



COMUNE DI BRUSCIANO
PROVINCIA DI NAPOLI
REGOLAMENTO COMUNALE
Per l'assegnazione e cessione delle Aree P.I.P.

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n.17/2002 –
Rettificato con delibera di Consiglio Comunale n.7/2004 e
n.24/2005-
Modificato con delibera di Consiglio Comunale n.02/2016

COMUNE DI BRUSCIANO

REGOLAMENTO COMUNALE PER L' ASSEGNAZIONE E LA CESSIONE DELLE AREE PIP

Articolo uno

Finalità

Il presente Regolamento disciplina i procedimenti per l'assegnazione e la cessione in proprietà delle aree comprese nel Piano per Insediamenti Produttivi (P. I.P.) del Comune di Brusciano, approvato con delibera di Consiglio Comunale n 17/2002 e rettificato con le Delibere di Consiglio Comunale n7/2004 e n 24/2005 ai sensi dell'art. 27 della L. 22.10.1971 n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni nonché delle leggi regionali n.26 del 6.5.1975 art. 2 n. 14 del 20.3.1982 titolo II e n. 7 del 27.4.1998.

Articolo due

Utilizzazione delle aree

Le aree di cui al precedente articolo uno una volta acquisite, sono riservate per la realizzazione di impianti produttivi di carattere artigianale, commerciale, industriale ed espositiva nel rispetto delle norme di attuazione del piano attuativo e secondo le modalità di cui ai successivi articoli.

E' fatto divieto di utilizzare le aree per le attività inquinanti e/o che abbiano un negativo impatto ambientale.

Articolo tre

Beneficiari

Alla cessione delle aree possono concorrere:

- a) gli artigiani;
- b) le imprese industriali;
- c) imprese commerciali;
- d) imprese del terziario;
- e) soggetti che esercitano attività produttive non rientranti nella previsione del secondo comma dell' articolo che precede.

Il Comune in ordine prioritario procederà assegnando i lotti indicati come stralcio A stralcio B e stralcio C dell'art. 5 delle norme di attuazione progressivamente.

Articolo 4

Prequalificazione

Il Comune, tramite apposito avviso, adottato con determina del responsabile di Area , può acquisire preventivamente, specifiche richieste di insediamento nelle aree indicate all'articolo precedente.

Il relativo avviso è pubblicato all'Albo Pretorio e sul B.U.R.C.

Le imprese interessate faranno pervenire, nei termini stabiliti nell'avviso, la propria manifestazione di interesse all' insediamento indicando le informazioni necessarie per la successiva redazione delle proposte di bandi di assegnazione, ovvero:

- tipologia dell' intervento;
- indicazione della superficie dell' area e di quelle delle strutture edilizie necessarie per l'attività imprenditoriale;
- numero degli addetti previsti salubrità dell'intervento, impatto ambientale, compatibilità con attività locali, occupazione mano d' opera locale, capacità tecnico-finanziaria del soggetto proponente, tempi di attuazione;
- servizi necessari delle attività da insediare;
- eventuali altre informazioni, indicate nell' avviso, che l' Amministrazione Comunale ritenga utili.

Tali prequalificazioni non costituiranno, per il Comune, alcun impiego.

Articolo 5

Bando per l'assegnazione delle aree

Il Responsabile di Area , valutato quanto emerso dalle informazioni acquisite ai sensi dei precedenti articoli 2, 3 e 4 approva, con propria determinazione , il bando per l'assegnazione delle aree destinate alle attività artigianali, commerciali, industriali ed espositive.

Il bando deve essere pubblicato all'Albo Pretorio e sul B.U.R.C., a cura del Responsabile del Procedimento, entro quindici giorni dalla data di esecutività della determinazione di approvazione dello stesso.

Il bando deve contenere le seguenti indicazioni di massima:

- elenco delle singole aree disponibili;
- superficie di ogni singola area e gli indici edilizi di cui all' art. 2 delle norme di attuazione;
- eventuali incompatibilità ambientali anche riferite a singole aree;
- tipo di cessione;
- indicazione del soggetto/i attuatore/i delle opere disposte dagli assegnatari e, se nelle forme dell'associazione, il relativo atto costituito dovrà essere prodotto all' Amministrazione, per il riscontro degli scopi societari, a corredo della domanda;

- costo presunto di ogni singola area;
- adesione allo schema di convenzione;
- modalità di presentazione delle domande e scadenza dei termini;
- il nominativo del Responsabile del Procedimento.

Articolo 6 Presentazione delle domande

Entro il termine indicato dal bando, gli interessati devono, a pena di esclusione, far pervenire al Comune di Brusciano, apposita domanda che deve contenere, parimenti a pena di esclusione, le seguenti dichiarazioni:

- generalità complete del richiedente,
- il numero di iscrizione al Registro della C.C.I.A.A.;
- dichiarazione di insussistenza di ricorsi per procedure concorsuali, di procedimenti esecutivi in corso; nel caso di società stessa dichiarazione per il rappresentante legale;
- numero degli addetti previsti, salubrità dell' intervento, impatto ambientale, compatibilità con attività locali, occupazione manodopera locale, capacità tecnico-finanziaria del soggetto proponente, tempi di attuazione;
- indicazione di eventuale svolgimento dell'attività in locali in affitto o parzialmente in affitto, con la indicazione della sede dell'attuale attività
- eventuale provvedimento giurisdizionale di rilascio dell'immobile in cui operano;
- dichiarazione di completa conoscenza ed accettazione integrale del presente regolamento nonché dello schema di convenzione e delle norme di attuazione del P.I.P.
- possesso dei requisiti richiesti dal Codice dei contratti e dalla legge antimafia;

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

- copia dell'atto costitutivo della società o dichiarazione che trattasi di ditta individuale;
- certificato camerale;
- planimetria catastale e pianta dei locali e loro altezza, dei piazzali e/o depositi, dell'attuale sede operativa e sua localizzazione;
- copia del libro paga o matricola, o altra legale documentazione attestante il numero degli addetti e loro qualifica;
- eventuale copia del contratto di affitto dei locali nei quali il richiedente opera;
- piano economico finanziario dell'intervento.

La domanda, con relativa documentazione, in plico chiuso, dovrà essere indirizzata al "Comune di Brusciano, assegnazione area P.I.P., via Cucca, Brusciano". Il Plico dovrà essere presentato direttamente all'Ufficio

protocollo del Comune o spedita a mezzo del servizio postale con raccomandata con avviso di ricevimento. Nel caso di trasmissione a mezzo di servizio postale il plico dovrà pervenire al Comune nel termine di scadenza indicato nel bando.

Articolo 7

Commissione per gli Insedimenti Produttivi

Il Responsabile di Area , per l' esame delle domande e per la formulazione della relativa graduatoria provvederà, con apposita determinazione , alla istituzione di una Commissione per gli Insedimenti Produttivi, composta da:

Responsabile dell' U.T.C. del Comune di Brusciano che ne è Presidente

Un tecnico esterno

Un esperto in materie giuridiche con particolare riferimento all' oggetto del presente regolamento.

La Commissione provvede all'esame delle richieste, dopo l'istruttoria, così come previsto dall'art. 8, all'attribuzione del punteggio nonché alla formazione della graduatoria.

Ai lavori della Commissione partecipa, in qualità di segretario verbalizzante , un Dipendente dell' Area tecnica nominato dal Responsabile del procedimento.

Articolo 8

Procedura per l' assegnazione

Scaduto il termine per la presentazione delle domande, il Responsabile del procedimento provvederà, nel successivo termine di giorni quindici, al controllo delle domande pervenute ed al loro riscontro formale di corrispondenza alle norme del bando e del presente regolamento.

Nel successivo termine di giorni dieci trasmetterà le domande e la relativa documentazione (con correlata relazione istruttoria) alla Commissione di cui all'art. 7 che provvederà a redigere la graduatoria sulla base dei punteggi attribuiti nel termine di giorni trenta.

Il Responsabile di Area provvederà con proprio provvedimento all'assegnazione delle aree, sulla base della graduatoria predisposta dalla Commissione.

Articolo 9

Assegnazione delle aree

L' Amministrazione procederà all' assegnazione delle aree secondo i seguenti criteri di scelta e relativo punteggio:

a) creazione di nuovi posti di lavoro: punti cinque per ogni nuovo addetto:

- b) fattibilità dell'intervento per concretezza e trasparenza delle risorse finanziarie: punti tre;
- c) omogeneità dell'intervento rispetto alle esigenze locali, anche per quelle attinenti all'occupazione: punti tre;
- d) per trasferimento di attività già esistenti nell'ambito del territorio comunale, da almeno tre anni, due punti; per periodi inferiori ad anni tre: punti uno;
- e) trasferimento per ampliamento di almeno il 25% : punti due;
- f) semplice trasferimento per i residenti ed i non residenti: punti uno;
- g) provvedimento giurisdizionale di rilascio dei locali condotti in affitto: punti uno.

L'assegnazione sarà effettuata sulla base della graduatoria che consegnerà all'esame ed all'attribuzione del punteggio di cui al capoverso che precede.

In caso di ulteriore parità si procederà a sorteggio che sarà effettuato dalla Commissione in seduta pubblica comunicata ai Partecipanti .

Articolo 10 Vincolo di destinazione

Gli immobili costruiti sulle aree sono vincolati alla destinazione loro propria quale risulta dagli atti di cessione delle aree e dai relativi Permessi di costruire.

Articolo 11 Corrispettivo

Il prezzo di cessione delle aree è determinato dal costo effettivo di acquisizione delle aree e da quello relativo alle opere di urbanizzazione primaria al lordo di eventuali contributi concessi, se realizzate dal Comune, nonché delle spese di procedura e di eventuali imprevisti nella misura del cinque per cento.

Il pagamento del prezzo di cessione avverrà nel modo seguente:

- 1) Prima rata da pagarsi all'atto dell'assegnazione del/i lotto/i nella misura del 75 % dell'importo complessivo;
- 2) Saldo all'atto della stipula dell'atto di vendita.

Il Comune potrà autorizzare un pagamento dilazionato in non più di sei rate bimestrali solo nel limite dell'importo del saldo. Sulle rate residue vanno calcolati gli interessi determinati sulla base delle prime rate più tre punti percentuali. Il residuo debito dovrà essere garantito da fideiussione rilasciata da Istituto Bancario o da polizza fideiussoria di primaria compagnia di assicurazioni, senza beneficio della previa escussione del debitore principale ed a semplice richiesta del Comune.

Articolo 12

Attrezzature dell'area

Ove i lotti da assegnare, siano sprovvisti di infrastrutture primarie, queste debbano essere realizzate a cure e spese degli assegnatari, previa costituzione di apposito consorzio.

Ove l' esecuzione delle opere di infrastrutture primarie dovessero essere eseguite dalla Amministrazione Comunale il costo sarà addebitato al Consorzio che se ne farà carico ripartendo la somma tra i Consorziati in funzione delle quote loro assegnate e restituirà l' importo al Comune con le modalità di cui all'art. 11.

Articolo 13

Condizioni

La cessione delle aree avverrà alle seguenti condizioni:

- a) il concessionario assumerà l'obbligo di non mutare la destinazione d'uso urbanistica del terreno e dei manufatti, senza concessione, ovvero autorizzazione comunale;
- b) il concessionario assumerà l'obbligo di richiedere il Permesso di costruire entro quattro mesi dalla assegnazione; iniziare i lavori entro i quattro mesi dal rilascio della concessione; completare i lavori nel termine di validità del Permesso; iniziare l'attività nei quattro mesi dal rilascio del certificato di agibilità;
 - b) all'assunzione nel termine di un anno dall'inizio dell'attività, delle nuove unità lavorative di cui al punto a) dell' art. 9.

Il mancato rispetto dei termini di cui alle lettere b) e c) comporterà la revoca della assegnazione senza alcuna pretesa da parte dell' Assegnatario inadempiente

La graduatoria avrà la validità di anni tre decorrenti dalla data di esecutività della Determinazione di approvazione.

Articolo 14

Trasferimento a terzi

L'assegnatario potrà cedere a terzi il lotto di terreno assegnato, compreso della eventuale costruzione realizzata, per un prezzo, per la parte afferente il terreno, che non superi quello da lui pagato rivalutato a quella data secondo gli indici Istat, oltre i costi di urbanizzazione se non realizzati dal Comune.

La suddetta cessione a terzi potrà avvenire decorso il termine di anni cinque dall'assegnazione, o anche nel corso dei primi cinque anni in presenza di gravi, sopravvenuti e documentati motivi.

La cessione potrà avvenire in favore di richiedenti utilmente collocati in eventuali successive graduatorie nel periodo di loro validità, in mancanza, di soggetti rientranti nelle categorie di cui all'art.t. 3 ed in possesso dei requisiti di cui all'art. 6 del Regolamento de quo.

La cessione dovrà comunque essere autorizzata dal Responsabile di Area , previa verifica della sussistenza dei requisiti di cui all' art 6 del presente Regolamento quelli previsti dal Codice dei Contratti e dalla Legge antimafia

Il cedente è obbligato a far assumere all'acquirente tutti gli impegni della concessione sottoscritti.

La violazione di tale obbligo comporterà a carico del cedente e/o cessionario il pagamento in favore del Comune di una somma a titolo di penale pari al sessanta per cento del corrispettivo di cessione.

Articolo 15

Gestione infrastrutture ed aree comuni

La gestione delle infrastrutture primarie e secondarie, la manutenzione straordinaria ed ordinaria, e comunque ogni e qualsiasi onere connesso alle aree rimangono a carico degli assegnatari che dovranno obbligatoriamente aderire al Consorzio di gestione i cui Organi decisionali , Presidente , Giunta, Collegio Sindacale saranno nominati dal Sindaco ed avranno durata pari alla consiliatura in carica. L' adesione al Consorzio dovrà essere formalizzata immediatamente dopo l'assegnazione e prima della stipula dell'atto pubblico di trasferimento.

Qualsiasi atto o comportamento che determini o possa determinare degrado o danneggiamento delle infrastrutture sarà sanzionato, oltre che con le ipotesi previste da leggi o regolamenti, con una sanzione amministrativa da un minimo di cinquecento Euro ad un massimo di diecimila Euro, oltre eventuale risarcimento dei danni, comminata dal Responsabile di Area di competenza al Consorzio di gestione .

I provvedimenti comminati e le sanzioni amministrative verranno poste a carico di tutti gli assegnatari, nella forma consortile innanzi indicata, ed in solido tra tutti gli assegnatari, senza riserva di previa escussione.

Il Comune si riserva il controllo attinente gli obblighi assunti per la salvaguardia delle infrastrutture che comunque restano di proprietà dell' ente; le predette, a titolo semplificativo ma non esaustivo, vengono indicate in: fognature, rete idrica, strade, pubblica illuminazione, rete di alimentazione di gas o metano ecc ..

Articolo 16

Nomina transitoria

Con la nomina del Presidente del Consorzio, di cui all'art. 15 è espressamente abrogata ogni altra forma consortile.