



**COMUNE DI OTTANA**  
**Provincia di Nuoro**

**REGOLAMENTO**  
**PER LA CESSIONE DI AREE DEL PIANO DI ZONA**  
**PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

**Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 24.07.2025**

## **ART. 1 - FINALITÀ DEL PIANO**

Al fine di favorire la ristrutturazione e lo sviluppo delle piccole e medie imprese, degli artigiani e delle attività economiche operanti nel settore manifatturiero, delle costruzioni, dell'installazione di impianti, nonché delle attività commerciali, di servizio e dei piccoli insediamenti industriali, il Comune di Ottana mette a disposizione le aree comprese nel Piano di Zona per Insediamenti Produttivi, approvato con Decreto dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica n. 01167/0 del 7 agosto 1984. Lo scopo è sostenere la crescita economica locale, facilitare l'insediamento di nuove attività e promuovere l'occupazione. La planimetria dell'area P.I.P. è visionabile nella Tavola n.3 allegata illustrante l'elenco di ogni singolo lotto e i corrispettivi indici e parametri.

## **ART. 2 - SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI**

Alla cessione in proprietà delle aree comprese nel P.I.P. sono ammesse, in forma singola e associata, esclusivamente le attività gestite da soggetti pubblici o privati, consistenti in piccoli insediamenti industriali, artigianali e di servizi, anche di nuova costituzione, con esclusione di quelle a conduzione agricola del fondo. Dette attività dovranno essere in possesso dei seguenti requisiti:

- Iscrizione al Registro delle Imprese o equivalente;
- Assenza di procedure concorsuali in corso o di soggetti sottoposti a procedure fallimentari o di concordato;

Possono usufruire dell'assegnazione anche cooperative e società costituite secondo la normativa regionale vigente (L.R. n. 28/1984 e successive modifiche). Le aree saranno cedute in proprietà ai sensi degli articoli 45-50 della Legge n. 488/1998.

## **ART. 3 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA**

I soggetti interessati devono inoltrare domanda all'Ufficio Protocollo del Comune di Ottana, a mezzo raccomandata, corriere privato o consegna a mano, al seguente indirizzo:

- Settore Tecnico – Comune di Ottana, Via Libertà n. 66, 08020 Ottana (NU);

oppure, a mezzo posta elettronica al seguente indirizzo e-mail:

- [protocollo@pec.comune.ottana.nu.it](mailto:protocollo@pec.comune.ottana.nu.it).

Ciascuna domanda deve includere:

1. Modulo di richiesta di assegnazione del lotto, compilato e firmato;
2. Atto costitutivo e statuto della società;
3. Certificato di iscrizione all'Albo delle Imprese Artigiane o Industriali.
4. Relazione tecnico-economica, contenente:
  - Presentazione e descrizione dell'attività, indicando dimensioni, lavorazioni, specializzazioni e ambito di operatività;
  - Prodotti di scarto e sistemi di smaltimento;
  - Analisi degli ultimi tre anni di attività;
  - Andamento del mercato (domanda e offerta);
  - Variazioni occupazionali e assetto organizzativo (numero di addetti e mansioni);
  - Potenza elettrica impegnata (Kw);
  - Consumo idrico annuo (mc);
  - Previsioni di mercato e impegni futuri;
  - Modalità di fronteggiamento degli investimenti (fondi propri o mutui);

- Per i produttori di beni: interventi sulla produzione, automazione, iniziative promozionali.
5. Progetto preliminare delle opere da eseguire che contenga una planimetria ed una relazione tecnico-descrittiva delle opere relative all'intervento da realizzare con indicazione delle superfici e della vocazione d'uso (superficie coperta, superficie scoperta, area lavorazioni, laboratori, uffici, ecc.), al fine di una valutazione della congruità della superficie dell'area richiesta;

#### **ART. 4 - ISTRUTTORIA E ASSEGNAZIONE**

L'assegnazione delle aree viene disposta dal Responsabile del Servizio, secondo la seguente procedura:

- **istruttoria della documentazione presentata:** L'esame delle istanze sarà compiuto nel termine di giorni 10 (dieci) successivi alla domanda; In caso di documentazione mancante si attiverà l'istituto del soccorso istruttorio così come previsto dalla L. 241/90;
- **riscontro della richiesta:** L'esito dell'istruttoria verrà notificata all'indirizzo PEC indicato, assieme ai dati tecnici relativi all'area individuata, al costo complessivo, alle specifiche della forma di pagamento richiesto e delle garanzie fideiussorie se necessarie;
- **presentazione documenti per l'assegnazione:** Il richiedente avrà 30 (trenta) giorni di tempo per presentare la documentazione richiesta per l'assegnazione, che sarà effettuata con determina del responsabile del servizio tecnico.

N.B. In caso di presentazione di più domande relative allo stesso lotto, avrà valore prioritario la data del protocollo di ricevimento delle istanze.

#### **ART. 5 - STIPULA DEL CONTRATTO**

La stipula del contratto sarà eseguita entro un termine di 180 (centottanta) giorni. Tale termine decorre dalla data di ricezione della determina di aggiudicazione, che rappresenta l'atto formale con cui si definisce l'esito dell'assegnazione. Il contratto di cessione delle aree, stipulato con atto pubblico secondo lo schema allegato al presente regolamento (ALLEGATO A). Il suddetto atto è necessario per il rilascio del permesso di costruire.

Ai fini della trascrizione ex art. 2643 e seguenti del Codice Civile, ai contratti originari di cessione della proprietà delle aree, come 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. Si precisa che gli atti stipulati in contrasto con le disposizioni di cui sopra saranno considerati nulli e privi di effetto giuridico.

Le spese contrattuali e consequenziali relative ai contratti di cessione o eventualmente retrocessione, sono a carico dei beneficiari.

#### **ART. 6 - OBBLIGHI DELL'ASSEGNETARIO**

I soggetti a cui sia stato assegnato un lotto, pena la revoca immediata, hanno l'obbligo di:

1. Destinare l'area esclusivamente alle finalità indicate nell'atto di cessione;
2. Non apportare modifiche che non abbiano avuto il necessario benessere del dell'Amministrazione Comunale;
3. Rispettare i tempi prescritti per il pagamento dell'area secondo le modalità previste dall'art.8;
4. Presentare allo Sportello Unico per le Attività Produttive la pratica afferente all'avvio o l'intervento dell'attività economica per cui è stata richiesta l'area, entro 3 (tre) anni dalla stipula del contratto. Il rilascio della ricevuta o del provvedimento è subordinato alla presentazione dell'atto pubblico di cessione regolarmente registrato. Nel caso in cui i lavori non vengano ultimati entro 3 (tre) anni dalla data di inizio degli stessi, potrà essere richiesta nuova concessione per le opere non ultimate; trascorso inutilmente il nuovo termine fissato,

con un massimo di 1 anno, per l'ultimazione dei lavori, l'organo o il soggetto competente, potrà dichiarare decaduto l'assegnatario dal diritto di proprietà;

5. Rispettare, in fase esecutiva, le prescrizioni e i vincoli;
6. Non cedere a terzi l'immobile senza che sia preventivamente intervenuta l'autorizzazione del Comune e senza che il subentrante abbia rilasciato apposita dichiarazione scritta nella quale si dichiara disposto ad accettare senza condizione alcuna le norme del presente regolamento.
7. Preservare il decoro e la pulizia del lotto, in maniera particolare nelle aree fronte strada ed in quelle di confine.

È contemplata la possibilità di fare richiesta di autorizzazione per l'iscrizione di ipoteca a garanzia di mutui o finanziamenti se richiesti nell'interesse di attivazione dell'azienda da insediare. Le spese per gli allacciamenti alla rete idrica, fognaria, elettrica, telefonica, gas ecc., fanno carico al concessionario.

#### **ART. 7 - DETERMINAZIONE DEI COSTI DI CESSIONE**

Il prezzo di cessione viene calcolato in base ai costi di urbanizzazione sostenuti dall'Amministrazione, che vengono aggiornati periodicamente tramite delibera di Giunta su proposta dell'Ufficio Tecnico. I calcoli relativi ai costi sono effettuati utilizzando come unità di misura i metri quadrati (€ / mq), anziché i metri cubi (€ / mc). Le conversioni tra volume e superficie vengono eseguite applicando i parametri di conversione appropriati, come stabilito mediante una relazione tecnico-finanziaria.

Le opere di urbanizzazione sono a carico del Comune, che si impegna a finanziare, pianificare e realizzare tutte le infrastrutture necessarie per garantire uno sviluppo urbano ordinato, sicuro e sostenibile, come strade, reti fognarie, illuminazione pubblica e altri servizi essenziali per il benessere della comunità e la qualità della vita dei cittadini. I proventi derivanti dalla vendita, anche con contributi regionali, saranno reinvestiti nel Piano di Insediamento, al fine di assicurare ulteriori miglioramenti e interventi che favoriscano uno sviluppo equilibrato e sostenibile dell'area interessata.

#### **ART. 8 - MODALITÀ DI PAGAMENTO**

Il contributo può essere pagato interamente o rateizzato fino a 24 mensilità, senza interessi.

Per ottenere la rateazione, l'affidatario deve, entro 30 giorni dalla comunicazione di riscontro della richiesta, presentare polizza fidejussoria assicurativa o bancaria, a garanzia dell'importo totale delle rate richieste (previo accordo con l'Ente, per un massimo di 24 mensilità).

La polizza, o la garanzia bancaria, dovranno contenere le seguenti clausole obbligatorie:

1. L'amministrazione comunale viene dispensata dall'onere di agire entro i termini previsti dall'Art. 1957 del Codice Civile; intendendosi che il fideiussore rimanga ancora obbligato, anche se l'Ente non ha proposto le sue istanze contro il debitore principale;
2. La garanzia non potrà essere modificata senza il consenso dell'Ente.

Il versamento del contributo, intero o in singole rate, deve essere effettuato a favore del Comune di Ottana, tramite bonifico bancario intestato alla Tesoreria del Comune di Ottana - Banco Di Sardegna S.P.A - IBAN IT02Y010158536000070138975, con le seguenti causali da usare nei diversi casi:

- "Oneri per acquisto lotto PIP n. \_\_\_\_ - Saldo";
- "Oneri per acquisto lotto PIP n. \_\_\_\_ - Rata n. \_\_\_\_";

Al momento del saldo di tutte le rate si può chiedere lo svincolo della polizza, che potrà avvenire solo previa dichiarazione dell'Ente. Per ottenere tale dichiarazione di svincolo occorre presentare apposita richiesta con allegata documentazione a dimostrazione dell'avvenuto corretto versamento dell'importo rateizzato nei termini prescritti.

In caso di inadempimento delle suddette prescrizioni, alla data di scadenza, non potrà essere autorizzata un'ulteriore dilazione e l'Ente si adopererà per riscuotere quanto dovuto tramite la garanzia fidejussoria.

#### **ART. 9 - RETROCESSIONE DELLE AREE ASSEGNATE**

Può essere acconsentita all'assegnatario o ai suoi aventi causa, nel periodo precedente alla registrazione dell'atto di cessione, la restituzione del lotto assegnato, nei seguenti casi e condizioni:

- a) Gravi motivi di salute che impediscano la gestione dell'attività;
- b) Difficoltà economiche gravi (collasso finanziario);
- c) Morte o fallimento dell'assegnatario.

Nei casi di cui alle lettere precedenti sono legittimati ad inoltrare la domanda e ad interloquire con l'Amministrazione comunale sono gli eredi del de cuius o il curatore fallimentare, che dovranno allegare idonea documentazione giustificante i motivi effettivi della domanda. Ricorrendo i presupposti sopra elencati e sempre che il Comune disponga delle risorse finanziarie sufficienti, la richiesta può essere accolta. In tal caso, il beneficiario, riceverà un rimborso completo e integrale dell'intero importo versato. Il rimborso sarà effettuato dal Comune conformemente alle modalità e ai tempi che saranno stabiliti, previa verifica della regolarità delle somme versate e delle condizioni previste dalle normative applicabili.

#### **ART. 10 - REVOCA DELL'ASSEGNAZIONE**

Nel caso di inosservanza anche di una sola delle clausole contenute nel precedente art. 6, l'Amministrazione Comunale, rientra nella piena proprietà e libera disponibilità delle aree con obbligo di corrispondere al concessionario inadempiente un rimborso pari all'80% delle somme versate dall'assegnatario; il residuo 20% verrà ritenuto dal Comune, a titolo di:

- compenso, per il periodo di tempo intercorso tra la data di immissione nel possesso del lotto, operata a favore dell'assegnatario e la restituzione dello stesso immobile al Comune;
- copertura delle spese necessarie per la retrocessione formale del lotto al patrimonio disponibile del Comune.

#### **ART. 11 - VENDITA E LOCAZIONE DELL'IMMOBILE**

Ai sensi dell'articolo 20 della Legge n° 179/92 gli immobili non possono essere alienati o locati nei primi 5 anni dall'assegnazione se non per gravi e comprovati motivi. Decorso tale termine l'alienazione o la costituzione di diritti reali di godimento può avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti di cui agli articoli precedenti.

Ai fini della determinazione del valore sarà tenuto in conto lo stato di conservazione della costruzione, il valore dell'area su cui essa insiste, ai sensi dell'art.16 della legge 22.10.1971, n°865 prescindendo dalla loro localizzazione, nonché il costo delle opere di urbanizzazione poste a carico del proprietario.

Nel caso di cessione delle aree, questa potrà avvenire solo secondo la seguente modalità:

- L'originario assegnatario dovrà presentare formale richiesta di Nulla Osta all'Amministrazione Comunale; Il soggetto interessato all'acquisizione dell'area dovrà inoltrare all'Amministrazione Comunale una dichiarazione attestante la volontà di acquisto, dimostrando di possedere i requisiti necessari previsti dal presente Regolamento per l'assegnazione delle aree in zona P.I.P.;

Se la documentazione dimostra che le operazioni pianificate sono conformi alle norme e alle prescrizioni, potrà essere rilasciato il Nulla Osta favorevole all'operazione.

È in ogni caso vietata la vendita parziale del lotto e/o il frazionamento dello stesso in unità più piccole delle dimensioni originarie. I contratti stipulati in difformità o senza il rispetto delle procedure di cui ai commi che precedono, sono considerati nulli di diritto.

#### **ART. 12 - VINCOLO DI DESTINAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili costruiti sulle aree cedute in proprietà o concesse in diritto di superficie, sono vincolati alla destinazione loro propria quale risulta dagli atti di cessione o concessione delle stesse e dalle correlate concessioni edilizie rilasciate a norma della vigente legislazione urbanistica.

Nel caso in cui gli immobili vengano adibiti, anche parzialmente, ad attività non compatibili con la previsione del P.I.P., e salvo quanto disposto dal precedente art. 2, l'Amministrazione Comunale, con provvedimento della Giunta Comunale e previa diffida ex art. 1454 del Codice Civile, dispone la revoca degli atti di cessione e/o concessione delle aree e conseguentemente dichiara la decadenza del diritto di superficie e/o la risoluzione del contratto di cessione per inadempimento.

#### **ART. 13 - AREE DESTINATE AGLI IMPIANTI PER L'ALLACCIAMENTO AI SERVIZI**

Sono previste aree del P.I.P. destinate all'installazione di impianti per l'allacciamento alle reti di servizi pubblici e privati, come energia elettrica, acqua, gas, telecomunicazioni e trattamento dei reflui fognari. Queste aree vengono concesse agli enti gestori del servizio operanti nel territorio del P.I.P., con procedura di affidamento diretto a un soggetto gestore unico. Le superfici sono concesse in diritto di proprietà o in diritto di superficie per almeno 60 (sessanta) anni, in base alla natura del soggetto concessionario, alle normative vigenti e alle modalità di assegnazione.

Per il calcolo del costo della superficie in concessione, si considerano esclusivamente gli oneri espropriativi sostenuti per l'acquisizione dei terreni.

#### **ART. 14 - NORME DI RINVIO**

Per quanto non previsto nel presente regolamento si applicano le disposizioni contenute nel Codice Civile e nella legislazione vigente nonché nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed attuativi.

## **SOMMARIO**

ART. 1 - FINALITÀ DEL PIANO.....	1
ART. 2 - SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI.....	1
ART. 3 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA.....	1
ART. 4 - ISTRUTTORIA E ASSEGNAZIONE.....	2
ART. 5 - STIPULA DEL CONTRATTO.....	2
ART. 6 - OBBLIGHI DELL'ASSEGNATARIO.....	2
ART. 7 - DETERMINAZIONE DEI COSTI DI CESSIONE.....	3
ART. 8 - MODALITÀ DI PAGAMENTO.....	3
ART. 9 - RETROCESSIONE DELLE AREE ASSEGNATE.....	4
ART. 10 - REVOCA DELL'ASSEGNAZIONE.....	4
ART. 11 - VENDITA E LOCAZIONE DELL'IMMOBILE.....	4
ART. 12 - VINCOLO DI DESTINAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	5
ART. 13 - AREE DESTINATE AGLI IMPIANTI PER L'ALLACCIAMENTO AI SERVIZI.....	5
ART. 14 - NORME DI RINVIO.....	5