



COMUNE DI VILLASOR
(Provincia di Cagliari)

PIANO DEGLI INVESTIMENTI PRODUTTIVI

REGOLAMENTO DI ASSEGNAZIONE

(Allegato all'atto C.C. n. 16 del 23.02.1996)

Approvato dalla R.A.S. (Assessorato EE. LL. – Finanze – Urbanistica)
con Decreto assessoriale n. 545/U del 15.04.1987

INDICE GENERALE

Art. 1 - Finalità del P.I.P.	Pag.	5
Art. 2 - Modalità di attuazione	“	5
Art. 3 - Modalità di acquisizione delle richieste d’assegnazione	“	5
Art. 4 - Requisiti delle richieste di assegnazione	“	5
Art. 5 - Istruttoria e concessione delle aree	“	6
Art. 6 - Graduatoria di assegnazione delle aree	“	6
Art. 7 - Oneri generali per urbanizzazione, acquisizione aree per servizi e loro ripartizione	“	7
Art. 8 - Corrispettivo di cessione delle aree	“	7
Art. 9 - Modalità di pagamento	“	8
Art. 10 - Oneri a carico del concessionario	“	10
Art. 11 – Sanzioni	“	11
Art. 12 – Cessione dell’immobile	“	11
Art. 13 – Locazione	“	11
Art. 14 – Contratti	“	11
Art. 15 – determinazione dei costi ai fini della cessione delle aree	“	12

ART. 1 - FINALITA' DEL P.I.P.

Il presente Regolamento disciplina la concessione in proprietà ed in diritto di superficie delle aree ubicate all'interno del Piano per gli Investimenti Produttivi (P.I.P.) e delle aree collaterali, così come individuate nella planimetria allegata, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 27.03.1992 ed approvato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 28.05.1993.

ART. 2 - MODALITA' DI ATTUAZIONE

Il presente Piano si attua attraverso stralci esecutivi di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, che dovranno rendere fruibili ed assegnabili in concessione aree edificabili urbanizzate, la cui estensione è commisurata alle disponibilità finanziarie in essere o previste, di certa acquisizione, sia pubblica che privata.

I diversi stralci d'intervento verranno individuati dal Comune a seguito di specifici piani finanziari.

ART. 3 - MODALITA' DI ACQUISIZIONE DELLE RICHIESTE DI ASSEGNAZIONE

Le aree vengono concesse ai richiedenti a seguito di pubblico bando, sulla base di di apposita graduatoria (vedi articoli successivi) approvata dalla *Giunta Comunale*.

Dalla data di emissione del bando, i cittadini hanno a disposizione 60 (sessanta) giorni di calendario per la presentazione delle domande di assegnazione.

Qualora le richieste siano inferiori alle disponibilità, il Comune emetterà un nuovo bando per l'assegnazione delle aree residue.

Il predetto bando sarà emesso in ogni caso solo ad avvenuto esaurimento dell'iter procedurale relativo al bando precedente.

Ove le richieste di assegnazione superino le disponibilità delle aree comprese nel P.I.P., si procederà all'assegnazione delle aree con l'ordine di priorità determinato dalla graduatoria di cui al successivo art. 5, sino alla copertura dell'intera disponibilità del P.I.P.

Le aree concesse in piena proprietà non potranno superare il 50% di quelle disponibili all'interno del P.I.P. medesimo, ed in ogni caso il 50% delle istanze presentate.

ART. 4 - REQUISITI DELLE RICHIESTE DI ASSEGNAZIONE

Per partecipare all'assegnazione delle aree, le imprese devono dichiarare e dimostrare il possesso di tutti i sottoelencati requisiti:

- a) Dichiarazione attestante l'impegno di esercitare, nell'area richiesta, l'attività principale di carattere strettamente produttivo, per la produzione, trasformazione, manutenzione e riparazione di manufatti, o per la trasformazione di risorse agricole, con l'esclusione di strutture strettamente commerciali o di deposito;

e devono, inoltre, soddisfare ad uno dei seguenti requisiti:

- b) Iscrizione all'albo delle imprese artigiane e/o industriali della Provincia di Cagliari;
- c) Iscrizione all'Anagrafe delle Imprese Artigiane e/o Industriali della Camera di Commercio di Cagliari;
- d) Iscrizione all'Albo Provinciale della Cooperazione, per le attività consentite dal Piano.

Le domande per la richiesta di assegnazione dell'area devono essere redatte sugli appositi moduli forniti dall'Amministrazione Comunale e devono essere corredate da:

- a) Relazione tecnico-economica dalla quale si evinca:
 - L'attività economica cui l'insediamento verrà destinato;
 - La dimensione dell'insediamento, anche al fine della valutazione della congruità della superficie richiesta;
 - La previsione di occupazione di unità lavorative;

- b) Progetto di massima dell'intervento;
- c) Programma di realizzazione dell'intervento;
- d) Relazione tecnica descrivente le caratteristiche dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, relativi al ciclo produttivo, ed i sistemi previsti per il loro smaltimento, così come stabilito dalla vigente legislazione in materia.

ART. 5 - ISTRUTTORIA E CONCESSIONE DELLE AREE

(così modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 18.10.2007)

Le domande presentate, a seguito di adeguata pubblicità, verranno istruite dall'Ufficio Tecnico Comunale, in collaborazione con l'Ufficio di Segreteria, entro 60 (sessanta) giorni dalla chiusura del bando.

Entro tale termine potranno essere richiesti agli interessati ulteriori elementi di giudizio al fine del completo esame delle domande.

In tal caso verranno sospesi i termini di istruttoria per un tempo massimo di 30 giorni. Nel caso che, entro tale termine, la documentazione richiesta non venga presentata, la domanda si intende respinta.

Le domande istruite verranno esaminate dal Responsabile del Servizio, che formulerà la proposta di deliberazione alla Giunta Comunale, per l'approvazione della graduatoria definitiva.

Tale graduatoria viene redatta sulla base dei parametri di cui al successivo art. 6.

La Giunta Comunale, nell'approvare la predetta graduatoria, darà mandato al Sindaco per l'accoglimento delle domande e per la definizione amministrativa della concessione, mediante atto pubblico per le istanze rientranti in graduatoria.

L'atto pubblico di concessione dell'area sarà stipulato entro giorni 180 (centottanta) dalla data di esecutività della Deliberazione della Giunta Comunale approvante la graduatoria.

La graduatoria verrà considerata definitivamente chiusa al momento della stipulazione dell'atto pubblico relativo all'ultima istanza di concessione dell'area.

ART. 6 - GRADUATORIA DI ASSEGNAZIONE DELLE AREE

Le iniziative di artigiani e imprese artigiane saranno fatte oggetto della seguente graduatoria di assegnazione delle aree.

Secondo le priorità determinate da detta graduatoria, le aree verranno assegnate in piena proprietà, sino all'esaurimento della percentuale massima stabilita dalla legge:

A) Prelazione assoluta di 1° grado:

Hanno diritto di prelazione assoluta di 1° grado, per l'acquisto delle aree del P.I.P., gli artigiani che si trovino in una delle condizioni sottoelencate:

- a) Proprietario di immobile di carattere industriale e/o artigianale-commerciale adiacente al P.I.P.;
- b) Esistenza di un programma di espansione dell'attività, tale da richiedere volumetrie non realizzabili all'interno dell'area già edificata;
- c) Proprietario di aree incluse nel P.I.P..

B) Prelazione assoluta di 2° grado:

Subordinatamente all'esaurimento delle eventuali istanze del punto A), hanno diritto all'acquisto in regime di piena proprietà, gli artigiani che si trovino nelle seguenti condizioni (secondo la graduatoria riportata in appresso):

- a) Proprietario di aree all'interno del P.I.P.;
- b) Esistenza di un programma prevedente l'esercizio di attività produttive all'interno del P.I.P..

C) Prelazione di 3° grado:

la seguente graduatoria di assegnazione delle aree si applica sia agli artigiani non compresi nelle graduatorie precedenti, sia a quelli ricadenti nella categoria B), per determinare in tale categoria l'ordine di priorità per gli istanti all'interno della medesima:

- a) Attività artigiana, ubicata in Zona “E” – Agricola;
- b) Attività artigiana molesta e rumorosa, ubicata nel centro edificato;
- c) Attività artigiana, ubicata nel centro edificato;
- d) Attività artigiana ubicata su immobile limitrofo al P.I.P., con programma di espansione produttiva, connesso con incrementi occupazionali, non realizzabili, per motivi urbanistici, nella medesima area;
- e) Inizio nuova attività artigiana.

Nell’ambito di ciascuna classe del presente articolo, viene determinata un’ulteriore graduatoria sulla base dei seguenti parametri:

- a) Per sfratto esecutivo per le attività ubicate all’interno del centro edificato:
 - Residenti nel Comune di Villasor: punti 3
 - Non residenti nel Comune di Villasor “ 1
- b) Per avviata procedura di richiesta di sgombero del locale da parte del proprietario, anteriormente al 28.02.1994:
 - Residenti nel Comune di Villasor: punti 3
 - Non residenti nel Comune di Villasor “ 1
- c) Per locale dichiarato inagibile:
 - Residenti nel Comune di Villasor: punti 1,5
 - Non residenti nel Comune di Villasor “ 0,5
- d) Per locale non idoneo:
 - Residenti nel Comune di Villasor: punti 0,5
 - Non residenti nel Comune di Villasor “ 0,1
- e) Per ogni unità di lavoro occupata all’atto della domanda:
 - Residenti nel Comune di Villasor: punti 1
 - Non residenti nel Comune di Villasor “ 1
- f) Per ogni altra unità di lavoro prevista nel nuovo insediamento punti 0,3

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

- a) Conduzione in locazione dell’attuale sede dell’attività;
- b) Appartenenza alla fascia anagrafica compresa tra i 18 e i 35 anni;
- c) In caso di ulteriore parità, maggiore anzianità di attività;
- d) Residenza anagrafica nel paese, di almeno uno dei titolari, da più lungo periodo.

ART. 7 - ONERI GENERALI PER URBANIZZAZIONE, ACQUISIZIONE AREE PER SERVIZI E LORO RIPARTIZIONE

Le opere di urbanizzazione del P.I.P. saranno realizzate esclusivamente a cura del Comune di Villasor; eventuali deroghe dovranno essere autorizzate dal Consiglio Comunale.

Gli oneri per gli allacciamenti alla rete idrica, fognaria, elettrica, telefonica, ecc..., fanno carico al concessionario.

Gli oneri per le opere di urbanizzazione, unitamente a quelli derivanti dal costo delle aree per viabilità e servizi, fanno capo al compendio del P.I.P. ed al compendio collaterale del P.I.P. (così come evidenziato nell’allegata planimetria) in misura direttamente proporzionale alle rispettive volumetrie edificabili.

Nel compendio collaterale del P.I.P., gli oneri delle opere di urbanizzazione verranno computati secondo quanto stabilito nel successivo art. 9, lettera B), voci 1 e 2.

ART. 8 - CORISPETTIVO DI CESSIONE DELLE AREE

Il corrispettivo di cessione delle aree, da assegnarsi in regime di piena proprietà, viene determinato sulla base del costo di attuazione del P.I.P., così definito:

$$Pu = \frac{Ca + Cup + Cus + Cal}{Sf} \times \frac{(1 - Cnr)}{Tn}$$

Dove:

- Pu = Prezzo Unitario per mq. di superficie fondiaria compresa nel P.I.P.;
- Ca = Costo Acquisizione delle aree così determinato.
 - Ca = (Ca.str) + (Ca.serv) + (Ca.fond)
 dove.
 - Ca.str = Costo acquisizione aree viabilità
 - Ca.serv = Costo acquisizione aree servizi
 - Ca.fond = Costo acquisizione aree fondiarie
- Cup = Costo Urbanizzazione Primaria
- Cus = Costo Urbanizzazione Secondaria
- Cal = Costo Allacciamento ai pubblici servizi
- Sf = Superficie netta Fondiaria, da cedere in diritto di superficie o in piena proprietà
- Cnr = Ammontare complessivo dei finanziamenti pubblici che il Comune ha acquisito
- Tn = Costo Totale di attuazione del P.I.P..

Per la determinazione del corrispettivo di cessione delle aree da assegnarsi in diritto di superficie, viene utilizzato il procedimento suesposto con una riduzione del 10% sul corrispettivo suddefinito. In relazione all'acquisizione di finanziamenti pubblici a cadenza anche pluriennale, nonché al variare dei costi reali (Ca), (Cup), (Cus), (Cal), il predetto (Pu) viene aggiornato annualmente dall'Ufficio Tecnico del Comune, al momento della predisposizione del Bilancio Comunale.

Qualunque sia l'ammontare dei finanziamenti acquisiti dalla R.A.S., il (Pu) non potrà mai essere inferiore al 60% del prezzo unitario calcolato ponendo Cnr = Tn.

I finanziamenti comunque acquisiti, che non andranno a scomputo del (Pu), verranno impiegati per la realizzazione di strutture sociali all'interno del P.I.P. o per l'attuazione di ulteriori P.I.P..

Nelle more di definire i predetti prezzi, che allo stato attuale del P.I.P., sono a livello di preventivo, sia per quanto concerne il costo di acquisizione delle aree (che dovrà avere il superiore parere di congruità da parte dell'U.T.E), sia per quanto concerne il costo delle urbanizzazioni, stimato attualmente a livello di larga massima, in assenza di una progettazione esecutiva; il Comune di Villasor procederà alla cessione delle aree, mediante stipula di atti pubblici condizionati.

Eventuali conguagli maggiorativi, originati dalla lievitazione reale dei costi, verranno corrisposti dai concessionari entro il termine massimo di mesi 36 (trentasei), a decorrere dalla data di stipulazione dell'atto pubblico.

Qualora, invece, durante i 36 mesi successivi alla stipula dell'atto pubblico condizionato, il suddetto (Pu) dovesse registrare un decremento rispetto ai dati di previsione (per ulteriori erogazioni di finanziamenti pubblici, per economie di nell'esecuzione dei lavori e nell'acquisizione delle aree), il Comune di Villasor provvederà al rimborso delle somme eccedenti entro mesi 6 (sei) dalla scadenza del periodo, ovvero, nel caso di pagamento rateizzato, a conguaglio dell'ultimo rateo.

ART. 9 - MODALITA' DI PAGAMENTO

A) Il corrispettivo per la cessione del lotto, in piena proprietà e/o in diritto di superficie, potrà essere versato dal concessionario in un'unica soluzione o in 4 ratei, secondo le modalità di seguito riportate:

- Il versamento del corrispettivo in un'unica soluzione dovrà essere effettuato 10 (dieci) giorni prima della data stabilita per la stipula dell'atto pubblico di cessione;
- Il versamento del corrispettivo in soluzioni rateizzate, dovrà essere ripartito come segue:

- a) 50% dell'intero corrispettivo, mediante versamento effettuato 10 (dieci) giorni prima della data di stipula dell'atto pubblico di cessione;
- b) 20% dell'intero corrispettivo, entro 2 (due) anni dalla data di stipula dell'atto pubblico di cessione;
- c) 20% dell'intero corrispettivo, entro 3 (tre) anni dalla data di stipula dell'atto pubblico di cessione;
- d) 10% dell'intero corrispettivo, entro 4 (quattro) anni dalla stipula dell'atto pubblico di cessione.

Il corrispettivo rateizzato sarà gravato da un interesse annuo, pari al tasso ufficiale di sconto, vigente alla data di emissione della polizza fideiussoria.

Il versamento del corrispettivo in soluzione rateizzata, comporta l'obbligo per il concessionario di garantire con polizza fideiussoria bancaria o assicurativa, il 50% dell'intero corrispettivo.

La polizza fideiussoria dovrà pertanto garantire il corrispettivo della 2^a, 3^a e 4^a rata e dovrà essere consegnata all'Ufficio di Segreteria del Comune 10 (dieci) giorni prima della data stabilita per la stipula dell'atto pubblico di cessione.

Qualora sussistano particolari e validi motivi ed il richiedente ne faccia domanda, la Giunta Municipale potrà autorizzare, un'ulteriore dilazione del pagamento della quota a saldo, per un successivo periodo massimo di anni 1 (uno).

I proprietari delle aree con prelazione di 1° e 2° grado, aventi interesse o intendimento di procedere alla realizzazione di strutture artigianali e/o industriali all'interno del P.I.P., dovranno corrispondere al Comune solamente l'importo del Pur), così determinato:

$$\text{Pur} = \text{Pu} - \frac{\text{Ca}}{\text{Sf}}$$

al fine di evitare inutili anticipazioni per espropri, che dovrebbero in ogni caso essere restituite all'atto del contratto di cessione.

B) I proprietari di aree collaterali al P.I.P. (così come evidenziato nella planimetria del P.I.P. approvata dal Comune) dovranno corrispondere al Comune di Villasor l'importo del Pur) così determinato:

- **Aree la cui edificazione è avvenuta anteriormente all'adozione dello strumento urbanistico comunale (P.d.F.):**

$$\text{Pur} = \frac{\text{Ca} - (\text{Ca.fond} + \text{Ca.str}) + (\text{Cup} + \text{Cus} + \text{Cal})}{\text{Sf.res}} \times \frac{(1 - \text{Cnr})}{\text{Tn}}$$

dove:

Sf.res = superficie dell'immobile ancora disponibile per future edificazioni, sulla base di dell'indice fondiario delle norme di attuazione del P.I.P.

Il corrispettivo così determinato dovrà essere versato in occasione di rilascio di concessione edilizia ad edificare, nei seguenti termini:

- a) 50% dell'intero corrispettivo, entro 90 (novanta) giorni dalla data di notifica dell'importo complessivo;
- b) 20% dell'intero corrispettivo, entro 2 (due) anni dalla data di versamento del 1° rateo;
- c) 20% dell'intero corrispettivo, entro 3 (tre) anni dalla data di versamento del 1° rateo;
- d) 10% dell'intero corrispettivo, entro 4 (quattro) anni dalla data di versamento del 1° rateo.

In caso di inadempienza o inosservanza dei termini di pagamento surriportati, il Comune di Villasor procederà entro 30 (trenta) giorni al recupero delle somme a termine di legge.

- **Aree la cui edificazione è avvenuta successivamente all'adozione dello strumento urbanistico comunale (P.d.F.)** e per le quali sono state rilasciate dal Comune di Villasor concessioni edilizie con l'impegno sottoscritto dal titolare della

concessione edilizia di “aderire a tutte le condizioni previste dalla lottizzazione che realizzerà il Comune di Villasor per la Zona Artigiana”:

$$\text{Pur} = \frac{\text{Ca} - (\text{Ca.fond} + \text{Ca.str}) + (\text{Cup} + \text{Cus} + \text{Cal})}{\text{Sf.imp}} \times \left(1 - \frac{\text{Cnr}}{\text{Tn}}\right)$$

dove:

Sf.imp = superficie dell'immobile, impegnato per la realizzazione delle volumetrie esistenti, da computarsi sulla base dell'indice fondiario delle norme di attuazione del P.I.P.

Il corrispettivo così determinato dovrà essere versato nei seguenti termini:

- a) 50% dell'intero corrispettivo, entro 90 (novanta) giorni dalla data di notifica dell'importo complessivo;
- b) 20% dell'intero corrispettivo, entro 2 (due) anni dalla data di versamento del 1° rateo;
- c) 20% dell'intero corrispettivo, entro 3 (tre) anni dalla data di versamento del 1° rateo;
- d) 10% dell'intero corrispettivo, entro 4 (quattro) anni dalla data di versamento del 1° rateo.

In caso di inadempienza o inosservanza dei termini di pagamento surriportati, il Comune di Villasor procederà entro 30 (trenta) giorni al recupero delle somme a termine di legge.

Per le future edificazioni il corrispettivo Pur) dovrà essere corrisposto secondo le modalità di cui al n. 1 della voce B) del presente articolo.

I proprietari degli immobili collaterali al P.I.P., che nel contempo siano proprietari di aree interne al P.I.P., su loro richiesta, possono permutare, a parità di valore, il versamento del corrispettivo in numerario, dovuto per gli immobili collaterali al P.I.P., con aree interne al P.I.P..

Il corrispettivo rateizzato sarà gravato da un interesse annuo, pari al tasso ufficiale di sconto, vigente alla data di emissione della polizza fideiussoria.

Il versamento del corrispettivo in soluzione rateizzata, comporta l'obbligo per il concessionario di garantire con polizza fideiussoria bancaria o assicurativa, il 50% dell'intero corrispettivo.

La polizza fideiussoria dovrà pertanto garantire il corrispettivo della 2^a, 3^a e 4^a rata e dovrà essere consegnata all'Ufficio di Segreteria del Comune contestualmente alla ricevuta dimostrante il versamento della 1^a rata di corrispettivo.

ART. 10 - ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario deve:

- a) Destinare l'area alle finalità indicate nell'atto di concessione;
- b) Non apportare modifiche alla perimetrazione dell'immobile, che non abbiano avuto il necessario benessere del Comune;
- c) Rispettare in fase esecutiva le prescrizioni della concessione edilizia;
- d) Effettuare il trasferimento completo dell'attività produttiva preesistente nel centro abitato o nella Zona “E” – Agricola entro il termine perentorio di 4 (quattro) anni dall'assegnazione definitiva dell'area.

In caso di inadempienza si provvederà alla revoca dell'assegnazione a favore di altri aventi diritto;

- e) Non cedere a terzi l'immobile, senza che sia preventivamente intervenuta l'autorizzazione del Comune e senza che il subentrante abbia rilasciato apposita dichiarazione, nella quale venga espressamente attestato l'impegno ad accettare, senza condizione alcuna, le norme del presente Regolamento.

Il termine di 4 (quattro) anni fissato, potrà essere prorogato con deliberazione della Giunta Municipale, nel caso di giuste e documentate motivazioni, quali impedimenti non dipendenti dalla volontà dell'operatore.

Lo strumento urbanistico comunale, di norma, destinerà le aree interne al centro abitato, rese libere dagli insediamenti artigianali, alla destinazione d'uso specifica della zona in cui ricadono.

ART. 11 – SANZIONI

- a) In caso di ritardo nel pagamento delle quote del corrispettivo della cessione dell'area sono dovuti gli interessi di mora, il cui tasso determinato dall'Amministrazione Comunale all'atto della costituzione in mora, è fissato in rapporto alle variazioni del più basso tasso di interesse richiesto dalle banche, stabilito dall'Associazione Bancaria Italiana.
- b) In caso di inosservanza anche di una sola delle clausole contenute nel precedente art. 10, previa messa in mora del concessionario, e qualora il medesimo non provveda a porre in essere entro il periodo massimo di 3 (tre) mesi le prescrizioni del succitato art. 10, 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.
- c) La mancata corresponsione di un'annualità, comunque, fa decadere dal diritto all'acquisto della proprietà o del diritto di superficie. Entro i 3 mesi successivi alla costituzione in mora da parte del Comune, l'assegnatario può sanare la morosità e in tal caso viene reintegrato nel suo originario diritto.
- d) L'inosservanza dei termini d'inizio o ultimazione dei lavori, imputabile a negligenza del concessionario, comporta la decadenza dalla concessione dell'area; sempreché prima della scadenza dei termini il concessionario non provveda a richiedere proroga con dimostrazione di validi e giustificati motivi che hanno impedito il rispetto dei termini.
- e) In presenza di validi e giustificati motivi, la Giunta Municipale, per la realizzazione completa dei lavori, prescriverà nuovi termini perentori, non inferiori a mesi 6 (sei) e non superiori a mesi 18 (diciotto).
- f) La non osservanza di tali nuovi termini comporta l'inappellabile decadenza dalla concessione dell'area.
- g) La decadenza della concessione dell'area, prevista per l'inosservanza delle clausole di cui alle lettere a) – b) – c) – d) – e) dell'art. 10 ed alla lettere c) – d) del presente articolo, viene dichiarata dal Consiglio Comunale.

ART. 12 – CESSIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile concesso dal Comune in regime di piena proprietà e in regime di diritto di superficie, unitamente al fabbricato realizzatovi, potrà essere ceduto a terzi solamente dopo che siano trascorsi 10 (dieci) anni dalla data di stipulazione dell'atto pubblico di acquisizione dell'area dal Comune di Villasor.

In ogni caso potrà essere ceduto a terzi, in presenza di una delle sottoelencate condizioni:

- a) Cessazione dell'attività artigiana;
- b) Decesso del titolare dell'attività artigiana.

ART. 12/bis – CESSIONE DELL'IMMOBILE

(articolo introdotto con Delibera C.C. n. 50 del 18.10)

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

- a) la società di leasing dovrà espressamente obbligarsi, nei confronti del Comune, a non esercitare mai, nell'area oggetto del contratto, personalmente o tramite soggetti terzi, alcuna attività commerciale o di qualsiasi altro tipo, obbligandosi a trasferire la disponibilità materiale al solo soggetto acquirente originario per la realizzazione delle finalità e delle

obbligazioni assunte da tale soggetto nei confronti del Comune di Villasor con il contratto di acquisto dell'area. Si obbligherà, altresì, a comunicare al Comune ogni vicenda che possa interessare la disponibilità materiale del lotto interessato e l'eventuale intenzione di trasferire ad altri soggetti (purché aventi i requisiti di cui all'art. 4 del Regolamento) la suddetta disponibilità in caso di inadempienza da parte del soggetto cedente, acquirente originario del lotto;

- b) il cedente dovrà inserire, nel contratto di leasing immobiliare, l'obbligo nei confronti del Comune di Villasor, di utilizzare personalmente ed esclusivamente il lotto interessato nel rispetto delle prescrizioni del Regolamento per le Zone P.I.P., obbligandosi, altresì, a comunicare immediatamente al Comune di Villasor ogni notizia relativa alla disponibilità materiale del lotto, qualora dovesse decidere di abbandonarla;
- c) la società di leasing ed il soggetto cedente, acquirente originario, dovranno inserire nel contratto di locazione immobiliare la clausola per cui consentono che, qualora si verificasse la violazione, da parte dell'una o dell'altro, di anche una sola clausola di quelle contenute nel Regolamento, il Comune potrà, previa messa in mora del soggetto inadempiente:
- revocare espressamente l'autorizzazione al trasferimento, per cui la società di leasing sarà obbligata a ritrasferire al Comune la proprietà del lotto, con corresponsione del valore dello stesso e delle eventuali opere realizzate, determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale, previo parere dell'UTE di Cagliari o con richiesta di restituzione del lotto in pristino stato e, quindi, con rimozione di quanto realizzato, a cura e spese del soggetto proprietario;
 - revocare la concessione al soggetto acquirente originario, su richiesta della società di leasing e trasferire la disponibilità e l'utilizzabilità del lotto interessato ad altro soggetto in possesso dei requisiti previsti dall'art. 4 del Regolamento P.I.P.;

entrambe le parti sono obbligate a consegnare al Comune copia integrale di tutti i contratti che fra loro vanno stipulati, affinché possa valutare il rispetto delle condizioni sopra indicate.

ART. 13 – LOCAZIONE

Il fabbricato realizzato sull'area P.I.P. potrà essere ceduto in locazione, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

Il canone annuo, tuttavia, non potrà essere superiore al 3,00% del valore dell'immobile (comprensivo di suolo e soprassuolo) determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

In ogni caso la locazione è consentita solamente in presenza delle condizioni di cui alle lettere a) - b) del precedente art. 12.

ART. 14 – CONTRATTI

I contratti di cessione delle aree, sia in diritto di proprietà, che in diritto di superficie, dovranno essere stipulati per atto pubblico amministrativo.

ART. 15 – 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 di esproprio, ai sensi dell'art. 1478 del codice Civile, secondo gli schemi di contratto che verranno elaborati dal Comune di Villasor.

I prezzi di cessione delle aree in piena proprietà e in diritto di superficie verranno elaborati dall'Ufficio Tecnico Comunale, nel rispetto del disposto di cui agli artt. 8 e 9 del presente Regolamento e verranno adeguati annualmente con apposita relazione tecnico-finanziaria.

