



COMUNE DI CASTEL CAMPAGNANO

Provincia di Caserta

Via Municipio, C.A.P. 81010

Tel 0823/863042 Fax 0823/863616

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DEI LOTTI NELLA ZONA PIP

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, in forma singola o associata, le seguenti attività:

le attività artigianali di cui alla legge 443/85 e successive modificazioni;

le attività industriali;

altre attività non comprese nei precedenti punti a) e b) ma sempre e comunque caratterizzate dalla presenza di apparato produttivo;

d) attività di servizio agli insediamenti produttivi, inclusa in somministrazione al pubblico di alimenti e bevande ed altre attività di servizi nel limite massimo del 20% delle aree disponibili.

Avranno priorità le attività di servizio di cui sopra che prevedono anche la distribuzione dei carburanti, attesa il rilevante interesse pubblico già dichiarato in precedenza dal civico consenso.

Non saranno ammesse quelle attività che, pur rientrando nella classificazione di cui sopra, intendessero esclusivamente realizzare depositi, rimessaggi, aree di sosta e/o di custodia, magazzini, uffici o altro che non sia strettamente necessario ed accessorio all'attività produttiva.

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 individuato con provvedimento del Responsabile del Settore Tecnico e approvato successivamente dal Consiglio Comunale.

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 suor 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 indica la localizzazione e l'elenco dei lotti disponibili, la relativa superficie, i parametri edilizi, il tipo di cessione (proprietà), il costo complessivo, le modalità di pagamento, i tempi e i criteri di utilizzazione, i vincoli, i modi e i termini di presentazione delle domande.

Alle domande deve essere allegato, oltre alla documentazione comprovante i requisiti posseduti, un programma di sviluppo aziendale e quanto ritenuto utile ai fini dell'assegnazione del punteggio di cui al comma successivo ed alla tabella "A" allegata al presente Regolamento.

Le domande utilmente pervenute vengono esaminate e valutate da una Commissione composta da tre membri interni.

La Commissione è nominata con determina del Responsabile del Settore Tecnico. Le votazioni saranno effettuate nell'ordine e separatamente e risulteranno eletti, per ciascuna componente, i nominativi che avranno riportato il maggior numero di voti.

Ai lavori della Commissione partecipa il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Campagnano con funzione di Presidente.

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 impiegata alla data del bando. In tal caso il rapporto di lavoro deve risultare dal libro paga con almeno una di assunzione rispetto alla data di pubblicazione del bando.

-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-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 (fideiussioni) 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 TC, 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 di cui all'allegato "B" del 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 all'articolo 11 del presente Regolamento.

ARTICOLO 8- 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 della Giunta 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 11.

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 9 - 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 c/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 Castel

Campagnano. 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 Castel Campagnano 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.L.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 Castel Campagnano, 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 Castel Campagnano 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 2% 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 Castel Campagnano.

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 Castel Campagnano 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 10.

ARTICOLO 10- Gestione dell'area

L'azienda assegnataria si obbliga a corrispondere al Comune di Castel Campagnano 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 della 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 Castel Campagnano 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 Castel Campagnano avrà diritto di partecipare con una quota pari al 51 % del capitale sociale.

L'impresa assegnataria si obbliga pertanto a corrispondere al Comune di Castel Campagnano 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 fideiussione a garanzia del rispetto degli obblighi assunti in relazione alle spese di gestione. La fideiussione dovrà essere presentata al momento della richiesta da parte del Comune, per un importo pari al preventivo annuale. La suddetta fideiussione dovrà avere una durata di almeno tre anni. Essa potrà essere pertanto escussa, senza alcun limite, da parte del Comune di Castel Campagnano, 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 Castel Campagnano.

ARTICOLO 11 - 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 fideiussorie;
- 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 12-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.