazione**

1. Le opere di urbanizzazione del Piano sono realizzate esclusivamente a cura del Comune di

Neoneli.

2. Le spese per gli allacci del lotto alla rete idrica, fognaria, elettrica, telefonica, sono carico all'acquirente.

### **Art. 17 - Vincolo di destinazione degli immobili**

1. Gli immobili costruiti sul lotto venduto sono vincolati alla destinazione risultante dal contratto di vendita, dal permesso di costruire rilasciato e dallo strumento urbanistico comunale.

2. Sono consentite modifiche alla originaria destinazione d'uso del fabbricato realizzato sul lotto, purché compatibili con le finalità del Piano, con le norme del presente regolamento e con lo strumento urbanistico comunale; le modifiche devono essere preventivamente autorizzate dal Responsabile del Servizio Tecnico comunale previa presentazione di istanza al competente SUAPE.

3. Nel caso in cui l'operatore economico modifichi la destinazione d'uso del fabbricato sede dell'impresa senza preventiva autorizzazione, qualora la destinazione sia compatibile con le previsioni del Piano, con le norme del presente regolamento e con lo strumento urbanistico comunale, il Responsabile del Servizio Tecnico comunale intima all'interessato la presentazione della richiesta di accertamento di conformità urbanistico-edilizia e, all'esito della verifica, gli applica la sanzione amministrativa prevista dalla legge regionale.

3. Nel caso in cui gli immobili realizzati sul lotto siano adibiti, anche in parte, ad attività non compatibili con le previsioni del Piano, il Responsabile del Servizio Tecnico comunale notifica all'acquirente una diffida ad adempiere, ex art. 1454 del Codice Civile, finalizzata a ricondurre la destinazione del lotto a quelle compatibili con il presente regolamento, con il permesso di costruire rilasciato e con lo strumento urbanistico comunale, assegnandogli un termine congruo per la realizzazione dei lavori necessari.

4. Qualora, alla scadenza del termine assegnato, eventualmente prorogato per gravi motivi formalmente documentati, l'acquirente non abbia adempiuto riconducendo gli immobili realizzati alle previsioni del Piano, il Responsabile del Servizio Tecnico dispone con determinazione la risoluzione per inadempimento del contratto di vendita e la trascrive al Servizio di Pubblicità Immobiliare competente, dandone formale comunicazione all'assegnatario o agli eventuali eredi; eseguita tale formalità, il lotto rientra nel patrimonio indisponibile del Comune; il Responsabile del Servizio Tecnico rimborsa all'assegnatario acquirente il prezzo pagato, detratta una penalità pari al 10% (dieci per cento); nessun indennizzo o risarcimento è dovuto all'assegnatario acquirente per le opere realizzate sul lotto riacquisito dal Comune.

### **Art. 18 - Rinvio**

1. Per quanto non previsto nel presente regolamento si applicano le norme del Piano, le norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed attuativi, le norme urbanistiche ed edilizie vigenti.

### **Art. 19 – Entrata in vigore**

1. Il presente regolamento entra in vigore dal giorno di pubblicazione all'Albo Pretorio informatico del Comune della deliberazione di approvazione e sostituisce il precedente.