



COMUNE DI PAOLISI

Provincia di Benevento

-UFFICIO TECNICO -

PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Allegati:



REGOLAMENTO



DISCIPLINARE



TABELLA PUNTEGGI

Tavola N°

Data

Il Sindaco

L'Ufficio Tecnico Comunale

L'Assessore alle Attività Produttive

Indice

Art. 1 - Finalità

Art. 2 - Utilizzazione delle aree

Art. 3 - Beneficiari

Art. 4 - Assegnazione delle aree

Art. 5 - Corrispettivi

Art. 6 - Bando pubblico per l'assegnazione delle aree e formazione della graduatoria

Art. 7 – Istruttoria delle domande e graduatoria

Art. 8 - Stipula della convenzione - Esecuzione dell'opera

Art. 9 - Vincolo di destinazione degli immobili

Art. 10 - Vendita e locazione di aree ed immobili

Art. 11 - Gestione dell'area

Art. 12- Risoluzione del contratto di cessione in proprietà - Sanzioni

Art. 13 - Norme di rinvio e finali.

ARTICOLO 1 — Finalità

Il presente Regolamento disciplina i procedimenti e le condizioni per la cessione in proprietà delle aree comprese nel Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) approvato ai sensi delle leggi vigenti.

ARTICOLO 2 - Utilizzazione delle aree

Le aree di cui al precedente articolo 1, una volta acquisite al patrimonio del Comune, sono cedute in proprietà ai soggetti di cui al successivo articolo 3 per la realizzazione di impianti produttivi di carattere artigianale, industriale e di servizi, secondo le modalità di cui al presente Regolamento.

ARTICOLO 3 – Beneficiari

Alla cessione in proprietà delle aree comprese nel Piano sono ammesse :

- . Le imprese in forma singola o associata, esercenti una o più delle attività produttive indicate nell'art. 27 comma 6 della Legge n. 865/71 e successive modificazioni ed integrazioni (*impianti produttivi di carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico*);
- . Le attività di servizio di qualunque tipo (ad es. : *sanitario, ristorazione, trasporti, ecc.*)

ARTICOLO 4 - Assegnazione delle aree

La cessione in proprietà delle aree è disposta dalla Giunta Comunale, nel rispetto della graduatoria scaturita dal Bando Pubblico di cui al successivo articolo 6 ed approvata dal competente organo istituzionale su proposta dell'apposita Commissione prevista dallo stesso articolo e tenuto conto delle disposizioni legislative vigenti.

Con il provvedimento di assegnazione viene altresì approvato lo schema di convenzione da stipulare, la puntuale individuazione del lotto assegnato ed il destinatario, con relative obbligazioni a carico del beneficiario e garanzie da prestare.

ARTICOLO 5 – Corrispettivi

Il prezzo di cessione in proprietà delle aree è determinato in **€uro 35,63** al metro quadrato.

Nel caso in cui, alla data della deliberazione di cui al precedente comma, non sia ancora stato definito il prezzo di acquisizione delle aree, nella convenzione sarà indicato un prezzo presunto, riservando a carico dell'acquirente concessionario e suoi aventi causa, l'imputazione del

successivo conguaglio.

ARTICOLO 6 - Bando pubblico per l'assegnazione delle aree e formazione della graduatoria

Per l'assegnazione delle aree disponibili il Comune emette apposito Bando Pubblico.

Il bando della procedura concorsuale deve prevedere :

- a.- L'elenco dei lotti disponibili e la superficie di ogni singolo lotto ;
- b.- Il prezzo di cessione di ogni singolo lotto, con indicazione della quota relativa all'acquisizione del lotto e di quella riferita alle opere di urbanizzazione, nonché i termini e le modalità di pagamento ;
- c.- I parametri di valutazione delle istanze di assegnazione avuto riguardo agli obiettivi e finalità della relazione di cui alla lett. e.- e gli eventuali ulteriori criteri di priorità oltre a quelli stabiliti dal presente disciplinare ;
- d.- I tempi e le modalità di utilizzo del lotto, i vincoli e le prescrizioni previste a pena di decadenza della assegnazione e/o risoluzione della convenzione, nonché le condizioni relative ai successivi trasferimenti di diritti reali sui lotti in assegnazione che dovranno essere idonee ad evitare fenomeni di carattere speculativo ;
- e.- L'obbligo di corredare l'istanza di assegnazione di una relazione di massima indicante gli obiettivi d'impresa che si intendono raggiungere, l'occupazione prevista, esistente ed eventualmente aggiuntiva, e di una scheda tecnica illustrativa della tipologia d'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 ;
- f.- Lo schema della convenzione tipo

Le domande utilmente pervenute vengono esaminate e valutate da una apposita Commissione Comunale composta da 5 componenti di nomina del Sindaco , così composta :

-Presidente : Funzionario Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale o dello Sportello Unico;

-n. 4 esperti

La Commissione attribuisce un punteggio tenendo conto dei parametri di seguito indicati e valutando la congruità dei medesimi:

- occupazione prevista dal piano di investimento e della mano d'opera da impiegare ;
- residenza dell'imprenditore o della maggioranza dei soci;
- ammontare dell'investimento con valutazione in rapporto al valore presunto dell'investimento dichiarato, desumibile da specifica relazione tecnica descrittiva del ciclo produttivo, del mercato di riferimento e delle prospettive di sviluppo;
- altri parametri indicati nel bando.

La Commissione potrà richiedere agli interessati tutti i documenti integrativi che ritenga utili ai fini della formazione della graduatoria.

ARTICOLO 7 – Istruttoria delle domande e graduatoria

La Commissione compie l'istruttoria delle domande pervenute a seguito del Bando e procede all'attribuzione dei relativi punteggi , così come dalla Tabella Punteggi redatta ed approvata a parte , redigendo la graduatoria provvisoria.

In caso di parità, la Commissione procede mediante sorteggio pubblico, la cui data e sede devono essere comunicate preventivamente agli interessati con invito a presenziare.

La graduatoria provvisoria è approvata con determinazione del responsabile apicale del 5° Settore Organizzativo del Comune, è comunicata ai concorrenti ed è pubblicata per quindici giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune. Durante tale periodo di pubblicazione ed entro i successivi quindici giorni gli interessati possono presentare opposizione alla graduatoria in forma scritta.

La Commissione Comunale esamina le opposizioni presentate e redige la graduatoria definitiva.

Il verbale che contiene le controdeduzioni alle opposizioni presentate e la graduatoria definitiva viene approvato con determinazione del Responsabile del 5° Settore -.

ARTICOLO 8 – Stipula della convenzione – Esecuzione dell'opera

Entro 30 giorni dalla comunicazione di assegnazione dell'area, l'azienda beneficiaria è obbligata alla stipula del preliminare di cessione, al versamento del prezzo convenuto ed a prestare le garanzie (fidejussioni) indicate.

L'atto pubblico di cessione delle aree, deve essere stipulato entro e non oltre sessanta (60) giorni dalla data comunicazione, da parte dell'U. T.C., del completamento delle formalità necessarie al trasferimento.

L'inosservanza ingiustificata di tale termine da parte dell'assegnatario comporta la revoca dell'assegnazione.

Ai fini della trascrizione ex articolo 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. Gli atti stipulati in contrasto con le predette norme sono nulli.

Entro i sei mesi successivi alla stipula del preliminare, l'azienda assegnataria è tenuta a dare inizio ai lavori che dovranno essere realizzati nei termini della convenzione medesima, secondo le modalità contenute nel disciplinare tecnico- costruttivo allegato al presente Regolamento.

L'inosservanza dei termini di cui al precedente comma, per fatto imputabile alla volontà dell'assegnatario, o delle norme tecnico costruttive comporta la revoca dell'assegnazione e la risoluzione del contratto di cessione con le conseguenze previste al successivo articolo 12 del presente Regolamento.

ARTICOLO 9 - Vincolo di destinazione degli immobili

Gli immobili costruiti sulle aree cedute in proprietà, sono vincolati alla destinazione loro propria quale risulta dagli atti di cessione delle stesse e dai correlati permessi di costruire rilasciati a norma della vigente legislazione urbanistica.

Nei casi in cui gli immobili vengano adibiti ad attività non compatibili con la previsione del P.I.P., l'Amministrazione Comunale, con provvedimento dell'Ufficio Tecnico Comunale e previa diffida ex articolo 1454 del Codice Civile, dispone la revoca degli atti di cessione delle aree e conseguentemente dichiara la risoluzione del contratto di cessione per inadempimento con le conseguenze di cui al successivo articolo 12.

Eventuali modifiche alla originaria destinazione d'uso, sempre se compatibili con le finalità del P.I.P. e delle norme contenute nel presente Regolamento, dovranno essere autorizzate dai competenti uffici comunali.

ARTICOLO 10 - Vendita o locazione degli immobili

E' vietata la cessione a terzi dell'area non ancora edificata. L'impresa assegnataria si obbliga, per sé ed aventi causa, a conservare e rispettare le destinazioni di uso previste e le norme tecniche previste nei progetti edilizi approvati.

E' vietato all'impresa assegnataria di alienare il lotto assegnato e/o il fabbricato industriale realizzato prima che siano trascorsi almeno 5 anni dalla stipula dell'atto definitivo di trasferimento dell'area.

Trascorsi i cinque anni e nei successivi quindici anni, l'impresa assegnataria che intenda alienare l'opificio industriale realizzato, si obbliga ad offrire il lotto e l'immobile realizzato al Comune di

Paolisi. La prelazione sarà esercitata dal Comune entro il termine di 6 mesi dalla notifica del preliminare di cessione e potrà esercitarle per sé o per persona da nominare.

Il Comune di Paolisi potrà rinunciare anticipatamente all'esercizio di tale diritto **prima della scadenza di sei mesi**. In ogni caso l'alienazione dell'opificio e/o del lotto potrà essere effettuata esclusivamente a favore di altra impresa che abbia i requisiti oggettivi e soggettivi, come previsti dal bando o dagli atti regolamentari concernenti il P.I.P., nonché delle leggi vigenti in materia. Almeno 30 giorni prima del trasferimento del lotto e/o dell'opificio, l'impresa assegnataria si obbliga a fornire, al Comune di Paolisi, tutta la documentazione comprovante che l'impresa acquirente ha i requisiti per l'acquisto del lotto e dell'immobile.

Il prezzo di alienazione degli immobili verrà stabilito in contraddittorio tra l'impresa assegnataria ed il Comune di Paolisi con i seguenti criteri e modalità:

- quota parte del valore di acquisto del suolo, pari al 90% del valore convenzionale, aggiornato in base all'indice ISTAT, dalla data di stipula della convenzione alla data di richiesta di alienazione;
- costo effettivo documentato della costruzione e relative opere di pertinenza (sistemazione esterna, recinzione, ecc.) aggiornato in base all'indice generale ISTAT, dalla data di stipula della convenzione alla data di richiesta di alienazione;
- costo effettivo documentato di eventuali opere eseguite successivamente alla fine dei lavori, aggiornato in base all'indice ISTAT, dalla data di stipula della convenzione alla data di richiesta di alienazione;
- oneri generali relativi a spese di acquisizione, spese tecniche di progettazione e di direzione dei lavori nella misura forfetaria del 5% della somma degli importi di cui ai commi precedenti;

Il prezzo come sopra determinato dovrà essere diminuito, sulla base della vetustà dell'edificio e dello stato di conservazione, di una percentuale del 4% per ogni anno o frazione di anno superiore a sei mesi, a partire dal terzo anno successivo alla fine dei lavori, sino al 20% anno.

Le unità immobiliari potranno essere concesse esclusivamente in locazione dall'impresa acquirente o suoi aventi causa dopo dieci anni dalla data di inizio attività, con le modalità fissate dalle vigenti disposizioni di legge, a soggetti in possesso dei requisiti di idoneità previsti dal P.I.P. nel bando di assegnazione e dall'allegato schema di convenzione, previa istruttoria ed autorizzazione da parte del Comune di Paolisi.

Il canone annuo di locazione stabilito dalle parti non potrà essere superiore al 5% del prezzo massimo di alienazione determinato ai sensi dell'articolo precedente.

Qualora dovessero intervenire nel frattempo leggi o decreti riguardanti il canone di affitto, il canone come sopra stabilito dovrà essere adeguato a questi ultimi.

Il rapporto di locazione potrà essere rinnovato alla sua scadenza naturale. In caso di perdita del possesso dei requisiti previsti, come sopra enunciati, il rapporto di locazione non potrà essere rinnovato.

E' sempre vietata la sublocazione e il comodato e ogni altra forma di diritto d'uso o di godimento. L'impresa assegnataria di obbliga a trasmettere copia del contratto di locazione di ogni singola

unità immobiliare al Comune di Paolisi entro 30 giorni dalla stipulazione e di informarlo di ogni vicenda successiva (recesso o rinnovo). Nel contratto di locazione le parti contraenti dovranno espressamente disciplinare l'obbligo di partecipazione alle spese di gestione dell'area, secondo la disciplina contenuta nel successivo articolo 11.

ARTICOLO 11 - Gestione dell'area

L'azienda assegnataria si obbliga a corrispondere al Comune di Paolisi un canone annuo relativo alle spese di gestione e manutenzione ordinaria delle opere di urbanizzazione dell'area.

Il canone verrà stabilito in riferimento ai costi di manutenzione ordinaria delle rete stradale, strutture per l'illuminazione, rete fognaria, rete idrica, impianto di depurazione, verde e altri servizi e consumi di energia per l'illuminazione.

Il Comune di Paolisi provvederà alla gestione dell'area direttamente, a decorrere dalla data di completamento e collaudo dei lavori di urbanizzazione e sino alla costituzione, in consorzio, delle imprese assegnatarie al quale il Comune di Paolisi avrà diritto di partecipare con una quota pari ad 1/3 del capitale sociale (vedi atto d'indirizzo allegato alla delibera di Giunta Regionale n. 2090 del 17.11.2004 –paragrafo riguardante “*partecipazione alle spese di gestione e costituzione di consorzi obbligatori*”- punto 3)

L'impresa assegnataria si obbliga pertanto a corrispondere al Comune di Paolisi i canoni suddetti, a semplice richiesta, con cadenza semestrale o annuale in base al preventivo delle opere previste.

L'impresa assegnataria si obbliga a prestare fidejussione a garanzia del rispetto degli obblighi assunti in relazione alle spese di gestione. La fidejussione dovrà essere presentata al momento della richiesta da parte del Comune, per un importo pari al preventivo annuale. La suddetta fidejussione dovrà avere una durata di almeno tre anni. Essa potrà essere pertanto escussa, senza alcun limite, da parte del Comune di Paolisi, fino alla concorrenza delle somme dovute per la gestione dell'area a qualsiasi titolo.

La partecipazione degli assegnatari di aree al Consorzio è obbligatoria e in caso di subentro di altra azienda la liberazione dell'originaria avrà efficacia solo con l'adesione della subentrante al Consorzio stesso. La locazione degli immobili dovrà necessariamente disciplinare l'obbligo di partecipazione alle spese di gestione con obbligo di solidarietà passiva nei confronti del Consorzio stesso e quindi del Comune di Paolisi.

ARTICOLO 12 - Risoluzione del contratto di cessione in proprietà

Costituiscono cause di risoluzione espressa dell'assegnazione, la violazione o l'inadempimento degli obblighi previsti dalle disposizioni degli articoli precedenti, di seguito enunciati:

- conformità del progetto esecutivo al programma di sviluppo industriale;
- diniego definitivo del rilascio autorizzazioni;
- limiti temporali essenziali;

- pagamento del corrispettivo per la cessione;
- garanzie fidejussorie;
- inosservanza disciplinare tecnico- costruttivo;
- cessione area;
- locazione area;
- partecipazione spese gestione area.

Nei casi di risoluzione sopra indicati, l'area oggetto di cessione e le opere su di esso realizzate sono acquisite al patrimonio del Comune che le utilizza ai fini dell'attuazione delle finalità del piano degli insediamenti produttivi.

La risoluzione comporta una penale, a carico della parte inadempiente, pari al 10% del prezzo di cessione dell'area e delle spese di gestione, senza pregiudizio dei maggiori danni per l'acquisizione della proprietà e disponibilità dell'area.

La sanzione prevista a carico dell'inadempiente alle norme contenute nel presente regolamento, non assorbe i provvedimenti repressivi e le sanzioni amministrative disciplinate dalla disciplina urbanistica.

ARTICOLO 13 - Norme di rinvio e finali

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.

Le sanzioni previste a carico degli assegnatari per l'inosservanza alle norme contenute nel presente Regolamento, non assorbono i provvedimenti repressivi e le sanzioni amministrative derivanti dall'applicazione della disciplina urbanistica.

Per quant'altro non previsto nel presente Regolamento, si rimanda agli indirizzi per l'acquisizione, assegnazione e gestione delle aree PIP comunali acquisite ed urbanizzate con il concorso di contributi e/o finanziamenti regionali, allegati alla delibera di Giunta Regionale n. 2090 del 17.11.2004 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 2 del 10 gennaio 2005-.

PAOLISI, _____