

COMUNE DI FRATTAMAGGIORE

Provincia di Napoli



PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

**REGOLAMENTO PER LA CESSIONE IN DIRITTO DI
PROPRIETA' DELLE AREE DESTINATE AD INSEDIAMENTI DI
ATTIVITÀ' PRODUTTIVE.**

**APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE
N.46 DEL 16.9.2005 CON MODIFICHE AGLI ARTICOLI 1-2-6**

**INTEGRATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N.13
DEL 20.6.2012 CON INTRODUZIONE DELL'ART.12/BIS.**

**MODIFICATO ED AGGIORNATO CON DELIBERA DI
CONSIGLIO COMUNALE N. 11 DEL 11/04/2016**

Articolo 1

DEFINIZIONE E FINALITA'

Il Comune di Frattamaggiore in provincia di Napoli, allo scopo di favorire lo sviluppo delle attività produttive ha approvato con delibera Consiliare del 28/02/2002 n. 3 il Piano degli Insediamenti Produttivi di seguito semplicemente denominato P.I.P.

Il Comune di Frattamaggiore è dotato di P.R.G. adottato con deliberazione consiliare n. 4/99 e successiva n. 17/00, esecutive, nel quale è individuata una zona territoriale omogenea "D1" destinata a zona produttiva-industriale-PIP-verde di rispetto.

Tale P.R.G. è stato approvato, con modifiche ed integrazioni, dal Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli con Decreto n. 884 del 07/11/01, pubblicato sul BURC n° 62 del 26/11/01, in conformità ed in esecuzione delle deliberazioni di Consiglio Provinciale n.12 del 14/02/01 e n.53 del 09/07/01.

In conformità al PRG, il Comune di Frattamaggiore si è dotato di un Piano per gli Insediamenti Produttivi, attualmente vigente, definitivamente approvato e con il visto di conformità dell'Amministrazione Provinciale espresso in data 12/04/2002 n. 984.

L'attuazione di tale Piano svolge una duplice funzione : da un lato, di stimolo della espansione industriale del territorio comunale, attraverso la cessione di aree alle imprese interessate ad insediare attività produttive, dall'altro di strumento rivolto ad assicurare, coerentemente con le più generali previsioni del piano regolatore generale, un ordinato assetto urbanistico di zone nelle quali dovranno inserirsi i nuovi complessi produttivi, ovvero dovranno trovare migliore o più adeguata collocazione gli insediamenti già presenti sul tessuto urbano che ivi possono opportunamente delocalizzarsi. Infatti, allo stato attuale, la maggior parte delle attività produttive sono ubicate all'interno del centro abitato e quindi soffocate dalle conurbazioni urbane che non consentono i necessari adeguamenti alle leggi vigenti in materia.

L'area interessata dall'intervento ha una estensione complessiva di mq 160.000,00 circa ed è meglio raffigurata negli elaborati grafici allegati alla delibera Consiliare n. 3/2002 con cui si è approvato il PIP. Le aree incluse nel Piano per insediamenti produttivi adottato dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 27 della Legge 22.10.1971, n. 865,

sono acquisite al patrimonio del Comune mediante atto negoziale od esproprio e quindi cedute in diritto di proprietà agli assegnatari.

Articolo 2

SOGGETTI BENEFICIARI

Le aree sono cedute in proprietà ad imprese esercitate in forma individuale o collettiva per la realizzazione di impianti produttivi con l'osservanza di tutte le norme, prescrizioni e i termini risultanti dalla convenzione tipo, in allegato che dovrà essere stipulata fra il Comune di Frattamaggiore e le ditte o società cessionarie.

I lotti possono essere riservati a soggetti che esercitino le attività di cui al DPR 447 del 1998 art.1, come novellato attraverso l'introduzione del comma 1 bis, dal dpr 440/2000, ovvero tutte le attività agricole, commerciali, e artigiane, le attività turistiche ed alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari, i servizi di telecomunicazioni.

Resta esclusa la possibilità di esercizio di commercio e dettaglio, ovvero è consentita solo la vendita all'ingrosso a soggetti dotati di partita IVA.

Le imprese assegnatarie di questi lotti entro il termine di 15 giorni dall'aggiudicazione dovranno costituirsi in Consorzio e partecipare, a pena di decadenza dall'assegnazione, alle procedure preordinate alla concessione di contributi nell'ambito del progetto integrato del Distretto Industriale di Grumo Nevano ed Aversa approvato con delibera di GR n. 3654 del 11/12/2003.

La struttura consortile, costituita con atto n. 32279 del 14.7.2011 per notaio Antonio De Luise, con studio in Frattamaggiore, dovrà favorire il rafforzamento del tessuto produttivo con lo sviluppo:

- di un sistema integrato rivolto all'impiego e alla realizzazione di prodotti e servizi innovativi e di alta qualità sia sul versante dell'offerta che della domanda;

- di un valido programma di formazione della manodopera da destinare alle lavorazioni, di addetti alle funzioni amministrative, di quadri e dirigenti in grado di assicurare una crescita occupazionale stabile e duratura;
- di un programma di sostenibilità ambientale delle produzioni rivolto alla riduzione dell'impiego delle risorse energetiche non rinnovabili, al costante monitoraggio e al contenimento delle emissioni nocive sia in atmosfera, sia nei terreni che nelle acque;
- di un efficace programma di marketing volto a qualificare l'immagine delle produzioni anche nei mercati internazionali; a tal fine il Consorzio disporrà con contratto di locazione di un Polo espositivo per una superficie massima di mq. 1.500 del Centro Servizi (Progetto P REG FRT 003) posto all'interno della stessa area PIP del Comune di Frattamaggiore. Il Consorzio disporrà del Centro Servizi qualora risulti beneficiario del contributo regionale. Nella ipotesi di tale beneficio, il Consorzio dovrà farsi carico di completare funzionalmente l'area di 1500 mq del Centro Servizi. La quota di investimento privato a carico dal Consorzio costituirà anticipazione sul canone di locazione dovuto per l'uso della struttura.

I lotti non assegnati con il bando (determina n.1013 del 4 ottobre 2005) e la restante parte del Centro Servizi saranno assegnati con autonomo bando, nel rispetto dei criteri ed indirizzi previsti dal presente regolamento, ad imprese costituite in forma singola o associata esercenti una o più attività produttive indicate nell'art. 27 della Legge 865/1971 e successive modifiche ed integrazioni. Le caratteristiche delle imprese da localizzare in detta area saranno determinate dal Consiglio Comunale, dopo aver sentito le indicazioni delle forze politiche, sociali e sindacali della città.

E' consentito l'accorpamento di più lotti ovvero il frazionamento dei singoli lotti nel rispetto delle prescrizioni contenute nell'atto di indirizzo per l'acquisizione, assegnazione e gestione delle aree PIP acquisite ed urbanizzate con il concorso di contributi e/o finanziamenti regionali approvato con delibera della GR della Campania n. 2090 del 17 novembre 2004.

Articolo 3

MODALITÀ DI ASSEGNAZIONE DELLE AREE

I lotti dell'area PIP sono assegnati dal Comune in diritto di proprietà mediante procedura di evidenza pubblica indetta con due distinti bandi:

- a. il primo fino ad un massimo di dieci unità produttive (da 1 a 9b)
- b. il secondo per l'assegnazione di tutte le aree destinate alle attività produttive non assegnate con il primo bando.

Entrambi i bandi per l'assegnazione dei lotti nell'area PIP dovranno indicare:

1. L'elenco dei lotti disponibili e la superficie di ogni singolo lotto
2. Gli indici e i parametri edilizi, di parcheggio, di area a verde ecc.
3. Il prezzo di cessione a metro quadrato dei suoli edificabili, con indicazione della quota relativa all'acquisizione del lotto e di quella riferita alle opere di urbanizzazione.
4. Termini, garanzie e modalità di pagamento in genere del prezzo di cessione
5. Le modalità di utilizzo del lotto, prescrizioni e vincoli previste a pena di decadenza dell'assegnazione e/o risoluzione della convenzione, ammissibilità della vendita del lotto a terzi o della costituzione di diritti reali in epoca successiva alla cessione, termini e modalità di controllo della cessione.
6. Le modalità e termini di presentazione delle domande
7. I parametri di valutazione delle istanze di assegnazione
8. Lo schema della convenzione tipo
9. I requisiti dei richiedenti

I bandi devono essere conformi alla normativa urbanistica generale ed esecutiva vigente, e devono rispettare gli indirizzi e i criteri fissati dal Consiglio Comunale. Secondo quanto disposto all'art. 3 del presente Regolamento, i bandi devono precisare che l'altezza degli edifici non può essere superiore a 12,00 mt.

I bandi devono prevedere i criteri di aggiornamento annuale del prezzo di cessione dell'area.

I bandi devono essere pubblicati sul Bollettino ufficiale della Regione Campania e pubblicizzati a mezzo affissione all'albo pretorio e di manifesti nel territorio comunale, e devono prevedere un termine non inferiore a 30 gg per la ricezione delle istanze di assegnazione e contenere la convenzione-tipo che deve essere conforme allo schema allegato.

Il bando deve essere in ogni caso approvato non oltre il sessantesimo giorno dalla data di completamento delle formalità di trascrizione immobiliare degli atti relativi all'acquisizione.

I partecipanti possono concorrere per l'assegnazione di un solo lotto.

Gli opifici non potranno superare l'altezza complessiva di 12,00 metri, misurata dal piano cortile e la quota di estradosso del solaio di copertura.

Trattandosi di area PIP urbanizzata con il concorso di fondi regionali, gli atti relativi alla procedura di assegnazione dei lotti dell'area PIP sono preventivamente trasmessi, ai fini dell'approvazione, al competente Assessorato della Regione Campania che, nel termine di trenta giorni dalla ricezione, può formulare eventuali osservazioni; decorso tale termine, in assenza di rilievi, gli atti si intendono approvati.

Articolo 4

CRITERI DI ASSEGNAZIONE

Entrambi i bandi di assegnazione devono contenere i seguenti criteri di selezione:

- a. incremento occupazionale
- b. delocalizzazione dall'area residenziale del Comune di Frattamaggiore
- c. requisiti industriali ed ambientali
- c. requisiti industriali e ambientali

a. Incremento occupazionale

L'incremento occupazionale è valutato con l'attribuzione di un punteggio pari a 3 per ogni unità lavorativa assunta a tempo pieno con contratto a tempo indeterminato. Tale punteggio è maggiorato di 0,5 punti per ogni unità assunta, che sia disoccupata da almeno due anni o disabile. Nel caso di assunzioni con contratti a tempo parziale, il punteggio si determina proporzionalmente, rapportando l'orario lavorativo a tempo parziale con quello a tempo pieno.

L'incremento occupazionale deve essere verificato nell'esercizio a regime e nei due esercizi immediatamente successivi.

A tal fine gli assegnatari dovranno presentare all'Ufficio Attività Produttive, entro trenta giorni dalla chiusura di ogni esercizio, idonea documentazione comprovante la sussistenza del requisito di che trattasi.

Per quanto concerne la verifica dell'incremento occupazionale, si considera il numero medio degli occupati, espresso in unità lavorative annue, raggiunto nell'esercizio a regime e mantenuto nei due esercizi immediatamente successivi; pertanto la verifica deve essere effettuata in ciascuno dei predetti tre esercizi e darà luogo all'applicazione dei provvedimenti di cui al successivo art. 10, qualora l'incremento occupazionale abbia subito, anche in uno solo di detti esercizi, una variazione in diminuzione maggiore del 25% rispetto al corrispondente valore riportati nella domanda di assegnazioni. Per esercizio a regime si intende il primo esercizio intero successivo alla data di entrata a regime, alla data, cioè, in cui tutti i fattori della produzione oggetto del programma di investimenti si integrano tra loro raggiungendo gli obiettivi previsti; la data di entrata a regime, ai fini delle verifiche a consuntivo, si intende, comunque, convenzionalmente raggiunta, se non diversamente dichiarata dall'impresa, dodici mesi dopo l'entrata in funzione dell'impianto.

b. Delocalizzazione dall'area residenziale del Comune di Frattamaggiore

Il criterio della delocalizzazione dall'area residenziale è valutato con l'attribuzione di un punteggio pari a:

- 30, per le imprese aventi l'unità locale destinata alla produzione all'interno dell'area residenziale del Comune di Frattamaggiore da almeno tre mesi prima dell'approvazione del presente Regolamento;
- 5 per le imprese aventi l'unità locale destinata alla produzione all'interno dei Comuni appartenenti al Distretto Industriale Grumo Nevano – Aversa, specificando che tale punteggio è riservato al solo bando relativo ai lotti nn da 1 a 9b;

c. Requisiti industriali ed ambientali

Il programma di sviluppo aziendale con l'ammontare dell'investimento, si desume da specifica relazione tecnica descrittiva del ciclo produttivo, del mercato di riferimento e delle prospettive di sviluppo con una analisi preliminare degli effetti ambientali dell'insediamento produttivo. Nella relazione dovrà essere specificato altresì, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- a. Il numero di dipendenti per svolgere correttamente il proprio ciclo lavorativo;
- b. L'area coperta e scoperta necessaria per lo svolgimento dell'attività;
- c. L'ipotesi di volumetria e superficie coperta necessaria per lo svolgimento dell'attività;
- d. Il tipo di energia da utilizzare nel processo produttivo e la quantità di energia elettrica necessaria alla attività, espressa in KW, calcolata per un periodo di trenta giorni;
- e. Il consumo di acqua necessario e le sue forme di approvvigionamento, indicando l'uso specifico per l'attività produttiva;
- f. La produzione di scarichi speciali rapportati al tipo di attività svolta;
- g. I rifiuti speciali prodotti nel ciclo di lavorazione e le forme di smaltimento degli stessi.

Per la valutazione tecnico-economica delle domande, la commissione dispone di un punteggio massimo di 75 da assegnare secondo i seguenti criteri :

- capacità economico-patrimoniale dell'impresa: fino a punti 15;
- dimensione finanziaria del programma d'investimenti e sua fattibilità sul piano finanziario, dimostrata anche con il possesso di finanziamento ai sensi di leggi regionali o nazionali o di iniziative della Comunità europea: fino a punti 15;

- impatto sul territorio dal punto di vista ambientale con particolare riferimento all'implementazione di sistemi di certificazione di qualità ambientale nel processo produttivo: fino a punti 10;
- imprenditoria giovanile: fino a punti 5; imprenditoria di nuova costituzione : fino a punti 5; innovazione di prodotto e/o di processo: fino a punti 10;
- effetto positivo indotto sul territorio dal punto di vista sociale ed occupazionale: fino a punti 5;
- numero di occupati in rapporto alla superficie del lotto da impegnare: fino a punti 10.

Tali elementi valutativi devono essere dichiarati nella domanda e comprovati con le modalità e nei termini stabiliti dall'Amministrazione.

I requisiti citati potranno essere ulteriormente dettagliati nel Bando di assegnazione.

La Commissione assegnerà a ciascuna domanda un punteggio unico complessivo dato dalla somma dei singoli punteggi attribuiti con i criteri di cui sopra.

La graduatoria sarà determinata dall'ordine decrescente dei punteggi assegnati.

Attribuito il punteggio a ciascuna domanda valutata, la Commissione nel formulare la graduatoria, a parità di punteggio riconoscerà:

- priorità : tra più istanze concorrenti è data priorità a quelle presentate da enti Pubblici ed aziende a partecipazione statale nell'ambito dei programmi già approvati dal CIPE o dai Contratti d'area, ai sensi dell' art. 27, comma 6, della L. 865/71.
- preferenza : soggetti proprietari di fondi compresi nell'area del PIP approvato, indipendentemente dalla destinazione urbanistica che detti fondi hanno ricevuto dal Piano stesso.

La preferenza sarà riconosciuta solo se già posseduta alla data di efficacia del PIP (data di approvazione del Piano urbanistico) e dovrà risultare dalla documentazione allegata alla domanda. In ogni caso non legittima la richiesta di assegnazione di un'area precipua, pena l'esclusione dalla gara.

Alle aziende aventi sede nel Comune di Frattamaggiore è riservata una quota dell'area PIP pari al 20% delle aree che residuano a seguito delle assegnazioni, disposte all'esito delle procedure di evidenza pubblica dei bandi di cui all'art.3. Le aree sono comunque da assegnare con i criteri di concorsualità.

Articolo 5

Procedura di selezione degli assegnatari

Per partecipare all'assegnazione delle aree, le imprese dovranno possedere i seguenti requisiti:

- Iscrizione all'Albo delle Imprese Artigiane o al Registro delle imprese
- Attività di cui al DPR 447 del 1998 Art.1, come novellato attraverso l'introduzione del comma 1 bis, dal dpr 440/2000, ovvero tutte le attività di produzione di beni e servizi, ivi incluse le attività agricole,, commerciali, e artigiane, le attività turistiche e alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari, i servizi di telecomunicazioni
- Assenza, per il titolare di ditta individuale e per gli amministratori per le 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 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.

La domanda di assegnazione di lotti nel Piano degli Insediamenti Produttivi deve essere redatta in conformità al modello riportato in allegato al Bando di assegnazione e trasmessa entro un termine non inferiore ai 30 gg dalla data di pubblicazione del bando sul BURC.

Alla domanda deve essere allegata, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

1. dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, con la quale il concorrente si impegna, a pena di decadenza, in caso di assegnazione di lotti, a sottoscrivere l'atto di

assegnazione nei modi e tempi previsti dal presente Regolamento. Tale dichiarazione dovrà essere resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 dal titolare o legale rappresentante dell'impresa concorrente.

2. certificato di iscrizione alla Camera di Commercio, dal quale risulti che l'impresa non si trovi 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.

3. certificato generale del casellario giudiziale:

- del titolare e del direttore tecnico per le imprese individuali;
- del legale rappresentante e di tutti i soci, nonché del direttore tecnico, se l'impresa è una società in nome collettivo o equiparata;
- del legale rappresentante e di tutti i soci accomandatari, nonché del direttore tecnico, se l'impresa è una società in accomandita semplice o per azioni;
- di tutti i soci per le società cooperative e degli amministratori per le S.r.l. e per le S.p.A.;

4. dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante che l'impresa non si trova in nessuna delle condizioni di incapacità a contrarre con la P.A.

5. un piano di fattibilità (Business-plan) dell'intervento che si propone, nel quale siano indicati:

5.a) Relazione tecnico-economica sul programma di investimento che specifichi e valuti principalmente:

- 5.a.1. fattibilità dell'attività proposta;
- 5.a.2. prospettive di mercato;
- 5.a.3. prospettive occupazionali (con indicazione puntuale del numero di unità lavorative che saranno occupate);
- 5.a.4. cronoprogramma della realizzazione dell'intervento;
- 5.a.5. eventuale presenza e consistenza di imprenditoria giovanile;

- 5.a.6. eventuale descrizione dei caratteri innovativi di prodotto e/o di processo;
- 5.a.7. dichiarazione documentata del possesso di finanziamenti ai sensi di leggi regionali o nazionali o di iniziative CE;

5.a.8. impegno a pagare gli oneri di acquisizione ed urbanizzazione relativi all'area di cui si chiede l'assegnazione nei termini stabiliti dal presente regolamento;

5.b) Piano finanziario a copertura del programma di investimento;

5.c) Progetto di massima, con valutazione di impatto ambientale e con indicazione della superficie coperta necessaria all'insediamento, il presunto fabbisogno idrico giornaliero (espresso mc/giorno), il presunto fabbisogno energetico (espresso in Kwh);

5.d) Lay out degli impianti e dei macchinari;

6. copia autentica dello statuto e dell'atto costitutivo.

7. cauzione provvisoria dell'importo di € 10.000,00 (diecimila) costituita in contanti non fruttifero o mediante fideiussione bancaria o assicurativa, avente validità di almeno 180 giorni, con la clausola di pagamento a semplice richiesta. La cauzione copre la mancata sottoscrizione della Convenzione per colpa imputabile all'aggiudicatario. La cauzione sarà svincolata automaticamente al momento dell'assegnazione definitiva. Ai non aggiudicatari la cauzione sarà rilasciata, a richiesta, entro trenta giorni dal completamento della procedura di evidenza pubblica posta in essere con il bando.

8. ogni altra documentazione che l'Amministrazione riterrà opportuna.

I documenti di cui ai precedenti punti 2 e 3 potranno essere sostituiti da dichiarazione sostitutiva di atto di certificazione ai sensi del D.P.R. n 445/2000.

Prima dell'assegnazione del lotto, le imprese aggiudicatarie dovranno esibire, a pena di decadenza dall'assegnazione, la certificazione dimostrativa del possesso dei requisiti autocertificati al momento della presentazione della domanda. Dovranno inoltre dimostrare, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, il possesso dei requisiti antimafia, mediante l'esibizione del certificato camerale con la annotazione antimafia e dovranno consegnare le notizie ed i documenti per la richiesta di rilascio della informativa antimafia, ai sensi del combinato disposto dell'art. 4 d.lgs 490/94 e dell'art. 10 del dpr 3.6.1998, n. 252. l'Amministrazione si riserva, nel corso del procedimento, di eseguire con ogni mezzo gli accertamenti in materia antimafia, con l'applicazione delle norme sulla lotta alla delinquenza mafiosa.

Gli eventuali locatari, rispetto agli assegnatari, sono esonerati dagli obblighi previsti ai punti 5.a.8, 5.b e 7 dell'art. 5 del regolamento.

Articolo 6

ASSEGNAZIONI

Con determina dirigenziale, sarà approvata la graduatoria predisposta da una Commissione nominata dalla Giunta Comunale così composta:

- a. Funzionario o dirigente comunale con funzioni di presidente;
- b. quattro esperti qualificati nelle seguenti materie: tematiche urbanistiche ed ambientali, economia aziendale, materie giuridiche ed economiche.

Le funzioni di segretario della Commissione sono svolte da un dipendente comunale.

La graduatoria provvisoria è affissa all'Albo Pretorio.

Può essere opposto ricorso alla determinazione dirigenziale che approva la graduatoria provvisoria entro dieci giorni dalla data di affissione all'albo a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevuta, indirizzata al responsabile del settore.

Nei successivi 15 giorni il responsabile esamina i ricorsi e, sentita la Commissione, eventualmente riformula la graduatoria, approvando così la graduatoria definitiva da pubblicare sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania.

La graduatoria approvata ha validità di anni due, a decorrere dalla data di esecutività del provvedimento dirigenziale.

I concorrenti utilmente collocati in graduatoria sono invitati a scegliere, nell'ordine di graduatoria, il lotto di preferenza.

Nel caso in cui non si concretizzasse il definitivo trasferimento delle aree assegnate, nei tempi e nei modi di cui al presente regolamento, ovvero in caso di formale rinuncia degli aventi diritto, l'Amministrazione comunale è tenuta a richiedere alle imprese utilmente collocate in graduatoria- fino ad esaurimento - l'eventuale disponibilità all'acquisizione delle aree interessate. Tale disponibilità deve essere comunicata per iscritto nel termine di giorni trenta.

La formale cessione dei lotti è subordinata alla stipula di apposita convenzione, ai sensi del successivo art.7, tra il Comune e l'impresa cessionaria.

L'aggiudicazione può avvenire anche prima che il Comune abbia acquisito la disponibilità materiale dei suoli ed è condizionata all'esproprio dei suoli medesimi ed alla fornitura da parte del cessionario della provvista necessaria al pagamento del prezzo di cessione anche prima dell'esproprio; in tal caso il bando dovrà prevedere la trasmissione, entro quindici giorni dalla notifica al richiedente del provvedimento di aggiudicazione, di fideiussione bancaria avente come beneficiario il Comune a garanzia del prezzo di cessione commisurato al costo di acquisizione ed urbanizzazione dell'area PIP, nella misura indicata dall'amministrazione comunale.

Articolo 7

CESSIONE IN PROPRIETÀ - CRITERI ESSENZIALI PER LE CONVENZIONI

Fra il Comune e il cessionario dovrà essere stipulata una convenzione, per atto pubblico da trascriversi a cura e spese del cessionario, secondo lo schema della convenzione tipo approvata dal Consiglio Comunale, che disciplina gli oneri posti a carico del concessionario od acquirente e le sanzioni per la loro inosservanza.

Gli elementi essenziali da inserire nelle convenzioni da stipulare per cessioni in proprietà:

1. Il corrispettivo della cessione e le modalità del relativo versamento.
2. Le caratteristiche costruttive e tipologiche dei manufatti da realizzare.
3. Termini di inizio e ultimazione dei lavori

4. Rispetto ai termini previsti dal successivo art.8, penultimo capoverso si stabilisce, anche in considerazione che il comune non ha pienamente rispettato i termini per la realizzazione, indefettibilmente propedeutica alla edificazione degli opifici delle aree produttive ad iniziativa degli assegnatari, una rimodulazione dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei predetti lavori edilizi, che così restano nuovamente fissati in un anno per l'inizio e l'ultimazione dei medesimi lavori e in trenta mesi per l'ultimazione degli stessi, entrambi decorrenti dalla data di esecutività del presente atto;
5. L'obbligo dell'assegnatario di rispettare le condizioni previste dal bando, come con le modifiche di cui al presente atto emendato, relative al trasferimento di diritti reali sull'area assegnata, sempre che siano compatibili con le modifiche previste dal presente atto.
6. L'obbligo dell'assegnatario di realizzare manufatti avente altezza complessiva non superiore ai 12.00, come stabilito all'art. 3 penultimo comma del presente Regolamento;
7. L'obbligo dell'assegnatario di accollarsi le quote di spesa per la gestione manutenzione delle opere di urbanizzazione e dei servizi comuni.
8. L'obbligo di partecipare al consorzio degli assegnatari dei lotti.

Articolo 8

MODALITÀ DI PAGAMENTO

Il competente dirigente comunale comunica al beneficiario, non oltre 30 giorni dalla esecutività della determinazione di aggiudicazione, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, gli esiti della predetta aggiudicazione, oltre ai dati tecnici relativi alla individuazione del lotto, del costo complessivo, delle forme di pagamento e delle garanzie fidejussorie eventualmente necessarie, indicando altresì la data per la firma di accettazione.

Il giorno stabilito per l'accettazione il beneficiario formula il proprio assenso, firmando apposito verbale.

Il corrispettivo della cessione in proprietà dei suoli è determinato in misura pari al costo per metro quadrato sostenuto dall'amministrazione comunale per la loro acquisizione, maggiorato dalla quota percentuale di incidenza per metro quadrato delle spese per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, ivi comprese quelle già sostenute.

La ditta assegnataria provvede al pagamento di quanto dovuto nei seguenti modi:

nel caso di aggiudicazione del lotto prima dell'esproprio

a. l'aggiudicatario dovrà fornire al Comune la provvista necessaria al pagamento integrale del prezzo di cessione entro 45 gg decorrenti dall'accettazione del lotto, pena la decadenza dell'assegnazione;

nel caso di aggiudicazione del lotto dopo l'esproprio

b. alla firma dell'accettazione sarà versata una somma pari al 30% dell'importo complessivo e depositata fideiussione bancaria a garanzia del pagamento del residuo dovuto pari al 70% del prezzo;

c. il resto di quanto dovuto sarà versato prima della data della stipula dell'atto pubblico di trasferimento, che deve aver luogo entro il termine stabilito dall'amministrazione, che non può eccedere i 180 giorni dalla data di accettazione del lotto;

La richiesta del permesso di costruire è presentata entro 60 giorni (termine perentorio) dalla stipula dell'atto pubblico di trasferimento; il relativo procedimento è definito nei successivi trenta giorni, con l'emissione del provvedimento finale (permesso di costruire).

I lavori inerenti l'attività dell'impresa devono essere iniziati entro un anno ed ultimati entro due anni dalla data di perfezionamento dell'atto di cessione e/o immissione in possesso. La mancata ultimazione dei lavori nei termini indicati comporta l'applicazione dei provvedimenti previsti al successivo art. 10.

L'inizio e la fine degli stessi dovrà essere oggetto di specifica comunicazione all'amministrazione da parte dell'Impresa.

Articolo 9

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione previste nelle aree P.I.P. sono realizzate dalla Amministrazione Comunale nel rispetto della vigente normativa detta in materia di lavori pubblici.

Articolo 10

RISOLUZIONE DEI CONTRATTI E/O DECADENZA DALL'ASSEGNAZIONE

Il contratto di cessione delle aree è risolto e/o l'aggiudicatario è dichiarato decaduto dall'assegnazione nei seguenti casi:

1. CASSATO.
2. CASSATO.
3. qualora il destinatario dei lotti assegnati con il primo bando (determina n 1013 del 4 ottobre 2005) adibisca il fabbricato ad un uso diverso da quello previsto, ovvero destini l'impianto ad un indirizzo diverso da quello dichiarato;
4. CASSATO.
5. CASSATO.
6. il rifiuto di partecipare alle quote di spesa per la gestione e manutenzione delle opere di urbanizzazione e dei servizi comuni previsti nell'area PIP;
- 7 il rifiuto di partecipare alla formazione di un consorzio fra tutte le imprese assegnatarie dei lotti, qualora risulti conferito almeno il 70% della superficie utile;

8. qualora l'aggiudicatario non si presenti il giorno fissato per la firma di accettazione del lotto;

9. la mancata trasmissione, entro il successivo termine di 15 gg dalla notifica al richiedente del provvedimento di aggiudicazione, di fideiussione bancaria indicata al precedente art. 8 ed il mancato pagamento, previa diffida, nei successivi 30 gg della corrispondente somma di denaro;

10. la sostanziale inutilizzazione del lotto a causa della mancata ultimazione dei lavori nei termini previsti all'art. 7 del presente regolamento;

11. il mancato rispetto del programma occupazionale previsto nella domanda di assegnazione nei limiti stabiliti dal presente bando;

12. per i casi di inadempimento agli obblighi stabiliti nell'atto di cessione e nel presente regolamento.

I provvedimenti di decadenza dall'aggiudicazione o di risoluzione del contratto saranno adottati nel rispetto delle norme sulla partecipazione al procedimento (legge 15/2005).

Articolo 11

PENALI

Qualora l'avente diritto non si presenti il giorno fissato per la firma di accettazione del lotto, sarà considerato rinunciatario, e sarà immediatamente disposta la revoca dell'aggiudicazione, con incameramento della somma garantita con la cauzione provvisoria.

Nel caso che non si proceda alla stipula della Convenzione per colpa dell'aggiudicatario, il Comune incamererà a titolo di penale una somma corrispondente al 20% del prezzo di cessione del suolo.

Nei casi di risoluzione del contratto di cessione, il Comune incamererà il 40% delle somme versate a titolo di corrispettivo della cessione del suolo e acquisirà al patrimonio comunale il lotto e quanto su di esso eventualmente realizzato. Le opere realizzate

saranno riscattate sulla base di una perizia tecnica redatta da un tecnico nominato dal Presidente della Camera di Commercio di Napoli o dal Presidente del Tribunale di Napoli, redatta determinando il minor costo tra lo speso ed il migliorato.

In tutti i casi di risoluzione del contratto, fermo restando l'incameramento del corrispettivo e l'acquisizione del lotto ed eventualmente quanto su di esso realizzato, il beneficiario è tenuto a presentarsi entro la data stabilita dall'Amministrazione Comunale e comunque non oltre trenta giorni dalla richiesta di presentazione, per la stipula dell'atto di retrocessione a cura e spese del medesimo.

Trascorso tale termine il contratto deve intendersi decaduto e l'atto di decadenza può essere utilizzato per la retrocessione del lotto assegnato al patrimonio comunale.

Articolo 12

CESSIONE E LOCAZIONE DI IMMOBILI

La locazione degli immobili realizzati nei PIP è consentita, anche per porzioni di immobili, sempre che il conduttore svolga una attività compatibile con le normative vigenti e con quelle del vigente Regolamento PIP del Comune. Per i lotti assegnati con il primo bando (cfr. determina n,1013 del 4 ottobre 2005), la locazione è consentita, fermo restando che la maggior parte dell'area deve rimanere, comunque, vincolata allo svolgimento dell'originaria attività di assegnazione.

Colui che non sia più interessato all'assegnazione ottenuta, dovrà effettuare una specifica comunicazione al Comune –III° Settore- entro trenta giorni dalla avvenuta formale comunicazione, da parte dell'Ente, di approvazione del presente atto agli assegnatari, nella quale dovrà esplicitare la volontà di rinunciare, con effetti irrevocabili, alla medesima assegnazione, nonché di voler alienare, a ciò espressamente delegando il Comune in forma scritta, il lotto ad egli assegnato con tutte le incombenze esecutive ed attuative. Nella predetta comunicazione, l'interessato dovrà indicare, altresì, le eventuali opere realizzate sul lotto assegnato, il cui valore sarà determinato a cura del Dirigente dell'UTC del Comune ed andrà ad incrementare l'originario valore del lotto

stesso. Il Comune scorre la graduatoria in essere fino all'esaurimento, al fine di riassegnare il lotto oggetto di rinuncia, entro il termine di novanta giorni dalla data di presentazione della rinuncia, da parte dell'originario assegnatario.

Coloro che sono utilmente collocati in graduatoria e che accettino, subentrano al posto di coloro che hanno manifestato la volontà di rinunciare all'assegnazione, sempre nei limiti e con le modalità stabilite dal Regolamento. Il tal caso, le somme versate da parte del nuovo assegnatario, saranno restituite all'originario assegnatario, senza che quest'ultimo possa vantare alcune pretese aggiuntive nei confronti del Comune anche in relazione agli accessori di legge.

Una volta esaurito completamente lo scorrimento della vigente graduatoria, ove residuino ancora dei lotti non assegnati, essi possono essere alienati direttamente dagli originari assegnatari entro otto mesi. In siffatta ipotesi, è precluso all'originario assegnatario, realizzare un prezzo di cessione maggiore rispetto all'esborso all'epoca operato nei confronti del Comune, con la sola eccezione del surplus riferito agli aggiuntivi manufatti secondo la stima dell'ufficio tecnico comunale.

Elasso il termine di cui al precedente punto, il Comune rientra nuovamente in possesso dei lotti invenduti e procede ad un nuovo bando, impegnandosi a restituire, agli originari assegnatari, quanto versato o quanto effettivamente realizzato ad avvenuta riassegnazione del lotto, previo, come sopra precisato, esperimento di una nuova procedura ad evidenza pubblica attraverso uno specifico bando ed eventuali ulteriori bandi, nel caso che il primo non sortisca gli effetti attesi.

In caso di eventuali opere realizzate dall'originario assegnatario (recinzioni, fondazioni, manufatti, ecc.) la stima delle stesse sarà effettuata a cura del Dirigente dell'UTC dell'Ente ed il valore della stima in parola andrà ad incrementare il valore finale del lotto da mettere a bando. In ogni caso, l'originario assegnatario, nulla potrà pretendere nei confronti del Comune, a qualsiasi titolo indennitario o risarcitorio, rispetto ai realizzati prezzi di cessione, anche quando gli stessi dovessero risultare inferiori al prezzo di cessione all'epoca versato all'Ente.

Resta inteso che gli assegnatari subentrati ,e/o gli eventuali locatari, dovranno essere in possesso di tutti i requisiti previsti nel precedente articolo 5.

Articolo 12 bis

LEASING IMMOBILIARE

1. Gli assegnatari e i cessionari di aree PIP possono porre in essere operazioni di leasing immobiliare con patto di riscatto.

2. L'Amministrazione comunale si riserva di verificare che la società di leasing indicata offra le dovute garanzie per il compimento dell'investimento e di richiedere alla competente Prefettura le informazioni antimafia di cui all'articolo 10 del D.P.R. 252/1998 e successive modifiche.

3. Nel contratto di leasing dovrà essere inserita apposita clausola con la quale le parti diano atto che l'immobile oggetto del contratto ricada all'interno di un'area PIP di iniziativa pubblica e che come tale è soggetto al regime giuridico di cui al presente regolamento, che dovrà essere richiamato e allegato al contratto.

4. In caso di mancata esecuzione dell'opzione di riscatto finale o di risoluzione anticipata del contratto per inadempienza dell'utilizzatore, nel periodo di vigenza del divieto di cessione quinquennale di cui all'articolo 12 del presente regolamento, la Società di leasing:

a) dovrà darne comunicazione al Comune anche per consentire l'adozione di apposito provvedimento di decadenza e revoca della originaria assegnazione;

b) potrà, anche in deroga al divieto di cui all'art. 12 del presente regolamento, procedere alla vendita dell'immobile/ovvero alla stipula di ulteriore contratto di locazione finanziaria esclusivamente in favore di soggetti, in entrambi i casi, in possesso dei requisiti stabiliti nel presente regolamento e nel relativo bando di assegnazione, che si assumano nei confronti del Comune gli obblighi già posti a carico dell'originario assegnatario/cessionario delle aree, relativamente all'entità dell'investimento, ai previsti livelli occupazionali e alla medesima tutela della normativa in materia ambientale.

Il nuovo acquirente o il nuovo utilizzatore (in caso di nuovo contratto di leasing), dovrà presentare all'amministrazione apposita istanza con allegato schema di contratto di leasing, dal quale risulti l'impegno e la piena osservanza alle norme del regolamento.

5. Per consentire la verifica di tali requisiti e garantire il Comune circa l'adempimento di tali obblighi, la Società di leasing non potrà procedere alla vendita o alla locazione finanziaria in mancanza di provvedimento di assegnazione del Comune autorizzativo della vendita o della locazione.

6. Tale provvedimento sarà emesso, in caso di esito favorevole della verifica, entro 60 giorni dalla presentazione di apposita istanza congiunta della Società di leasing e dell'aspirante assegnatario, corredata della documentazione prescritta ai fini dell'assegnazione e dello schema del contratto a stipularsi. L'autorizzazione sarà concessa dalla Giunta comunale con proprio atto, dopo aver verificato la sussistenza delle condizioni previste dalla presente norma regolamentare.

7. Il contratto di leasing dovrà contenere le seguenti clausole a favore del Comune anche ai sensi dell'articolo 1411 c.c.:

a) condizione risolutiva ai sensi dell'articolo 1353 per il caso di annullamento, decadenza e revoca dell'assegnazione;

b) possibilità per il Comune di esercitare la prelazione in caso di vendita dell'immobile;

c) divieto di cessione dell'area per i cinque anni successivi dall'inizio dell'attività produttiva a pena di decadenza dell'assegnazione, così come previsto dall'articolo 12 del regolamento del piano per gli insediamenti produttivi, fatto salvo quanto previsto dal precedente comma 4).

A tal riguardo il contratto dovrà prevedere la clausola risolutiva espressa ai sensi dell'articolo 1456 c.c. per il caso di violazione del predetto divieto.

d) assunzione dell'obbligo di realizzare gli investimenti e raggiungere e mantenere i livelli occupazionali e la sorveglianza dell'impatto ambientale in analogia alle previsioni e ai tempi previsti nell'originaria domanda di assegnazione da parte della società assegnataria ed effettiva detentrica ed utilizzatrice del bene.

8. Stabilire che in caso di contrasto tra le disposizioni contrattuali autonomamente concordate fra le parti per la locazione finanziaria e quelle contenute nel presente regolamento prevarranno queste ultime.

Articolo 13

PARTECIPAZIONE ALLE SPESE DI GESTIONE E COSTITUZIONE DI CONSORZI OBBLIGATORI

L'assegnatario è obbligato a partecipare pro quota alle spese per la gestione e manutenzione nell'area PIP delle opere di urbanizzazione e dei servizi comuni. E' obbligatoria la formazione di un consorzio di tutte le imprese assegnatarie dei lotti quando risulta conferito almeno il 70% della superficie utile.

Ai consorzi partecipano il comune per una quota non superiore ad 1/3 del capitale sociale.

Il consorzio assume la gestione della area PIP delle opere di urbanizzazione e dei servizi comuni senza alcun onere per l'amministrazione comunale, ancorché aderente al Consorzio medesimo.

Con separato provvedimento il Consiglio Comunale disciplinerà le modalità e i criteri di partecipazione delle spese di gestione e manutenzione dell'area PIP e le conseguenti finalità del Consorzio.

Articolo 14

SPESE CONTRATTUALI

Le spese contrattuali e consequenziali relative ai contratti di cessione (ed eventualmente di retrocessione) sono a carico degli assegnatari.

Articolo 15

TRASCRIZIONE DEL REGOLAMENTO

Nei contratti di cessione delle aree deve essere trascritto o allegato il presente regolamento, per formarne parte integrante e sostanziale, in modo che tutte le norme in esso contenute siano opponibili a terzi.

Articolo 16

NORME FINALI

Per quanto non previsto nel presente regolamento trovano applicazione le leggi n.865/1971 e alla Legge n. 167/1962 , le norme del codice civile applicabili, le ulteriori leggi comunitarie, nazionali e regionali vigenti in materia e le prescrizioni contenute nell'atto di indirizzo per l'acquisizione, assegnazione e gestione delle aree PIP acquisite ed urbanizzate con il concorso di contributi e/o finanziamenti regionali approvato con delibera della GR della Campania n. 2090 del 17 novembre 2004.