

COMUNE DI MORRA DE SANCTIS
PROVINCIA DI AVELLINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 13 del 31 ottobre 2012

OGGETTO: Approvazione regolamento per assegnazione e vendita delle aree PIP site in Morra De Sanctis località Santa Lucia da destinare ad insediamenti produttivi.

L'anno **duemiladodici**, il giorno **trentuno** del mese di **ottobre**, alle ore 16,10. nella sala consiliare del Comune suddetto. Alla prima convocazione in sessione straordinaria, che è stata partecipata ai Sigg. consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

CONSIGLIERI	Pres.	Ass.	CONSIGLIERI	Pres.	Ass.
CAPOZZA Gerardo	X		DI PIETRO Gerardo	X	
CARINO Carmine	X		PENNELLA Pietro		X
CAPUTO Massimiliano	X		DI SANTO Rocco	X	
MARIANI Pietro Gerardo	X		DI PIETRO Giuseppe		X
CAPUTO Fiorella	X		GRIPPO Francesco	X	
ZUCCARDI Antonio	X		DE LUCA Giampaolo	X	
BRACCIA Angelo Maria	X				

PRESENTI n. 11 **ASSENTI** n. 2

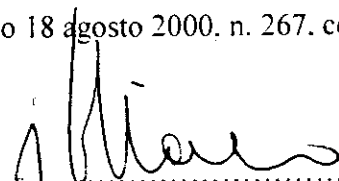
Presiede l'adunanza il dott. Gerardo Capozza, nella sua qualità di Sindaco.

Il Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita i Consiglieri a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

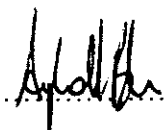
IL CONSIGLIO COMUNALE

Visti i pareri resi ai sensi dell'art. 49 del D. L. vo 18 agosto 2000, n. 267. così come di seguito riportati:

Per la regolarità tecnica: favorevole.


.....

Per la regolarità contabile: favorevole.


.....

Il Sindaco relaziona al consiglio: dopo tanta fatica, è stato predisposto un regolamento per l'assegnazione dei lotti nel P.I.P. in località Santa Lucia. Si tratta di un adempimento preliminare per poter successivamente procedere alla pubblicazione del bando di gara. E' anche l'occasione per favorire nuova occupazione.

Si apre un ampio ed articolato dibattito, nel corso del quale si registrano, tra gli altri, i seguenti interventi che si riportano in sintesi.

Il consigliere Grippo chiede di precisare all'art.8 del regolamento che il prezzo di cessione dei lotti fissato in euro 7,50 si intende riferito al mq.

Il Sindaco propone di integrare l'art. 4, comma 1, punto 8) del regolamento aggiungendo: "imprese che lavorino nell'indotto per conto di imprese operanti nell'area industriale; aziende estere che intendano investire nel territorio comunale".

Entra il consigliere Pennella. Presenti n. dodici.

Di Santo: evidenzio l'opportunità di privilegiare le imprese che intendano effettuare nuove assunzioni e di fissare un prezzo di cessione delle aree inferiore.

Grippo: è opportuno avere a disposizione la planimetria dei lotti da cedere per poter ragionare concretamente.

Sindaco: non abbiamo in questa sede la planimetria, ma i lotti verranno indicati nel bando. Adesso regolamentiamo solo la vendita.

Si decide, infine, dopo altri brevi interventi e batti e ribatti, di aggiungere all'art. 4, comma 1, punto 8) del regolamento dopo la parola "indotto": "imprese che lavorino nell'indotto per conto di imprese operanti nell'area industriale; aziende estere che intendano investire nel territorio comunale", e all'art. 8, comma 1) del regolamento dopo "è pari ad E. 7,50 (euro sette/50)" "al mq."

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- con delibera consiliare n. 24/92 venne approvato il progetto dei lavori di "urbanizzazione del P.I.P." dell'importo di £. 7.000.000.000, redatto dagli ingegneri Leone Ruberto e Renzo Pini, giusta incarico conferito con delibera consiliare n. 119/1990;
- detto progetto risulta approvato con DPGRC n. 9336 del 6.6.90;
- con nota prot. n. 2928 del 21.3.2001, trasmessa in esecuzione della delibera di G. R. 30.12.2000, n. 7516, la Giunta Regione Campania comunicava che questo ente risultava destinatario di un finanziamento, sotto forma di concorso nelle rate di ammortamento di un mutuo da contrarre per l'acquisizione e l'infrastrutturazione delle aree per insediamenti produttivi, di £. 350.000.000 annui per venti anni, pari al 5% dell'importo del progetto approvato;
- questo ente richiedeva alla G.R.C., settore Sviluppo e promozione attività industriali, che il suddetto contributo regionale per concorso nella rate di ammortamento del mutuo ventennale venisse concesso sotto forma di contributo poliennale in conto capitale ai sensi dell'art. 38 della L.R. n. 10/2001 in considerazione dell'impossibilità di accollarsi la parte differenziale della rata di ammortamento del mutuo a proprio carico necessaria per la completa realizzazione delle opere;
- con deliberazione di G.C. n. 8 del 21.02.2002, esecutiva, venne approvato il progetto esecutivo relativo ai lavori di "Urbanizzazione primaria piano insediamenti produttivi";
- con contratto rep. 180 del 04.04.2008, i lavori in parola vennero affidati all'associazione temporanea d'imprese "Martino costruzioni di Martino Pietro s.a.s.", mandataria, e "Schiavone Giovanni", mandante;

Considerato che:

- I suddetti lavori risultano ultimati;
- Occorre, pertanto procedere all'assegnazione e vendita dei lotti;
- Conseguentemente, l'ufficio tecnico comunale ha predisposto un regolamento che disciplina il procedimento e le condizioni per la cessione delle aree comprese nel PIP in ottemperanza alle previsioni di cui all'art. 27 della L. 865/1971;

Visto lo schema di regolamento per l'assegnazione e vendita delle aree PIP site in Morra De Sanctis località Santa Lucia da destinare ad insediamenti produttivi, costituito da n. 14 articoli;

con la seguente votazione: presenti n. dodici; favorevoli n. undici; astenuto n. uno (Grippo);

DELIBERA

1. di approvare il regolamento per l'assegnazione e vendita delle aree PIP site in Morra De Sanctis, località Santa Lucia, da destinare ad insediamenti produttivi, costituito da n. 14 articoli, che viene allegato al presente atto a costituirne parte integrante e sostanziale;
2. di dare atto che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa;
3. di dare mandato all'ufficio tecnico comunale per gli adempimenti di esecuzione del presente provvedimento.



COMUNE DI MORRA DE SANCTIS
PROVINCIA DI AVELLINO
CAP: 83040 P.I. 00287070643 tel. 0827 43021 fax 0827 43081



medaglia d'oro al valore civile

**REGOLAMENTO
PER
ASSEGNAZIONE E VENDITA DELLE AREE P.I.P. SITE
IN MORRA DE SANCTIS LOCALITÀ S. LUCIA
DA DESTINARE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

- Approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. _____ del _____
- Pubblicato all'albo Pretorio dell'Ente per 15 giorni consecutivi dal _____ al _____
- In vigore dal _____

L'UTC
G. Graziano

Articolo 1

Le cessioni in proprietà delle aree comprese nel Piano per gli Insediamenti Produttivi del Comune di Morra De Sanctis , loc. S. Lucia , approvato con deliberazione consiliare n° 21 del 30.05.1991 , sono regolate dalle presenti norme.

Articolo 2

Ogni impresa industriale, artigianale, commerciale o di servizi, singola o associata, ogni Consorzio, Ente o Azienda, che intenda ottenere uno o più lotti di area compresa nel P.I.P. loc. S. Lucia dovrà inoltrare domanda in carta legale al Comune di Morra De Sanctis , dichiarando di conoscere ed accettare il presente Regolamento, secondo le modalità ed i termini di presentazione contenuti nel bando pubblico che sarà predisposto dall'UTC. Il bando della procedura concorsuale deve prevedere:

- a) l'elenco dei lotti disponibili e la superficie di ogni singolo lotto
- b) il corrispettivo della cessione o della concessione di ogni singolo lotto, nonché i termini e le modalità di pagamento
- c) i parametri di valutazione delle istanze di assegnazione
- d) i tempi e le modalità di utilizzo del lotto,
- e) una relazione di massima indicante gli obiettivi di impresa che si intendono raggiungere, l'occupazione prevista, esistente ed eventualmente aggiuntiva
- f) una scheda tecnica illustrativa della tipologia di intervento prevista con specificazione delle superfici da impegnarsi e della vocazione d'uso (superficie coperta, superficie scoperta, area lavorazioni, laboratori, uffici, ecc.), che giustifichi la richiesta di assegnazione dell'area, e la misura della superficie richiesta
- g) lo schema della convenzione tipo

Il progetto edilizio per la realizzazione del primo insediamento dovrà tener conto della sistemazione globale definitiva del lotto.

Qualora il soggetto intenda ottenere uno o più lotti ubicati in una posizione particolare, dovrà darne specifica indicazione e fornire motivazioni della richiesta.

Articolo 3

Le istanze sono esaminate, per il preventivo parere dell' UTC che dovrà tener conto, tra l'altro, dell'indice di utilizzazione del lotto.

L'ufficio oltre l'esame delle istanze, eventuali sopralluoghi ed indagini, formula la graduatoria per l'assegnazione delle aree secondo i criteri di preferenza e relativi punteggi indicati dall'art.4.

Articolo 4

Le domande, dirette ad ottenere l'assegnazione e la cessione dei lotti di terreno, saranno valutate in base ai seguenti requisiti e relativi punteggi, che daranno luogo ad una graduatoria di priorità nell'assegnazione suddetta:

1) Possibilità occupazionale del nuovo insediamento produttivo, riferita all'attività presente nonché a quella futura, da accertare sulla base di programmi di sviluppo presentati dal soggetto :

- fino a 5 addetti punti 1**
- da 6 a 10 addetti punti 2**
- da 11 a 15 addetti punti 3**
- oltre 15 addetti punti 5**

2) Trasferimento di attività esistenti nel territorio comunale:

- a) dalle zone rurali o zone comunque improprie ad accogliere insediamenti produttivi centro storico di attività nocive o moleste; **punti 6**
- b) dal Centro Urbano, zone residenziali; **punti 5**
- c) da altre zone; **punti 3**

3) Costituzione di forme associative:

- a) Consorzio; **punti 2**
- b) Gruppi di operatori che utilizzano la possibilità di edificazione a confine per la realizzazione di complessi coordinati aventi alcuni servizi in comune; **punti 1**

4) Realizzazione di una sede in proprietà delle aziende che occupino una sede in affitto; **punti 5**

5) Realizzazione di impianto fotovoltaico e/o solare a servizio dell'azienda con una capacità di almeno 50% dell'energia occorrente all'azienda stessa; **punti 4**

6) Realizzazione di strutture a basso dispendio energetico **punti 6**

7) Imprenditoria giovanile; **punti 8**

8) titolari di imprese che svolgono attualmente la loro attività produttiva in zone urbanistiche ove gli strumenti vigenti non ne consentirebbero l'ulteriore operatività e/o ad esse collegate come indotto; imprese che lavorino nell'indotto per conto di imprese operanti nell'area industriale ; aziende estere che intendono investire nel territorio comunale; **punti 10**

Qualora si verifichi l'ipotesi in cui più ditte avessero gli stessi punteggi, la priorità nell'assegnazione del lotto sarà data all'istanza della ditta la cui domanda sia stata acquisita prima al protocollo di questo Comune.

Articolo 5

In base alla graduatoria di cui all'art. 4 l' Ente, tramite il proprio UTC, assegnerà con provvedimento dirigenziale, i lotti agli aventi diritto previo versamento anticipato del 50 % del costo dell'area quale risulterà sulla base del valore a mq. indicato nel bando per l'assegnazione, tenuto conto di quanto riportato nel successivo art. 8.

Il mancato adempimento di cui sopra comporterà la decadenza dell'assegnazione.

In tal caso avrà titolo all'assegnazione il soggetto immediatamente successivo, come individuato nella graduatoria di merito.

A frazionamento acquisito si procederà alla stipula del contratto di compravendita dell'area e l'acquirente dovrà versare il saldo del corrispettivo dovuto per il lotto richiesto ed assegnato.

Al fine di preservare le attività economiche da meri investimenti immobiliari, il contratto di compravendita conterrà le seguenti condizioni che, se non rispettate, porteranno alla risoluzione di diritto del contratto in parola ai sensi dell'art. 1456 del c.c. e la retrocessione del lotto e delle opere eventualmente realizzate; la retrocessione opererà al prezzo originario di cessione con riferimento alla nuda terra ed al prezzo di mercato per le opere realizzate ed utilizzabili dall'eventuale nuovo assegnatario.

Nella ipotesi in cui le opere realizzate non fossero utili al nuovo assegnatario per le stesse non sarà pagato alcun prezzo e dovranno essere demolite a cure e spese dell'originario assegnatario .

In mancanza vi potrà provvedere il Comune con addebito delle spese a carico dell'assegnatario inadempiente.

Il Comune procederà alla vendita, ai prezzi indicati nei commi precedenti, di seguito rimborserà il proprietario retrocesso.

Articolo 6

Si realizza l'istituto della retrocessione allorché:

1) l'acquirente vende la nuda terra salvo che:

a) la stessa avvenga a favore di uno degli Enti Pubblici di cui all'art. 1 - comma 2 - del Decreto Legislativo n.29/93;

b) la vendita si configura ed è di fatto un subentro nell'assegnazione/ acquisizione della nuda terra da parte di una ditta controllante o controllata almeno al 50 %, già al momento della pubblicazione del bando, della ditta inizialmente assegnataria/proprietaria dell'area previa autorizzazione dei competenti uffici comunali;

c) il proprietario della "nuda terra" proceda ad eventuali trasformazioni societarie che comunque, non dovranno comportare la perdita della quota maggioritaria del Capitale Sociale da parte dello stesso (proprietario iniziale).

2) l'acquirente entro 180 gg dal contratto di compravendita non abbia richiesto la prescritta concessione edilizia, fatti salvi comprovati casi di forza maggiore, da documentare, che potranno dare origine a proroga del termine prima citato;

3) l'acquirente non ottiene e non ritira il permesso di costruzione entro 12 mesi da quando ha presentato la relativa richiesta di rilascio dello stesso;

4) l'acquirente non inizia i lavori entro un anno dalla data di rilascio del permesso di costruzione;

5) l'acquirente entro 36 mesi dalla data del rilascio della concessione edilizia non abbia ultimato i lavori autorizzati fatti salvo comprovati casi di forza maggiore, da documentare, che potranno dare origine a proroga del termine prima citato.

Articolo 7

Il contratto convenzione prevederà altresì:

1) che l'acquirente non potrà alienare o locare il complesso aziendale prima di 24 mesi dall'ottenimento del certificato di agibilità, pena la retrocessione del complesso aziendale nei termini prima descritti (fatti salvi i casi di leasing e di forza maggiore e/o eventuali trasformazioni societarie che, comunque, non dovranno comportare la perdita della quota maggioritaria del capitale sociale da parte del proprietario iniziale);

2) che l'acquirente sia nel caso di alienazione anticipata del complesso aziendale dovuta ai casi di cui al punto 1), sia quando l'alienazione del complesso aziendale avviene nei primi due anni successivi ai 24 mesi dall'ottenimento dell'agibilità, dovrà praticare un prezzo dato dal prezzo originario (con riferimento alla nuda terra) e al costo di costruzione, sostenuto e documentato, maggiorato dell'indice ISTAT operai/impiegati. Tale valutazione deve essere comunicata all'Ente per l'assenso; l'Amm.ne Comunale può fare diverse valutazioni che divengono cogenti per la parte venditrice;

3) che l'acquirente, sia nel caso di locazione anticipata del complesso aziendale per i motivi di cui al punto 1), sia quando l'alienazione del complesso aziendale avviene nei primi due anni successivi ai 24 mesi dall'ottenimento dell'agibilità, dovrà comunicare all'Ente il prezzo di locazione. Tale prezzo non deve superare quello di mercato tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile. L'Ente deve dare il suo assenso o, fatti i dovuti accertamenti, comunicare una diversa valutazione, che per il locatore diviene cogente.

L'assegnatario si impegna ad edificare l'area secondo le modalità costruttive definite dall'Amministrazione Comunale in sede di approvazione del P.I.P. e dettagliatamente previste nelle norme tecniche di attuazione del PIP medesimo, nonché ad installare gli opportuni impianti di disinquinamento.

A garanzia degli obblighi assunti con il contratto/convenzione l'acquirente e/o assegnatario presterà una garanzia fideiussoria per un periodo **massimo** di 3 anni - rinnovabile per gli eventuali periodi di proroga concessi - dell'importo corrispondente al valore dell'area ceduta.

E' consentita la permuta dei lotti assegnati esclusivamente per comprovati e documentati motivi aziendali (di entrambe le ditte) che saranno, comunque, valutati discrezionalmente dall'Amministrazione Comunale.

Articolo 8

Il prezzo definitivo di cessione dell'area, determinato dall'UTC sulla base dei costi effettivamente sostenuti dal Comune per l'esproprio delle aree stesse e per oneri finanziari è pari ad € 7,50 (euro sette/50) al mq..

Il prezzo di cessione delle aree, al netto delle somme versate ai sensi del precedente art.5 sarà versato interamente prima della stipula del contratto-convenzione.

Articolo 9

Al fine di accelerare l'attuazione del piano potrà essere consentita, ove necessario, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a cura delle imprese acquirenti ed alle seguenti condizioni:

a) che il progetto, predisposto dalle imprese acquirenti, sia stato approvato e sia stato oggetto di specifico permesso di costruire;

b) che l'iniziativa riguardi il gruppo di opere omogenee e tale da consentire una sufficiente funzionalità dei servizi di un intero lotto;

c) che i lavori si svolgano sotto il diretto controllo dell'Ufficio Tecnico e siano collaudati da un ingegnere o architetto designato dal Comune;

d) che le opere, una volta collaudate e previo stato di consistenza, vengano cedute al demanio comunale;

Nel caso in cui per l'utilizzazione fondiaria delle aree sia necessario provvedere alla esecuzione di ulteriori opere di urbanizzazioni primarie oltre quelle eseguite, le stesse saranno eseguite direttamente dagli acquirenti secondo le modalità di cui al 1° comma.

Il contratto-convenzione regolerà in ogni sua parte l'eventuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria anche in relazione al disposto di cui all'art. 16, comma 2 del T.U. 380/2001 e dell'art. 32 - comma 1 - lett. G) del D. Lgs. 163/2006.

Articolo 10

La cessione dell'area, la realizzazione degli interventi edilizi sarà disciplinata da un contratto-convenzione stipulato ai sensi dell'ultimo comma dall'art. 27 della legge 22 ottobre 1971 n° 865.

Articolo 11

La spesa relativa alla stipula della convenzione-contratto e le altre conseguenti allo stesso saranno a carico degli assegnatari ed acquirenti.

Articolo 12

Tutte le norme di cui al presente Regolamento saranno allegate all'atto di trasferimento del terreno del quale formeranno parte integrante e sostanziale.

Articolo 13

Le norme del presente Regolamento disciplineranno anche le cessioni in proprietà delle aree ricomprese nel P.I.P. approvato dal Comune di Morra De Sanctis in località S. Lucia e non ancora espropriate.

Articolo 14

Il presente Regolamento entrerà in vigore decorsi 15 gg. dalla sua pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale e sul sito internet del Comune di Morra De Sanctis .

Letto approvato e sottoscritto:

IL Presidente
F.to Dott. GERARDO CAPOZZA

Il Segretario Comunale
F.to Dott. DE VITO NICOLA

IL SEGRETARIO COMUNALE

- *Visto l'Art. 124, primo comma del T.U.E.L. 18.8.2000, n. 267;*
- *Visti gli atti d'ufficio;*

A T T E S T A

- *Che la presente deliberazione viene affissa all'albo pretorio comunale per quindici giorni consecutivi dal 22 novembre 2012, così come prescritto dalla vigente normativa;*

Dalla Residenza Municipale:
22 novembre 2012

Il Segretario Comunale
F.to Dott. DE VITO NICOLA

Copia Conforme all'originale da servire per uso Amministrativo.

Dalla Residenza Municipale:
22 novembre 2012

Il Segretario Comunale
Dott. DE VITO NICOLA

COMUNE DI MORRA DE SANCTIS (AV)

PUBBLICATO ALL'ALBO PRETORIO

DA 22/11/2012 AL 07/12/2012

OPPOSIZIONE

IL SEGRETARIO COMUNALE IL MESSO