



COMUNE DI OLIVETO CITRA

Regolamento Comunale per l'assegnazione e la gestione delle aree comprese nel PIP "Area attrezzata per attività produttive" in Loc. Ionta

ARTICOLO 1

CONTENUTO E FINALITA'

1. Il Presente regolamento disciplina le modalità per la cessione in proprietà delle aree comprese nel Piano degli insediamenti produttivi.
2. Tutte le aree comprese nel Piano degli insediamenti produttivi, approvato a norma dell'articolo 27 della legge n. 865 del 22.10.1971, sono acquisite o espropriate a cura del Comune di Oliveto Citra secondo le procedure stabilite dalle vigenti leggi.
3. Le aree suddette, escluso quelle destinate dal Piano di insediamenti produttivi ad opere di urbanizzazione che rimarranno di proprietà comunale, sono cedute in proprietà esclusivamente ai soggetti e con i procedimenti previsti negli articoli che seguono, per la realizzazione di impianti produttivi di carattere artigianale, industriale e commerciale.
4. Ai contratti di compravendita, sia delle aree che degli immobili, dovrà essere allegato, per consentirne la trascrizione, il presente regolamento in modo che tutte le norme in esso contenute siano opponibili ai terzi. Gli atti stipulati in contrasto o comunque contenenti patti contrari alle predette norme, sono nulli.

ARTICOLO 2

SOGGETTI ASSEGNATARI

1. Alla cessione in proprietà delle aree comprese nel Piano sono ammesse le seguenti attività gestite da soggetti pubblici o privati in forma singola e associata:
 - a) le attività artigiane;
 - b) le attività industriali;

Il Sindaco
Dott. Carmine Pignata

Il Segretario Comunale
Dott. Rocco Garruto

- c) le attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio;
- 2. Alle imprese di cui alla lettera c) possono essere assegnate aree per una superficie massima fino al 25% del totale delle aree comprese nel P.I.P. globalmente considerato.
- 3. I soggetti di cui ai precedenti commi hanno titolo alla assegnazione esclusivamente se regolarmente iscritti alla Camera di Commercio industria ed Artigianato.
- 4. L'assegnazione delle aree avverrà valutando i seguenti elementi:
 - a) Imprese aventi sede legale e operativa nel Comune di Oliveto Citra alla data del bando;
 - b) Nuove iniziative;
 - c) Nuove iniziative o imprese operanti che prevedono incrementi d'occupazione rispetto alla forza lavoro impegnata al 30/06/2000. Per forza lavoro s'intendono le unità lavorative con contratto a tempo indeterminato anche a part-time; Per le imprese artigiane il titolare è considerato unità forza lavoro;
 - d) Attività collocate in locali insalubri, inagibili o inadeguati, alla data del Bando, alle esigenze dell'azienda;
 - e) Attività insediate in aree in contrasto con le previsioni di PRG;
 - f) Attività svolte in locali tenuti in affitto;
 - g) Altre imprese.
- 5. I requisiti di cui alle lettere a), b), c), d), e) e f) dovranno essere posseduti alla data del bando.

ARTICOLO 3

ASSEGNAZIONE DELLE AREE

- 1. Alla individuazione degli operatori aventi diritto alla assegnazione delle aree in diritto di proprietà si provvede tramite bandi pubblici, da approvare con deliberazione di Giunta comunale.
- 2. In ciascun bando sono indicate:
 - a) l'elenco dei lotti disponibili e di quelli eventualmente accorpabili;
 - b) la superficie di ogni singolo lotto;
 - c) le tipologie, gli indici e i parametri edilizi previsti dagli strumenti urbanistici;
 - d) le modalità di cessione ed i relativi costi;
 - e) i termini e le modalità di pagamento;
 - f) il termine entro cui devono essere presentate le istanze;
 - g) i requisiti oggettivi e soggettivi per la selezione;
 - h) i criteri di selezione delle istanze.
- 3. La Giunta Comunale può disporre, in deroga alle disposizioni del presente regolamento, l'assegnazione di aree in favore di soggetti pubblici o privati, in ogni caso riconducibili al comma 1 dell'art. 2, finanziati nell'ambito di Patti Territoriali o Contratti d'Area sottoscritti dall'Amministrazione comunale. Con il provvedimento di assegnazione, viene altresì approvato lo schema di convenzione da stipulare, l'individuazione puntuale del lotto assegnato ed il destinatario.

Il Sindaco
Dott. Carmine Pignata

Il Segretario Comunale
Dott. Rocco Garruto

ARTICOLO 4
MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

1. Per la partecipazione all'assegnazione delle aree individuate nel relativo bando deve essere presentata, al Comune di Oliveto Citra, specifica domanda di assegnazione.
2. La domanda di assegnazione, in duplice copia, di cui una in bollo, deve essere redatta utilizzando esclusivamente gli appositi stampati predisposti dal Comune di Oliveto Citra e deve essere sottoscritta dal legale rappresentante dell'impresa con firma autenticata .
3. Nella domanda di assegnazione dovrà essere esplicitamente indicato la superficie dell'area di cui si intende conseguire l'assegnazione.
4. Alla domanda dovranno obbligatoriamente essere allegati:
 - a) certificato in bollo, di data non anteriore a sei mesi a quella della scadenza per la presentazione della domanda, comprovante l'iscrizione alla Camera di Commercio Industria e Artigianato, alla data di presentazione della domanda, dal quale risulti che a suo carico non risultano pervenute dichiarazioni di fallimento, liquidazione amministrativa coatta, ammissione in concordato o amministrazione controllata;
 - b) quietanza di pagamento presso la Tesoreria Comunale o idonea fidejussione bancaria o polizza fidejussoria assicurativa di una somma pari a 5.000.000 di lire per ogni lotto richiesto. Tale importo verrà restituito in caso di mancata assegnazione o mancato avvio della procedura di esproprio, o trattenuto quale penale in caso di rinuncia dopo la deliberazione di assegnazione;
 - c) dichiarazione, resa nella forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, del legale rappresentante che attesti:
 - la regolarità degli adempimenti dell'impresa in materia di contributi INPS, INAIL e CASSA EDILE (nel caso di imprese edili);
 - d) certificato del casellario giudiziale dei legali rappresentanti dell'impresa in data non anteriore a sei mesi a quella del termine per la presentazione della domanda.
 - e) eventuali altri documenti indicati specificatamente dal bando.
5. a) I certificati di cui al precedente comma lettera a) e d) possono essere sostituiti:
 - 1)- da copie dei documenti originali, in tal caso devono essere copie di documenti in corso di validità ed essere autenticate o rese conformi con apposita dichiarazione apposta sulla copia medesima da parte di un pubblico ufficiale abilitato, ai sensi degli articoli 7 e 14 della legge 4 gennaio 1968, n. 15;
 - 2)- da dichiarazioni sostitutive in carta semplice, in tal caso devono contenere tutti i dati già richiesti per i certificati originali ed essere sottoscritte dall'interessato, ai sensi dell'articolo 2 della legge n. 15 del 1968 e degli articoli 1 e 6, comma 1, del d.P.R. n. 403 del 1998; è facoltà dell'Ente, ai sensi dell'articolo 11, commi 1 e 3, del d.P.R. n. 403 del 1998, procedere al

Il Sindaco
Dott. Carmine Pignata

Il Segretario Comunale
Dott. Rocco Garruto

- controllo della loro veridicità e, ferme restando le sanzioni penali di cui all'articolo 26 della legge n. 15 del 1968, escludere il concorrente in caso di dichiarazione non veritiera;
- b)- la dichiarazione di cui alla lettera c), può essere prodotta in carta semplice senza necessità di firma autenticata ed è sottoscritta dal titolare, dal rappresentante legale o dal soggetto munito di potere di rappresentanza.
 - c) Alle dichiarazioni, pena l'esclusione, è necessario allegare fotocopia del documento di riconoscimento del firmatario;
6. I richiedenti che si collocheranno in posizione utile per l'assegnazione dei lotti saranno sottoposti, prima della delibera di assegnazione ed a pena di esclusione dalla graduatoria, alla verifica della documentazione comprovante il possesso dei requisiti di cui al precedente comma 4 entro i termini stabiliti dal bando e la deliberazione sarà subordinata agli adempimenti in materia di lotta alla criminalità organizzata di cui al d.P.R. n. 252 del 1998;
 7. Per i Consorzi di imprese e le A.T.I. i documenti indicati ai punti a), c), d) ed e) del precedente comma 4, dovranno essere prodotti dalle singole imprese consorziate o associate che intendono conseguire l'assegnazione delle aree.
 8. La presentazione della domanda di assegnazione comporta l'accettazione incondizionata del Piano di insediamenti produttivi, così come approvato, del Regolamento e del Bando per l'assegnazione delle aree.

ARTICOLO 5

ESAME DELLE DOMANDE, VERIFICA DEI REQUISITI, FORMAZIONE ED APPROVAZIONE DELLA GRADUATORIA PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE

1. Le istanze presentate ai fini dell'assegnazione delle aree, saranno esaminate da un'apposita Commissione tecnico-amministrativa composta dai seguenti membri:
 - Direttore Generale, con funzioni di presidente;
 - Responsabile Sportello Unico Attività Produttive del Comune;
 - Rappresentate dell'IG;
 - Rappresentante della Territorio S.p.A.;
 - Rappresentante Associazione Artigiani;
2. La Commissione si intende validamente costituita con la presenza della maggioranza dei suoi componenti e adotta le proprie decisioni a maggioranza. In caso di parità prevale il voto del Presidente.
3. La Commissione, effettuata la verifica della documentazione, dei requisiti, delle priorità di cui al precedente art. 2, richiesti gli eventuali chiarimenti ed informazioni in ordine alla documentazione presentata ed effettuati gli eventuali sopralluoghi presso le imprese richiedenti (che dovranno consentire l'accesso ai locali dove vengono svolte le attività produttive ai componenti della Commissione stessa a pena di esclusione), attribuisce i punteggi e forma la graduatoria degli operatori per tutte le aree disponibili.

Il Sindaco
Dott. Carmine Pignata

Il Segretario Comunale
Dott. Rocco Garruto

4. La graduatoria, dopo l'approvazione da parte della Giunta Comunale, è pubblicata all'Albo Pretorio e vi rimane affissa per quindici giorni consecutivi.
5. La graduatoria manterrà la propria validità per un periodo di tre anni.
6. La Giunta Comunale, con proprio specifico atto motivato, può dichiarare la decadenza di uno o più operatori qualora si accertino dichiarazioni mendaci, documentazioni risultate false, mancanza di requisiti richiesti dal bando.
7. Nel caso di decadenza o rinuncia di uno o più operatori, la Giunta Comunale provvede alla sostituzione seguendo l'ordine di graduatoria.
8. La dichiarazione di decadenza, per i motivi di cui al comma 6, costituisce, a carico dell'operatore decaduto, impedimento a partecipare al successivo bando.

ARTICOLO 6

CESSIONE DEGLI IMMOBILI

1. Le aree cedute in proprietà, nonché le costruzioni su di esse edificate, non possono essere cedute, date in locazione, o essere oggetto di costituzione di diritti reali parziali, ad eccezione dei diritti reali di garanzia, prima del termine di dieci anni dalla data di presentazione della domanda di agibilità completa di tutti i documenti richiesti ai sensi di legge.
2. L'inosservanza del precedente comma comporta la risoluzione dell'atto di cessione del diritto di proprietà.
3. La cessazione dell'attività prima del termine di dieci anni dalla data di cui al comma 1 (ovvero la sospensione dell'attività per un periodo superiore ad anni due), comporta le medesime conseguenze di cui al precedente comma 2. Ai sensi del presente comma non saranno considerati come cessazione di attività:
 - a) la trasformazione in altro soggetto giuridico che comunque mantenga i requisiti previsti dal presente regolamento;
 - b) per le imprese individuali il trasferimento a seguito di successione.
4. Nei casi di cui al precedente comma 2:
 - il corrispettivo dell'area assegnata verrà restituito all'assegnatario inadempiente con una riduzione del 15 % a titolo di penale salvo maggiori danni;
 - il prezzo delle eventuali opere realizzate nell'area assegnata verrà determinato a seguito di stima redatta da un collegio di tre periti nominati: uno da Comune, uno dall'originario assegnatario del lotto o dai suoi aventi causa ed il terzo di comune accordo tra le parti oppure, in caso di disaccordo, su designazione del Tribunale di Salerno.
5. Il versamento all'assegnatario inadempiente degli importi così determinati sarà effettuato successivamente all'avvenuto pagamento da parte del nuovo assegnatario individuato ai sensi del successivo comma 6.
6. L'immobile verrà ceduto ad uno dei soggetti aventi i requisiti previsti dal presente regolamento attingendo a graduatorie eventualmente vigenti oppure, in assenza delle medesime, mediante nuovo bando.

Il Sindaco
Dott. Carmine Pignata

Il Segretario Comunale
Dott. Rocco Garruto

7. L'Amministrazione Comunale si riserva, nell'ipotesi di risoluzione dell'atto di cessione, di riconoscere l'eventuale ipoteca di 1° grado iscritta dall'Istituto mutuante accollandosi il mutuo per la parte residua, con diritto di rivalsa nei confronti del proprietario decaduto, su quanto da esso dovuto. Ove l'Amministrazione Comunale non intenda avvalersi della predetta facoltà, all'atto di risoluzione della vendita, dovrà darne comunicazione all'Istituto mutuante che ha iscritto l'ipoteca di 1° grado sull'immobile; l'Istituto potrà provvedere alla esecuzione forzata ai sensi di legge senza altra formalità.

ARTICOLO 7

COSTO DELLE AREE E MODALITA' DI PAGAMENTO

1. Entro trenta giorni dalla esecutività della deliberazione di assegnazione delle aree, il Responsabile del Servizio comunica al beneficiario, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevuta, gli esiti della predetta assegnazione, oltre ai dati tecnici alla individuazione del lotto, del costo complessivo, delle forme di pagamento e delle garanzie fideiussorie necessarie. Il beneficiario entro quindici giorni dalla ricezione della nota formulerà il proprio assenso nelle forme di legge. Nei successivi dieci giorni l'area in oggetto è consegnata in possesso al beneficiario previo verbale di ricognizione redatto alla presenza del beneficiario stesso e del Responsabile del Servizio.
2. La ditta assegnataria deve provvedere al pagamento nei modi e tempi seguenti:
 - 25 % a titolo di caparra ed in acconto, contestualmente alla firma dell'accettazione del lotto;
 - 50 % contestualmente alla firma dell'atto pubblico di trasferimento, che deve aver luogo entro novanta giorni dalla firma dell'accettazione, insieme alla presentazione di una fidejussione, stipulata con primaria compagnia per il rimanente 25 %. Detta fidejussione rimane in validità fino alla corresponsione di quanto ulteriormente dovuto;
 - 25 % al momento del rilascio della concessione edilizia. La richiesta della concessione edilizia è presentata entro novanta giorni dalla data dell'atto pubblico di trasferimento. Il Comune, attraverso lo Sportello Unico per le Attività Produttive, garantirà l'esame prioritario del progetto presentato. I lavori dovranno avere iniziati entro sei mesi, ed ultimati entro ventiquattro mesi, decorrenti alla data di assenso alla costruzione.
3. Il costo delle aree da cedere in proprietà è stabilito in lire 20.000 al mq.
4. Il canone per la manutenzione per la manutenzione delle infrastrutture di proprietà comunali e per la gestione dei servizi nell'area P.I.P. è stabilito, per i primi 10 anni, nella misura di lire 125 mensili per ogni metro quadrato di lotto assegnato.
5. Il pagamento del canone per la manutenzione avverrà anticipatamente all'atto dell'inizio dell'attività nella misura di due annualità e successivamente a partire dal terzo anno annualmente con rate anticipate.

Il Sindaco
Dott. Carmine Pignata

Il Segretario Comunale
Dott. Rocco Garruto

ARTICOLO 8
CONCESSIONI IN DIRITTO DI SUPERFICIE

1. All'interno del Piano degli insediamenti produttivi potranno essere individuati, dal Consiglio Comunale, lotti per la realizzazione di edifici da destinare ad attività di supporto alle imprese (quali mense, locali di ristoro, strutture finanziarie, ecc.). In tal caso il Consiglio Comunale individuerà anche i criteri e le procedure per l'assegnazione dei lotti suddetti.
2. Il Consiglio Comunale potrà inoltre individuare all'interno dei Piani di insediamenti produttivi aree e lotti da destinare ad attrezzature pubbliche di interesse collettivo.

ARTICOLO 9
CONTENUTO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

1. Il diritto di superficie, per l'esigenze di cui al precedente articolo 8, è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dal Codice Civile, articoli 952 e 956, dalla legge 22.10.1971 n. 865, art. 35, nonché secondo la Convenzione tra il Comune ed il concessionario e suoi aventi causa.
2. Il diritto si costituisce dalla data di stipula della convenzione, permane fino al termine in essa stabilito e si estende:
 - a) alla realizzazione di edifici a carattere di servizio e relativi accessori e servizi, secondo il progetto approvato dal Comune;
 - b) al mantenimento e al godimento delle costruzioni realizzate e delle relative aree di pertinenza.

ARTICOLO 10
STIPULA DELLA CONVENZIONE

1. La stipula della convenzione di cui alla legge 22.10.1971 n. 865, articolo 35, per il diritto di superficie di cui all'articolo 8 del presente regolamento, da effettuarsi per atto pubblico notarile con spese a carico dell'assegnatario deve avvenire entro sei mesi dalla data del verbale di immissione in possesso delle aree interessate.
2. Durante tale semestre il concessionario deve presentare al Comune il progetto ed ogni altro allegato necessario per il rilascio della concessione edilizia.
3. Il Comune, in presenza di documentati motivi che impediscano il rispetto dei termini di cui al comma 1, può concedere una sola proroga di sei mesi per la presentazione del progetto e la stipula della Convenzione.
4. Prima di stipulare la Convenzione gli assegnatari provvedono al pagamento anticipato dei primi 2 canoni annuali di cui al comma 4 dell'art. 7.

Il Sindaco
Dott. Carmine Pignata

Il Segretario Comunale
Dott. Rocco Garruto

5. Il mancato rispetto dei termini di cui ai commi 1 e 2, salvo proroga di cui al comma 3, comporta l'immediata decadenza dall'assegnazione del lotto e la escussione della somma di lire 5.000.000 di cui al comma 4, lettera b), dell'art. 4 del presente regolamento.

ARTICOLO 11
CONTENUTO DELLA CONVENZIONE

1. I termini per l'inizio dei lavori, le modalità di esecuzione degli stessi, le perizie e i controlli, i criteri di utilizzazione degli immobili, le modalità di urbanizzazione dell'area, le garanzie fidejussorie da prestarsi, le sanzioni e tutto quanto attiene all'esercizio del diritto di superficie di cui all'articolo 8 del presente regolamento, nonché l'importo dei canoni relativi alla manutenzione delle infrastrutture e alla gestione dei servizi e le modalità dell'eventuale riscatto, sono regolamentati mediante convenzione ai sensi dell'articolo 35 della legge 865/71.

ARTICOLO 12
RISOLUZIONE DEI CONTRATTI

1. Il contratto di cessione delle aree in proprietà o in diritto di superficie è, altresì, risolto senza necessità per il Comune di preavviso, nei seguenti casi:
 - a) Qualora l'acquirente non provveda a prendere in consegna l'area nei termini stabiliti dal presente regolamento;
 - b) Qualora il destinatario non osservi una qualsiasi delle norme e condizioni contenute nel presente regolamento;
 - c) Per cause di forza maggiore.

ARTICOLO 13
ENTRATA IN VIGORE

Il presente regolamento entra in vigore il quindicesimo giorno della sua affissione all'Albo Pretorio Comunale.

Il Sindaco
Dott. Carmine Pignata

Il Segretario Comunale
Dott. Rocco Garruto