

Bando per l'assegnazione di n. 5 lotti edificabili nel Piano Insediamenti Produttivi P.I.P. "Corte Semuccu"

Approvato con Determinazione n. 196/PM del 16.12.2025 Reg. Gen.n. 1193

Comunu de Guspini
Provintzia de Su
Campidano de Mesu



Comune di Guspini
Provincia del Medio Campidano
Via Don Giovanni Minzoni, 10
09036 Guspini (VS)
Centralino: 07097601
protocollo@pec.comune.guspini.su.it
<https://www.comune.guspini.su.it>

Settore Urbanistica e Patrimonio
Ufficio Urbanistica
Telefono: 0709760190
urbanistica@comune.guspini.su.it

Responsabile del Servizio
Ing. Roberta Sedda
Responsabile del procedimento
Ing. Roberta Sedda
Redattore



Indice generale

Art. 1 - Premessa.....	3
Art. 2 - Oggetto dell'assegnazione.....	3
Art. 3 - Requisiti degli operatori aventi diritto.....	6
Art. 4 - Modalità di assegnazione dell'area.....	6
Art. 5 - Criteri per la formulazione della graduatoria.....	7
Art. 6 - Prezzo di cessione dei lotti.....	8
Art. 7 - Modalità di corresponsione del costo.....	8
Art. 8 - Obblighi dell'aggiudicatario.....	9
Art. 9 - Modalità di presentazione delle domande.....	10
Art. 10 - Disposizioni finali.....	10
Art. 11 - Privacy.....	11



Art. 1 - Premessa

1. La presente procedura viene svolta nell'interesse del Comune di GusPINI per procedere all'assegnazione in concessione di diritto di superficie o con cessione in proprietà di n. 5 lotti disponibili all'interno del P.I.P. di GusPINI in località "Cort'e Semuccu", in osservanza delle disposizioni di cui alla Deliberazione della Giunta Comunale n. 166 del 21.10.2025 avente ad oggetto "*Piano integrato di attività e organizzazione 2025 – 2027 – aggiornamento*";
2. Le modalità di assegnazione sono stabilite dal "*Nuovo regolamento integrato per la concessione delle aree e dei volumi di proprietà comunale (P.I.P. – P.E.E.P. – Lottizzazioni Convenzionate)*" approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 13-11-2002 e integrato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 26-01-2015, di seguito indicato "Regolamento comunale"
3. Le aree in diritto di superficie sono concesse per la durata di 99 anni, e tale concessione potrà essere rinnovata a richiesta degli aventi diritto, ovvero in diritto di proprietà con il corrispettivo determinato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 161 del 15-11-2024.
4. La destinazione d'uso consentita è quella prevista dalle Norme Tecniche di attuazione del Piano Insediamenti Produttivi ovvero: artigianale, piccola media industria, commerciale (depositi commerciali, vendita all'ingrosso e al dettaglio di prodotti non alimentari con limiti di cui al 1° comma lettera d) dell'art.4 del D.Lgs. 114 del 31-03-1998 e ss.mm. e ii.) e servizi.

Art. 2 - Oggetto dell'assegnazione

1. I lotti da assegnare, avranno come fine unico ed esclusivo il loro utilizzo per consentire la costruzione di immobili da destinare all'attività da svolgere fra quelle ammesse nel P.I.P.
2. La concessione avverrà a mezzo di apposita convenzione contenente gli obblighi posti in capo all'assegnatario e il possesso del bene decorrerà dalla data di stipula dell'atto pubblico.
3. I lotti così come individuati nell'elaborato grafico allegato, sono i seguenti:
 - **Lotto n. 01**
 - Identificativi catastali: foglio 331 mappali 1664, 1660, 1674, 1623



- Opere presenti: Recinzione del lotto;
 - Superficie linda: 2.173 mq
 - Note: sull'immobile non sussistono servitù e ipoteche di nessun genere
- **Lotto n. 02**
 - Identificativi catastali: foglio 331 mappali 880, 1448, 888, 1454, 884, 805, 886, 1450, 726, 727, 882, 1452, 743
 - Opere realizzate: Recinzione del lotto e sistemazione piano altimetrica con materiale arido;
 - Superficie linda: 5229 mq
 - Note:
 - sull'immobile non sussistono servitù e ipoteche di nessun genere;
 - ricade parzialmente all'interno del vincolo dei 150 m regolato dall'art. 42 del D.lgs 42/2004 s.m.i. e R.D. n. 1775 del 1933;
- **Lotto n. 03**
 - Identificativi catastali: foglio 326 mappali 499, 507
 - Superficie linda: 1684 mq
 - Opere realizzate: recinzione ed altre opere strutturali in elevazione prive di titolo abilitativo edilizio per le quali con onere a carico dell'eventuale assegnatario interessato, dovrà essere ottenuta la sanatoria ovvero resterà a carico dell'assegnatario la messa in pristino dello stato dei luoghi;
 - Note:
 - sull'immobile non sussistono servitù e ipoteche di nessun genere;
 - ricade all'interno del vincolo dei 150 mt regolato dall'art. 42 del D.lgs 42/2004 s.m.i. e R.D. n. 1775 del 1933;
 - è interessato marginalmente dal vincolo P.A.I. Hi4;



- **Lotto n. 04**

- Identificativi catastali: foglio 325 mappali 491, 113, 487, 490, 313
- Opere realizzate: insistono sul lotto opere di fondazione preordinate all'edificazione di un capannone
- Superficie linda: 4398 mq
- Note:
 - sull'immobile non sussistono servitù e ipoteche di nessun genere;
 - ricade parzialmente all'interno del vincolo dei 150 mt regolato dall'art. 42 del D.lgs 42/2004 s.m.i. e R.D. n. 1775 del 1933;

- **Lotto n. 05**

- Identificativi catastali: foglio 325 mappali 606, 608 - foglio 326 mappali 413, 517, 519
- Opere realizzate: recinzione del lotto
- Superficie linda: 1626 mq
- Note:
 - sull'immobile non sussistono servitù e ipoteche di nessun genere;
 - ricade all'interno del vincolo dei 150 mt regolato dall'art. 42 del D.lgs 42/2004 s.m.i. e R.D. n. 1775 del 1933;

4. I lotti saranno ceduti in diritto di superficie o in proprietà.

5. Il prezzo di cessione effettivo è:

a) **per la concessione in diritto di superficie**, quello determinato dalla deliberazione della Giunta Comunale n. 161 del 15-11-2024 come di seguito specificato:

- Destinazione Artigianale €/mq 14,44 e €/mq 10,83 (ridotto del 25% ai sensi dell'art. 13 del Regolamento comunale);



- Destinazione Commerciale €/mq 24,08 e €/mq 18,06 (ridotto del 25% ai sensi dell'art. 13 del Regolamento comunale);

b) **per la cessione in proprietà**, quello determinato dalla deliberazione della Giunta Comunale n. 161 del 15-11-2024 come di seguito specificato:

- Destinazione Artigianale €/mq 22,11 e €/mq 16,58 (ridotto del 25% ai sensi dell'art. 13 del Regolamento comunale);
- Destinazione Commerciale €/mq 31,19 e €/mq 23,39 (ridotto del 25% ai sensi dell'art. 13 del Regolamento comunale);

6. Le spese notarili, non incluse nel costo della cessione, sono a carico dell'acquirente.

Art. 3 - Requisiti degli operatori aventi diritto

1. Ai sensi dell'art. 6 del Regolamento comunale, possono presentare domanda di assegnazione le imprese in possesso di uno dei seguenti requisiti:
 - iscrizione all'Albo dell'Artigianato o al registro delle Imprese Industriali;
 - iscrizione all'Ufficio Anagrafe della Camera di Commercio;
 - possesso di Partita I.V.A.;

Art. 4 - Modalità di assegnazione dell'area

1. Le istanze dovranno essere presentate secondo i tempi previsti dal bando. Il responsabile del procedimento provvederà all'istruttoria delle stesse pervenute e stilerà la graduatoria provvisoria. La stessa verrà pubblicata nell'Albo Pretorio del Comune per 30 giorni, dandone ampia pubblicità.
2. Durante il periodo di pubblicazione all'Albo Pretorio, potranno essere presentate osservazioni sulla graduatoria.
3. Le eventuali osservazioni verranno esaminate dal Responsabile del procedimento nei successivi 30 giorni.



4. Il Responsabile del procedimento al termine dell'esame delle osservazioni inoltrerà apposita proposta al Responsabile del servizio, che con apposito atto provvederà all'approvazione della graduatoria definitiva.

Art. 5 - Criteri per la formulazione della graduatoria

1. I criteri per la formulazione della graduatoria, previsti dall'art. 12 del Regolamento comunale, sono i seguenti:
 - a) Impresa che attua il trasferimento di attività dichiarata nociva o molesta dal centro abitato al P.I.P.....**punti 7**
 - b) Impresa operante in locali non idonei (assenza dei requisiti igienico –sanitari o staticamente non idonei).....**punti 6**
 - c) Impresa anche di nuova formazione che non dispone a qualsiasi titolo di adeguati locali per l'attività.....**punti 6**
 - d) Impresa operante in locali condotti in locazione.....**punti 4**
 - e) Impresa che attua il trasferimento di attività dal Centro abitato o da zona a destinazione agricola, o da altro Comune al P.I.P.....**punti 4**
 - f) Numero dipendenti iscritti nei registri di impresa da almeno un anno (per ciascun dipendente).....**punti 1**
 - g) Programma temporale: avvio attività dall'assegnazione:
 - 2 anni.....**punti 3**
 - 3 anni.....**punti 2**
 - 4 anni.....**punti 1**
2. Indipendentemente dal punteggio attribuito viene data priorità al richiedente che sia al contempo proprietario di aree o di beni sottoposti a vincoli per standards urbanistici o interessati da progetti comunali per opere di pubblica utilità o da operazioni di perequazione urbanistica e comunque preordinati all'esproprio, come previsto dall'art. 11 del Regolamento comunale.



Art. 6 - Prezzo di cessione dei lotti

1. Il prezzo di cessione dei lotti viene così determinato:

- a) **Lotti concessi in diritto di superficie** – così come determinati per l'anno 2025 con deliberazione della G.C. 161 del 15-11-2024.

Nr	Sup lotto (mq)	Prezzo applicato (Euro/mq)		Valore lotto artigianale (Euro)		Valore lotto commerciale (Euro)	
		Artigianale (intero - ridotto)	Commerciale (intero - ridotto)	Intero	Ridotto del 25%	Intero	Ridotto del 25%
1	2173	€ 14,44 - € 10,83	€ 24,08 - € 18,06	31.378,12	23.533,59	52.325,84	39.244,38
2	5229	€ 14,44 - € 10,83	€ 24,08 - € 18,06	75.506,76	56.630,07	125.914,32	94.435,74
3	1684	€ 14,44 - € 10,83	€ 24,08 - € 18,06	24.316,96	18.237,72	40.550,72	30.413,04
4	4398	€ 14,44 - € 10,83	€ 24,08 - € 18,06	63.507,12	47.630,34	105.903,84	79.427,88
5	1626	€ 14,44 - € 10,83	€ 24,08 - € 18,06	23.479,44	17.609,58	39.154,08	29.365,56

Salvo aggiunta del valore di soprassuoli eventualmente presenti.

- b) **Lotti ceduti in proprietà** - così come determinati per l'anno 2025 con deliberazione della G.C. 161 del 15-11-2024.

Nr	Sup lotto (mq)	Prezzo applicato (Euro/mq)		Valore lotto artigianale (Euro)		Valore lotto commerciale (Euro)	
		Artigianale (intero - ridotto)	Commerciale (intero - ridotto)	Intero	Ridotto del 25%	Intero	Ridotto del 25%
1	2173	€ 22,11 - € 16,58	€ 31,19 - € 23,39	48.045,03	36.028,34	67.775,87	50.826,47
2	5229	€ 22,11 - € 16,58	€ 31,19 - € 23,39	115.613,19	86.696,82	163.092,51	122.306,31
3	1684	€ 22,11 - € 16,58	€ 31,19 - € 23,39	37.233,24	27.920,72	52.523,96	39.388,76
4	4398	€ 22,11 - € 16,58	€ 31,19 - € 23,39	97.239,78	72.918,84	137.173,72	102.869,22
5	1626	€ 22,11 - € 16,58	€ 31,19 - € 23,39	35.950,86	26.959,08	50.714,94	38.032,14

Salvo aggiunta del valore di soprassuoli regolarmente autorizzati eventualmente presenti.

2. Viene applicata la riduzione sul prezzo, qualora l'assegnatario si impegni ad avviare l'attività entro 4 anni decorrenti dall'assegnazione ai sensi dell'art. 13 del Regolamento comunale.

Art. 7 - Modalità di corresponsione del costo

1. L'art. 14 del Regolamento comunale prevede che il costo per la cessione in diritto di superficie o in diritto di proprietà con i criteri di cui al precedente articolo, verrà corrisposto con le seguenti modalità:
- a) 20% entro trenta giorni (30 gg.) dalla comunicazione di adozione dell'atto amministrativo di assegnazione;



- b) 80% in concomitanza della stipula dell'atto pubblico e comunque non oltre centottanta giorni (180 gg.) dalla data di adozione dell'atto amministrativo di assegnazione di cui alla lettera a);
2. Fatta salva la disciplina del primo acconto di cui al comma precedente, il Comune può stabilire un sistema di dilazione del pagamento del corrispettivo secondo le seguenti modalità:
- 20% del costo in concomitanza della stipula dell'atto pubblico di concessione o cessione, e comunque non oltre 180 giorni dall'atto amministrativo di assegnazione;
 - la somma residua (pari al 60%) sarà corrisposta in tre rate annuali, ciascuna pari al 20% del totale incrementata dei relativi interessi legali. Le tre annualità decorrono dalla stipula dell'atto pubblico di concessione o assegnazione.
3. Le dilazioni del corrispettivo contemplate nel presente articolo saranno consentite a condizione che l'assegnatario presti quale cauzione, una idonea fidejussione assicurativa o bancaria, come previsto dall'art. 15 del Regolamento di assegnazione aree e volumi di proprietà comunale.

Art. 8 - Obblighi dell'aggiudicatario

1. Tutte le spese e imposte relative all'atto pubblico saranno sostenute dall'aggiudicatario acquirente.
2. Il concessionario del diritto di superficie ovvero titolare del diritto di proprietà delle aree e/o volumi assegnati dovrà iniziare i lavori entro due anni dalla stipula dell'atto pubblico e portarli a termine entro 4 anni dal loro inizio (art. 17 del Regolamento comunale).
3. L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto degli indici e delle prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.I.P.
4. Il mancato rispetto dei termini di cui ai commi precedenti comporterà la decadenza dell'assegnazione dell'area e l'applicazione delle sanzioni previste all'art. 16 del Regolamento comunale.
5. Il concessionario del diritto di superficie ovvero il titolare del diritto di proprietà delle aree del P.I.P. dovrà iniziare l'attività entro 7 anni (ad eccezione del caso in cui l'assegnatario



chieda la riduzione sul prezzo del lotto e si impegni ad avviare l'attività entro 4 anni) dalla stipula dell'atto pubblico, fatti salvi i casi imprevisti ed imprevedibili da valutarsi volta per volta da parte dell'Amministrazione Comunale.

Art. 9 - Modalità di presentazione delle domande

1. I soggetti in possesso dei requisiti, e interessati alla assegnazione dei lotti devono, a pena di esclusione, presentare l'istanza di assegnazione, in bollo, utilizzando esclusivamente lo sportello telematico del Comune di GusPINI, sezione Patrimonio, raggiungibile al seguente link
https://sportellotelematico.comune.guspini.su.it/procedure%3Ac_e270%3Aedilizia.produttiva%3Bassegnazione.lotto?source=6602
2. L'accesso allo sportello telematico avviene tramite autenticazione con identità digitale (SPID, CIE, CNS).
3. Nell'istanza il soggetto richiedente dovrà dichiarare il possesso dei requisiti e delle condizioni che danno diritto all'assegnazione del punteggio.
4. L'istanza dovrà essere corredata da un'esaustiva relazione illustrativa dell'attività economica da intraprendere, al fine di verificare la compatibilità con le destinazioni previste dal P.I.P.,
5. **La scadenza per la presentazione delle istanze è stabilita per le ore 23:59:59 del giorno 13-02-2026.**
6. Non saranno prese in considerazione le istanze inviate con canali differenti dallo sportello telematico.

Art. 10 - Disposizioni finali

1. Il Responsabile del procedimento amministrativo di cui al presente bando è l'Ing. Roberta Sedda.
2. Per ulteriori precisazioni ed informazioni di carattere tecnico, è possibile consultare la pagina dedicata sullo sportello telematico ove sono indicate tutte le informazioni necessarie e dalla quale è possibile scaricare il bando integrale.



3. Il presente bando verrà pubblicato nell'Albo Pretorio e sul sito Internet del Comune di GusPINI.

Art. 11 - Privacy

1. Il trattamento dei dati avviene ai sensi del D.Lgs. n. 196 del 30.06.2003 e del Regolamento europeo (UE) 2016/679 del 27.04.2016 (protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali). Si precisa che il trattamento dei dati raccolti è finalizzato allo svolgimento della procedura di assegnazione e alla eventuale gestione del rapporto contrattuale.
2. Tutte le informazioni relative al trattamento dei dati sono disponibili nell'informativa privacy consultabile al seguente link https://municipium-images-production.s3-eu-west-1.amazonaws.com/s3/3329/allegati/Amministrazione/uffici/servizio-urbanistica-ed-edilizia-privata-espropriazioni/2020-01-30_informativa-privacy_urbanistica.pdf