



COMUNE DI TORRE LE NOCELLE

PROVINCIA DI AVELLINO

COPIA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 4 DEL 19.04.2011

Oggetto: Regolamento per l'assegnazione dei lotti PIP S. Iuliano in variante e lotto B) PIP Campoceraso e schema di convenzione relativa alla cessione del diritto di piena proprietà dei lotti PIP S. Iuliano in variante e lotto B) PIP Campoceraso - Approvazione.

L'anno duemilaundici addì **Diciannove** del mese di **Aprile** alle ore **19,10** nella sala delle adunanze consiliari della sede comunale, a seguito di invito diramato dal Sindaco, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta **STRAORDINARIA** ed in seduta pubblica di prima convocazione.

Presiede la seduta il Geom. **ROBERTO DI IORIO - SINDACO**

Dei consiglieri comunali sono presenti **n. 6** e assenti sebbene invitati **n. 6** come segue:

N. ord.	Cognome e Nome	Presente	Assente	N. Ord.	Cognome e Nome	Presente	Assente
1	Porcile Ada	X		7	Garofano Franco	X	
2	Cardillo Antonio	X		8	Colucciello Rosa		X
3	Porciello Lionello	X		9	Todesca Annibale		X
4	Cardillo Massimo	X		10	Guerriero Camillo		X
5	De Roma Giuseppe	X		11	Carbone Orazio		X
6	Lo Conte Luigi		X	12	Capobianco Nicola		X

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale **Dott. Alberico Serrelli**

Il Sindaco - Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'argomento sopraindicato.



COMUNE DI TORRE LE NOCELLE
PROVINCIA DI AVELLINO

REGOLAMENTO

PER ASSEGNAZIONE DEI LOTTI P.I.P.
SAN IULIANO IN VARIANTE
E
LOTTO B P.I.P. CAMPOCERASO

Art.1

Finalita'

Il presente regolamento disciplina le modalità, il corrispettivo, le condizioni per la cessione in proprietà delle aree comprese nel Piano Insediamenti Produttivi (P.I.P.) San Iuliano in Variante , di tipo industriale, commerciale, artigianale e Lotto B P.I.P. Campoceraso di tipo industriale nel Comune di Torre Le Nocelle. Nel caso di attività non previste dal presente regolamento, il Consiglio comunale deciderà sull'ammissibilità dell'attività.

Art.2

Beneficiari

Possono concorrere all'assegnazione dei lotti in area PIP. San Iuliano in Variante, di tipo industriale, commerciale, artigianale e Lotto B P.I.P. Campoceraso di tipo industriale, acquisiti ed urbanizzati, le imprese costituite, in forma singola o associata, esercenti una o più delle attività produttive indicate nell'art.1

La qualifica di esercente attività produttive dovrà essere comprovata dall'iscrizione nel registro delle imprese o da certificazione equipollente nel caso di imprese non aventi sede in Italia.

Art.3

Assegnazione delle aree

1. Le aree disponibili nel P.I.P. San Iuliano in Variante e Lotto B P.I.P. Campoceraso, sono cedute in diritto di proprietà a seguito di procedure di evidenza pubblica indetta dal Comune, nel rispetto della normativa nazionale regionale e comunitaria vigente.
2. Il bando della procedura concorsuale di cui al punto 1 deve prevedere:
 - a) L'elenco numerato 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),
 - 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;
L'obbligo di corredare l'istanza di assegnazione di una relazione relazione tecnico-

economica motivante la richiesta dell'area, dalla quale si evinca l'attività

economica cui l'insediamento verrà destinato e la dimensione dell'insediamento,

anche ai fini della valutazione della congruità della superficie dell'area richiesta,

completo di e localizzarsi di realizzazione dell'intervento;

- e) Lo schema della convenzione tipo.
3. Il bando è predisposto dal Responsabile del Servizio Tecnico
 4. I lotti non ceduti a seguito dell'espletamento della procedure di evidenza pubblica per assenza di istanze ammissibili, possono essere assegnati, con procedura negoziata e nel rispetto dei criteri di assegnazione predeterminati, alle aziende che singolarmente ne facciano richiesta.
 5. Il Consiglio Comunale può con proprio provvedimento motivato, ed in caso di cessazione della validità della graduatoria, ovvero, in caso di revoca o rinuncia all'assegnazione da parte dell'avente titolo, assegnare direttamente lotti liberi, se ricorrono le seguenti condizioni:
 - a) è evidente l'interesse pubblico per facilitare con urgenza la delocalizzazione di Ditte già insediate nel territorio comunale, ma in siti divenuti critici per la comprovata incompatibilità ambientale;
 - b) è già iniziata la procedura espropriativa per la realizzazione di OO.PP., o sia prevista la revoca e/o interruzione di concessioni in atto che interessano la sede di attività di ditte e pertanto ricorre l'urgenza di facilitare la delocalizzazione, senza attendere i tempi e le risultanze di un concorso pubblico tramite bando;
 - c) l'assegnazione di un'area può risolvere in modo economicamente vantaggioso e documentato, contenziosi nascenti o in atto, derivanti da pratiche espropriative pregresse e non ancora giunte a soluzione;
 - d) la ditta o società sottoscriva un atto unilaterale di impegno con firma autenticata, alla cessione a prezzo concordato con il Comune di Torre Le Nocelle dell'immobile esistente in cui è ubicata l'attività delocalizzata o per trasferirla nel P.I.P. succitato
 6. Nel caso che i proprietari, Ditte o Società, esercitano attività produttive o possiedono fabbricati rurali nelle zone confinanti o contigue con l'area PIP, possono previa richiesta, con atto deliberativo del Consiglio Comunale, poter usufruire delle opere di urbanizzazione dell'area P.I.P. (rete fognaria, rete idrica, rete elettrica, rete gas, ecc.) nel rispetto delle normative vigenti in materia e nel rispetto del presente regolamento.
 7. E' data possibilità agli assegnatari di lotti confinanti di concordare tra loro cessioni parziali di lotto prima della stipula dell'atto con il Comune;
 8. L'assegnazione è subordinata alla condizione risolutiva della diretta utilizzazione del lotto da parte dell'originario proprietario del suolo o da società da questi partecipata in misura superiore al 50% del capitale sociale, con il vincolo di incedibilità a terzi anche in regime di locazione o comodato d'uso, del manufatto realizzato per almeno un quinquennio dalla data di avvio dell'attività produttiva.

Art.4

Consorzi di gestione

Per la gestione delle opere di urbanizzazione e dei servizi comuni delle aree PIP succitate verranno previsti dei Consorzi Intercomunali le cui modalità di costituzione verranno fissate con successivi atti, previa intesa con le altre Amministrazioni Comunali interessate.

Art.5

Requisiti minimi di ammissione

I soggetti che intendono richiedere l'assegnazione di uno, o al massimo di due lotti, nel Piano Insediamenti Produttivi (P.I.P.) San Iuliano in Variante e Lotto B P.I.P. Campoceraso devono possedere, a pena di esclusione, i seguenti requisiti minimi che dovranno essere comprovati con la documentazione di cui al successivo art.7 e nei termini stabiliti dal Bando di assegnazione:

1. iscrizione alla C.C.I.A.A.;
2. assenza, per il titolare di ditta individuale e per gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza, per le società, di condanne con sentenza passata in giudicato per reati che incidano sulla moralità professionale per i quali è prevista una pena detentiva non inferiore ad anni uno;
3. non trovarsi in stato di fallimento, cessazione di attività, concordato preventivo, amministrazione controllata, liquidazione coatta, liquidazione volontaria, o altra situazione equivalente, né di aver attivato procedure in tal senso.

Art.6

Modalità di presentazione delle domande

I soggetti interessati all'assegnazione dei lotti possono presentare istanza al Responsabile del Servizio Tecnico entro e non oltre (30) giorni dalla data di pubblicazione del Bando all'Albo Pretorio on line del Comune. L'istanza deve essere trasmessa al Comune esclusivamente a mezzo servizio postale con raccomandata A/R, in plico sigillato con la seguente indicazione: "Bando per l'assegnazione di lotti P.I.P. San Iuliano in Variante e/o Lotto B P.I.P. Campoceraso"

Ciascun soggetto potrà concorrere alla cessione in proprietà di uno o più lotti, avendone i titoli ai sensi del Presente Regolamento e del relativo Bando di assegnazione.

Art. 7

Documentazione allegata alla domanda

La domanda di assegnazione di lotti nel Piano degli Insediamenti Produttivi San Iuliano in Variante e Lotto B P.I.P. Campoceraso deve essere redatta in conformità al modello riportato in allegato al Bando di assegnazione.

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

1. dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, con la quale il concorrente si impegna, a pena di decadenza, in caso di assegnazione di lotti, a sottoscrivere l'atto di assegnazione nei modi e tempi previsti dal presente Regolamento. Tale dichiarazione dovrà essere resa ai sensi del D.P.R. N°445/2000 dal titolare o legale rappresentante dell'impresa concorrente.
2. certificato di iscrizione alla Camera di Commercio, dal quale risulti che l'impresa non si trovi in stato di fallimento, cessazione di attività, concordato preventivo, amministrazione controllata, liquidazione coatta, liquidazione volontaria, o altra situazione equivalente, né di aver attivato procedure in tal senso. E la relativa dicitura antimafia.
3. certificato generale del casellario giudiziale:

- del titolare e del direttore tecnico per le Imprese individuali;
 - del legale rappresentante e di tutti i soci, nonché del direttore tecnico, se l'impresa è una società in nome collettivo o equiparata;
 - del legale rappresentante e di tutti i soci accomandatari, nonché del direttore tecnico, se l'impresa è una società in accomandita semplice o per azioni;
 - di tutti i soci per le società cooperative e degli amministratori muniti di poteri di rappresentanza, per le S.r.l. e per le S.p.A.;
4. dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante che l'impresa non si trova in nessuna delle condizioni di incapacità a contrarre con la P.A.

I documenti di cui ai precedenti punti 2 e 3 potranno essere sostituiti da dichiarazione sostitutiva di atto di atto di certificazione ai sensi del D.P.R.n.445/2000.

5. Relazione tecnico-economica motivante la richiesta dell'area, dalla quale si evinca l'attività economica cui l'insediamento verrà destinato e la dimensione dell'insediamento, anche ai fini della valutazione della congruità della superficie dell'area richiesta, completo di

e localizzarsi di realizzazione dell'intervento;

6. copia autentica dello statuto e/o dell'atto costitutivo;

7. ogni altra documentazione che l'Amministrazione riterrà opportuna;

8. Cauzione obbligatoria pari al 10% del prezzo complessivo di cessione che sarà restituita in

caso di mancata assegnazione per causa non imputabile al concorrente. Tale cauzione, che non dovrà prevedere l'obbligo della preventiva escussione dell'obbligato, sarà incamerata dal Comune di Torre Le Nocelle nel caso in cui il concorrente dovesse risultare assegnatario e, convocato alla stipula del contratto, risultasse assente.

Art.8

Procedura di assegnazione

Le assegnazioni sono deliberate con atto del Responsabile del Servizio Tecnico, sulla scorta di una graduatoria predisposta da una Commissione così composta:

- Responsabile del Servizio Tecnico;
- Responsabile dello Sportello Unico attività produttive (SUAP);
- Componente esterno nominato dal Responsabile del Servizio Tecnico, esperto in gestioni e valutazioni economico-finanziarie;

Le funzioni di segretario della Commissione sono svolte dal dipendente comunale nominato dal Responsabile del Servizio Tecnico.

La Commissione può avvalersi di ogni altro organo dell'Amministrazione Comunale per la definizione della graduatoria.

La graduatoria approvata ha validità di anni due, a decorrere dalla data di approvazione definitiva della stessa con atto del Responsabile del Servizio Tecnico.

Nei casi in cui non si concretizzasse il definitivo trasferimento di proprietà delle aree assegnate, nei tempi e nei modi di cui al presente regolamento ovvero in caso di formale rinuncia degli aventi diritto, l'Amministrazione Comunale è tenuta a richiedere alla ditte utilmente collocate in graduatoria- fino ad esaurimento- l'eventuale disponibilità all'acquisizione delle aree interessate, inviando nota raccomandata con avviso di ricezione, cui dovrà essere data risposta nel termine tassativo di giorni 30 dalla ricezione.

Fermi restando i criteri di preferenza sugli altri richiedenti, stabiliti al successivo art.10, i lotti sono assegnati ai soggetti presenti in graduatoria secondo l'ordine di inserimento e scorrendo la numerazione progressiva dei lotti.

Art. 9

Formazione della graduatoria

La graduatoria è formulata dall'apposita Commissione, di cui al precedente art.8, in base ai criteri previsti nel Bando di assegnazione.

La stessa sarà oggetto di approvazione da parte del Responsabile Servizio Tecnico.

Essa verrà predisposta attribuendo a ciascuna domanda un punteggio risultante dalla somma dei punti attribuiti a singoli requisiti, secondo le modalità appresso specificate.

Preliminarmente le domande verranno esaminate sotto i seguenti profili, attribuendo il seguente punteggio;

- a) ai soggetti richiedenti che intendono insediare una prima attività, punti 7;
- b) a tutti gli altri richiedenti punti 5;

Verranno poi esaminati gli interventi proposti dai richiedenti sotto l'aspetto più specificamente imprenditoriale ed economico/finanziario, mediante la valutazione degli elementi di seguito riportati e l'attribuzione a ciascuno di essi di un punteggio contenuto fra i seguenti valori minimi e massimi;

- c) fattibilità dell'attività proposta: punti da 1 a 10;
- d) capacità economico-finanziaria: punti da 1 a 8;
- e) previsione occupazionale: punti da 1 a 10;
- f) tempi di realizzazione dell'intervento: punti da 1 a 6;
- g) possesso di finanziamento ai sensi di leggi regionali o nazionali o di iniziative della Comunità Europea: punti da 1 a 10;
- h) innovazione di prodotto e/o di processo: punti da 1 a 10.

I requisiti di cui ai punti c, d, e, f, g, h, dovranno risultare dalla relazione – tecnico economica, allegata alla domanda.

I requisiti citati potranno essere ulteriormente dettagliati nel Bando di assegnazione.

La Commissione assegnerà a ciascuna domanda un punteggio unico complessivo dato dalla somma dei singoli punteggi attribuiti con i criteri di cui sopra.

La Commissione potrà sulla scorta della valutazione dei requisiti di cui innanzi, procedere, anche, all'espressione di giudizio negativo per l'assegnazione e ciò mediante deposito agli atti di una idonea e dettagliata relazione motivata.

La graduatoria sarà formulata entro (30) trenta giorni dalla data di scadenza del termine fissato dal bando per la presentazione delle domande e pubblicata all'Albo pretorio on line del Comune, allegata alla determina del Responsabile del Servizio Tecnico di approvazione.

Di essa viene data comunicazione ai singoli partecipanti al bando.

Può essere opposto ricorso motivato alla determinazione dirigenziale entro dieci giorni dalla data di affissione all'Albo on line dell'Ente a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevuta, indirizzata al Responsabile del Servizio Tecnico.

Nei successivi dieci giorni la Commissione, come sopra indicato, esamina i ricorsi ed eventualmente riformula la graduatoria, nei modi di cui al presente articolo.

Durante tale periodo (dalla data di ricezione del ricorso fino a quella di notifica delle valutazioni formulate dalla Commissione) i termini per il ricorso agli Organi di giustizia amministrativa si intendono sospesi.

Il servizio comunale di riferimento è il Servizio Tecnico, al quale sono indirizzate le varie domande ed inoltrate le pratiche relative.

Art. 10

Criteri di preferenza

1. Tra più istanze concorrenti è data preferenza a quelle presentate da enti pubblici ed aziende a partecipazione statale nell'ambito dei programmi già approvati dal CIPE o dei contratti d'area ,ai sensi dell'art.27,comma 6, della L.865/71.
2. Nell'assegnazione dei lotti, dovranno privilegiarsi le aziende insediate nel comune costrette a □e localizzarsi dal centro abitato per ragioni ambientali, di sicurezza o urbanistiche – edilizie.
3. In caso di parità di punteggio si ricorre al sorteggio pubblico quale criterio residuale, ex art.77 ultimo comma del R.D. N.827/1924 e ss.mm.ed ii.

Art. 11

Convenzione tipo

1. Lo schema di convenzione deve in ogni caso prevedere:
 - a) il corrispettivo della cessione e le modalità del relativo versamento;
 - b) le caratteristiche costruttive e tipologiche dei manufatti da realizzare;
 - c) i termini di inizio e di ultimazione dei lavori di costruzione dei manufatti nel termine di 24 mesi, prorogabile una sola volta per documentate ragioni di caso fortuito o forza maggiore per un periodo di mesi dodici;
 - d) la clausola risolutiva espressa di decadenza dall'assegnazione e di risoluzione della convenzione, da approvarsi con dichiarazione esplicita, per il verificarsi dei casi previsti dall'art. 16 e per le penali di cui all'art. 17 e 18 del presente regolamento,
 - e) l'obbligo dell'assegnatario di rispettare le condizioni previste dal bando relative al trasferimento di diritti reali sull'area in assegnazione;

Art. 12

Corrispettivo di cessione

1. Il corrispettivo per la cessione in proprietà dei suoli è determinato dal Consiglio Comunale, su proposta del Responsabile del Servizio Tecnico. Competente, in misura non superiore al costo per metro quadrato sostenuto dall'amministrazione comunale per la loro acquisizione, maggiorato della quota percentuale di incidenza per metro quadrato delle spese per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, con la eventuale maggiorazione e delle spese di gestione in ragione dell'2% calcolato sui costi sopra esposti.

Art. 13

Modalità di pagamento

Il Servizio Tecnico comunica al beneficiario, non oltre 15 giorni dalla esecutività della determinazione di assegnazione, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevuta, gli esiti della predetta assegnazione, oltre ai dati tecnici relativi alla individuazione del lotto, del costo complessivo, delle forme di pagamento, con l'invito a presentarsi per la stipula del contratto.

La mancata presentazione per la stipula del contratto, comporta la decadenza dell'assegnazione del lotto.

Nei successivi dieci giorni dalla stipula del contratto, l'area in oggetto è consegnata in possesso al beneficiario, previo verbale di ricognizione redatto alla presenza del beneficiario stesso e dal Responsabile del Servizio Tecnico o suo delegato.

La ditta assegnataria deve provvedere al pagamento nei modi e tempi seguenti:

- 30% del prezzo di vendita in acconto entro 10 giorni dalla comunicazione dell'assegnazione da parte del Responsabile Servizio tecnico;
- 70% del prezzo di vendita prima della firma dell'atto di vendita, che deve aver luogo, comunque, entro 30 (trenta) giorni dalla data della aggiudicazione definitiva.

Art. 14
Tempi di realizzazione dei lavori

La richiesta del permesso di costruire deve essere presentata entro tre mesi dalla firma dell'atto pubblico amministrativo di trasferimento e deve essere esaminata dall'Ufficio Tecnico con priorità.

Fatti salvi i casi di cui all'atto di indirizzo approvato con delibera della G.R. Campania n°2090 del 17 novembre 2005 e fatti salvi, ancora, i motivi di ritardo non imputabili al Concessionario, la durata dei lavori di cui al permesso di costruire ed altri atti di natura equipollente, è disciplinata dall'art.15 del D.P.R.380/01 e s.m. ed i.

Art. 15
Decadenza dell'assegnazione

La mancata presentazione dell'aggiudicatario per la stipula del Contratto di vendita comporta l'immediata decadenza dell'assegnazione del lotto.

Art. 16
Risoluzione del contratto

Sono cause di risoluzione del contratto:

1. La non diretta utilizzazione del lotto da parte dell'assegnatario o da società da questi partecipata in misura superiore al 50% del capitale sociale;
2. La cessione a terzi anche in regime di locazione o comodato d'uso, del manufatto realizzato prima della maturazione del quinquennio successivo alla data di avvio dell'attività produttiva, senza il preventivo assenso dell'Ente;
3. La mancata presentazione entro il termine previsto dall'art.13 per la presa in consegna del lotto assegnato;
4. La mancata presentazione della richiesta del permesso di costruire entro il termine di mesi tre dalla data di sottoscrizione dell'atto pubblico di trasferimento;
5. La mancata ultimazione dei lavori nei termini previsti nel permesso di costruire;
6. l'utilizzo del manufatto realizzato per attività diversa da quella prevista nell'atto pubblico di trasferimento, senza l'autorizzazione dell'Ente;
7. L'utilizzo del manufatto per uso edilizio diverso da quello previsto nel permesso di costruire e dall'art.1 del presente Regolamento;
8. Il mancato completamento dei lavori entro il termine indicato nel precedente art.14;
9. La non osservanza di una qualsiasi norma prevista dal presente Regolamento.

Art. 17

Penali

Le penali sono previste per i casi di risoluzione contrattuale di cui al precedente art.16.

Per i casi di risoluzione previsti nel suddetto articolo, l'acconto succitato versato dal cessionario pari al 30% dell'importo complessivo di vendita, verrà incamerata dall'Ente.

La restante parte, versata dalla ditta, sarà restituita senza interessi o maggiorazioni.

Per le opere eventualmente ultimate, o in fase di ultimazione, dalla ditta, si applicano le procedure previste dal successivo art.18.

In tutti i casi di risoluzione del contratto, il beneficiario è tenuto a presentarsi, in data da concordare, e comunque non oltre trenta giorni dalla richiesta di presentazione, per la stipula dell'atto di retrocessione a cura e spese del medesimo.

Trascorso tale termine, il contratto deve intendersi risolto e l'atto di risoluzione può essere utilizzato per la retrocessione al patrimonio del lotto assegnato.

Nel caso in cui il beneficiario risulti assente alla stipula dell'atto di risoluzione contrattuale, il Responsabile del Servizio tecnico, acquisita dettagliata relazione da parte del Responsabile del Procedimento, propone con proprio parere motivato l'adozione dell'atto unilaterale finalizzato alla retrocessione al patrimonio del lotto assegnato.

Art. 18

Opere totalmente o parzialmente realizzate

L'Amministrazione Comunale, laddove l'assegnatario si trovi nell'impossibilità di ultimare l'edificio oggetto del permesso di costruire, o lo abbia ultimato in violazione delle norme del presente regolamento, può, con deliberazione adottata dalla Giunta Comunale, motivata per la presenza di un pubblico interesse, attivare specifico provvedimento per il ritorno in possesso dell'area e dell'immobile in oggetto.

Con la medesima deliberazione è definito il prezzo del riscatto sulla base di una relazione tecnica predisposta dal Servizio Tecnico che terrà conto dei seguenti parametri:

- Costo sostenuto per l'acquisto del lotto;
- Spese vive sostenute e documentate, relative allo stato d'avanzamento dell'edificio e delle eventuali altre opere complementari (Impianti, sistemazioni esterne, attrezzature etc.) realizzate;
- Valutazioni circa la utilizzabilità dell'edificio e delle opere complementari realizzate, ai fini di una successiva utilizzazione da parte di altro investitore;
- Valutazione di merito e computo delle spese da sostenere per l'eventuale ripristino dello stato dei luoghi;
- Eventuale danno arrecato per il fermo biologico dell'area e la sua potenziale irreversibile trasformazione.

Al prezzo determinato sulla scorta dei parametri sopra elencati ed a quegli altri che si dovessero ritenere opportuni applicare a tal fine, sarà detratto il 30% del valore calcolato dal Servizio Tecnico e quelli derivanti dall'attività tecnica svolta dal Servizio Tecnico, questi ultimi determinati sulla scorta delle tariffe professionali vigenti.

La somma del 70% verrà restituita alla ditta revocata solo quando il Comune avrà proceduto alla vendita delle opere a favore di altra ditta richiedente ed allorché quest'ultima avrà corrisposto al Comune il prezzo di vendita

La deliberazione in oggetto è notificata all'assegnatario, il quale può ricorrere al Responsabile del Servizio tecnico entro i successivi trenta giorni.

Nel caso il ricorso fosse respinto, può essere proposta, entro 30 giorni, richiesta di riesame al Consiglio Comunale.

Trascorso tale termine, senza che siano giunte osservazioni viene emesso l'atto definitivo per il ritorno in possesso al patrimonio dell'Ente dell'area assegnata e dell'immobile.

In ogni caso, prima dell'adozione dell'atto definitivo di cui al punto precedente, il Responsabile del Servizio Tecnico, promuove procedimento ai sensi dell' art 11 della legge 241/90 e s.m. ed i. , con la partecipazione degli interessati , finalizzato al subentro di altro soggetto che abbia i requisiti documentati di cui al presente regolamento.

Raggiunto l'accordo tra le parti che partecipano al procedimento di cui sopra , non si terrà conto del prezzo determinato dal Servizio Tecnico e diventerà vincolante per le parti quanto sarà stabilito nella Definizione Concordata del Contenuto del Provvedimento Amministrativo.

Nel caso, invece, di esito negativo si potrà provvedere al definitivo ritorno in possesso al patrimonio Comunale dell'area assegnata, dell'immobile e di quanto altro pertinenziale realizzato sulla stessa, come precedentemente riportato.

Art. 19

Spese contrattuali

Le spese contrattuali e consequenziali relative al contratto di cessione (ed eventualmente di retrocessione) sono a carico del beneficiario.

Art. 20

Norme finali

Per quanto non previsto si fa riferimento alla Legge n.865/1971 e ss.mm ed ii, alla Legge n.167/1962 e ss.mm ed ii, al T.U. sull'urbanistica approvato con D.P.R.380/01 e ss.mm.ed ii., oltre alle norme del Codice Civile per quanto di competenza.

Art. 21

Entrata in vigore

Il presente Regolamento entra in vigore ad avvenuta esecutività della delibera di adozione da parte del Consiglio Comunale.



*COMUNE DI TORRE LE NOCELLE
PROVINCIA DI AVELLINO*

*SCHEMA DI CONVENZIONE
RELATIVA ALLA CESSIONE DEL DIRITTO DI PIENA
PROPRIETA' DI AREA COMPRESA NEL PIANO DI
INSEDIAMENTO PRODUTTIVO SAL IULIANO IN
VARIANTE E/O LOTTO B P.I.P. CAMPOCERASO.*

COMUNE DI TORRE LE NOCELLE
(PROVINCIA DI AVELLINO)

SCHEMA DI
CONVENZIONE

RELATIVA ALLA CESSIONE DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' DI
AREA COMPRESA NEL PIANO DI INSEDIAMENTO PRODUTTIVO SAN.
IULIANO IN VARIANTE E/O LOTTO B P.I.P. CAMPOCERASO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno, il giorno del mese di in Torre Le Nocelle alla Via

Beniamino Rotondi n.50, nell'ufficio di Segreteria della sede municipale.

Davanti a me dr., Segretario del COMUNE DI TORRE LE NOCELLE, con

funzioni di Ufficiale rogante in virtù dell'art. 97, comma 4°, lettera c) del T.U.EE.LL

approvato con D.Lgs 18.08.2000, n. 267.-----

SONO COMPARSI

A) il Sig. _____, responsabile per la funzione, presso la
sede municipale, nella qualità di Responsabile del Servizio Tecnico con attribuzioni
gestionali e legale rappresentante del **COMUNE DI TORRE LE NOCELLE** (in seguito
denominato "parte cedente"), Codice fiscale 80005270642- P. IVA 00288230642 , a
quest'atto comparente;

B) il Sig., _____, imprenditore, nato a
_____, il _____, nella qualità di
_____ e legale rappresentante della _____
Denominata "_____", con sede legale in _____(....)
Via _____, Capitale sociale Euro _____, interamente
versato, numero di iscrizione alla C.C.I.A.A. della Provincia di _____ e
Partita I.V.A.: _____ (in seguito denominata "parte
cessionaria").-----

Dell'identità e qualità dei comparenti io segretario comunale sono certo e, gli
stessi, avendo i requisiti di legge, rinunziano, tra di loro d'accordo e con il mio
assenso, all'assistenza dei testimoni.-----

Il rappresentante del Comune di Torre Le Nocelle, nella sua qualità,
premette:

1) che con deliberazione di _____ n. ____ del
_____ esecutiva, si approvava il progetto per l'urbanizzazione dell'area

del P.I.P.;

2) Che con atti del Segretario Comunale nn. ____ del _____ si procedeva
all'acquisizione delle relative aree;

3) che con delibera del C.C. n. ____ del _____ si approvava il Regolamento per l'assegnazione di seguito indicato semplicemente Regolamento,

4) che con determina del Servizio Tecnico n. ____ del _____ è stata approvata la graduatoria definitiva degli aventi titolo all'assegnazione del lotto.;

5) che la ditta ha confermato (mediante dichiarazione o nuova esibizione) di possedere alla data odierna i requisiti di cui all'art. 7 del Regolamento;

6) che con deliberazione di C.C. n. del, dichiarata immediatamente eseguibile/esecutiva, su proposta del Servizio Tecnico. ai sensi dell'art. 12 del Regolamento, veniva determinato, in **Euro.....=(.....) al metro quadrato** il prezzo di cessione dei suddetti lotti;

Tanto premesso.

Vista le ricevute nn. ____ del _____ con cui si è provveduto al versamento delle somme relative al corrispettivo sopra indicato;

Precisato che:

a) l'autorizzazione ai lavori verrà data a condizione che le attività non comportino costi di adeguamento dell'impianto di depurazione del P.I.P. e che le stesse siano a posto con le norme antinquinamento;

b) la cessione delle aree seguirà a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, unitamente ad ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza ed alle servitù attive e passive già legalmente esistenti;

c) è fatto obbligo all'assegnatario di rispettare tutte le condizioni previste dal bando relative al trasferimento dei diritti reali sull'area in oggetto;

d) che il presente contratto è sottoposto alla clausola risolutiva espressa di decadenza dall'assegnazione e di risoluzione della convenzione per il verificarsi dei casi di cui all'art. 16 del Regolamento di seguito riportati:

10. " La non diretta utilizzazione del lotto da parte dell'assegnatario o da società da questi partecipata in misura superiore al 50% del capitale sociale;

11. la cessione a terzi anche in regime di locazione o comodato d'uso, del manufatto realizzato prima della maturazione del quinquennio successivo alla data di avvio dell'attività produttiva, senza il preventivo assenso dell'Ente;

12. la mancata presentazione entro il termine previsto dall'art.13 per la presa in consegna del lotto assegnato;

13. la mancata presentazione della richiesta del permesso di costruire entro il termine di mesi tre dalla data di sottoscrizione del presente atto;

14. la mancata ultimazione dei lavori nei termini previsti nel permesso di costruire;

15. l'utilizzo del manufatto realizzato per attività diversa da quella prevista nel presente atto, senza l'autorizzazione dell'Ente;

16. l'utilizzo del manufatto per uso edilizio diverso da quello previsto nel permesso di costruire e dall'art.1 del Regolamento de quo;

17. il mancato completamento dei lavori entro il termine previsto;

18. la non osservanza di una qualsiasi norma prevista dal Regolamento succitato.

e) in caso di risoluzione contrattuale, il cessionario incorrerà nelle penali di cui all'art. 17 del Regolamento succitato.

Le penali sono previste per i casi di risoluzione contrattuale di cui all' art.16 del Regolamento de quo.

Per i casi di risoluzione si applicherà l'articolo 18 del Regolamento.

La restante parte, versata dalla ditta, sarà restituita senza interessi o maggiorazioni.

Per le opere eventualmente ultimate, o in fase di ultimazione, dalla ditta, si applicano le procedure previste dall' art.18 del Regolamento succitato..

Tanto premesso e confermato, intendendo le parti costituite procedere alla stipula della presente convenzione per la cessione del lotto assegnato compreso nel Piano di insediamento produttivo San.Luliano in variante e/o Lotto B del P.I.P. loc.Campoceraso , convengono quanto segue:

ARTICOLO 1 VALORE PATTIZIO DELLA PREMESSA

La premessa è patto; essa forma parte integrante e sostanziale della presente convenzione.-----

ARTICOLO 2 CESSIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA'

Il Sig. _____ nella suesposta qualità di responsabile del Servizio Tecnico , in nome e per conto del **COMUNE DI TORRE LE NOCELLE (AV)**, cede, all'impresa/società".....",
che accetta a mezzo del suo legale rappresentante Sig., pure nella suesposta qualità, la piena proprietà dell'area completamente dotata di opere di urbanizzazioni primarie, compresa nel P.I.P. San Luliano in Variante e/o Lotto B P.I.P. Campoceraso, della superficie complessiva di circa metri quadrati=(.....) al solo scopo di realizzare "....." e per le finalità di cui al Regolamento comunale per l' assegnazione delle aree P.I.P. San Luliano in Variante e/o Lotto B P.I.P. Campoceraso, e per la cessione in proprietà delle aree stesse; detta area confina a nord con, ad est con, a sud con, ad ovest, -l' area è distinta nel **C.T.** in ditta al foglio n. , particella: n. (ex) di are, di natura, cl.^, R.D.E. R.A.E. -----

ARTICOLO 3 GARANZIA DI ESERCIZIO E GODIMENTO DEL DIRITTO DI PROPRIETA'

Il Comune si impegna a non assoggettare le aree, a limitazioni ed a diritti a favore di terzi che siano incompatibili con il diritto di proprietà ceduto.-----

ARTICOLO 4 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DEGLI INSEDIAMENTI.

La parte cessionaria si obbliga, per se e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare sull'area acquistata "....." le opere autorizzate in conformità al permesso di costruzione edilizio, e si obbliga, inoltre, a rispettare le eventuali varianti debitamente rilasciate, nel

rispetto delle caratteristiche tipologiche e costruttive individuate dalle norme di attuazione e della normativa del piano di che trattasi.

La parte cessionaria, altresì, si impegna ad iniziare ed ultimare la costruzione del progetto approvato entro i termini fissati dal permesso a costruire che dovrà essere richiesto senza indugio entro tre mesi dalla sottoscrizione del presente contratto, salvo la concessione di periodi di proroga per cause di forza maggiore debitamente comprovate e ritenute valide dall'Amministrazione Comunale.

ARTICOLO 5 OPERE DI URBANIZZAZIONE

La parte cessionaria prende espressamente atto che il lotto è già servito con strade, fognature, acquedotti, pubblica illuminazione in sede stradale, quali opere di urbanizzazione primaria, secondo i progetti esecutivi predisposti dal Comune e già realizzati, dichiarando che detto lotto è perfettamente idoneo allo scopo dell'acquisto.

ARTICOLO 6 CORRISPETTIVO DELLA CONVENZIONE

Il corrispettivo della presente convenzione, è di complessivi Euro=(.....) tale risultante a seguito della applicazione del prezzo di cessione determinato in Euro _____, somma questa che l'Ente dichiara di aver ricevuto prima d'ora, per averne già accertato l'incasso a seguito dell'emissione delle seguenti reversali di incasso:

a) reversale n. ... del, dell'importo di Euro=(.....) pari all'importo del 30% dell'intero, versato in favore della parte cedente a titolo di acconto, il;

b) reversale n. ... del, dell'importo di Euro=(.....) pari all'importo del 70% dell'intero, versato prima della sottoscrizione del presente atto,

ARTICOLO 7 MODALITA' DELLA CESSIONE E POSSESSO.

L'area viene ceduta a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, unitamente ad ogni diritto, accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza ed alle servitù attive e passive già legalmente esistenti nulla escluso od eccettuato.

Il possesso materiale dell'immobile è già avvenuto a favore della parte cessionaria fin dal, giusta verbale di immissione in possesso del..... prot. n....., quello giuridico avverrà dalla data odierna con ogni diritto, ragione, azione ed effetto utile ed oneroso.

ARTICOLO 8 DESTINAZIONE URBANISTICA. E DICHIARAZIONE AI SENSI DELLA LEGGE QUADRO IN MATERIA DI INCENDI BOSCHIVI

La parte cessionaria si impegna per sé e suoi aventi causa a rispettare la destinazione urbanistica dell'area acquistata e dei manufatti su di essa insistenti.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 30, DPR. n. 380/2001, si allega al presente atto sotto la lettera "____", il "Certificato di destinazione urbanistica" rilasciato in data, prot. N., e si dichiara che dalla data del rilascio ad oggi, non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici vigenti.

Ai sensi e per gli effetti del 1° comma dell'art.10 della Legge 21 novembre 2000 n. 353,(Legge quadro in materia di incendi boschivi) la parte cedente suddetta dichiara e garantisce che i terreni in oggetto non sono stati percorsi dal fuoco negli ultimi quindici anni e che gli stessi non sono limitrofi ad aree percorse dal fuoco.

ARTICOLO 9

OBBLIGHI DELLA PARTE CESSIONARIA -NORMA DI RINVIO

Per quanto non disciplinato nella presente convenzione valgono le norme e gli obblighi previsti nel Regolamento Comunale approvato con deliberazione di C.C.n.____ del_____ che la parte cessionaria nelle persona del sig_____ come in premessa generalizzata dichiara di conoscere e accettare incondizionatamente.

In particolare la parte cessionaria ha l'obbligo:

- Di rispettare le condizioni previste dal bando relative al trasferimento di diritti reali sull'area in assegnazione.-----

ARTICOLO 10

VINCOLO DI DESTINAZIONE

I manufatti che nel progetto approvato risultino destinati ad attività industriali, artigianali, commerciali rimangono vincolati a tale destinazione salvo nuova e/o diversa destinazione impressa dal Consiglio Comunale su richiesta motivata degli interessati, o per l'entrata in vigore di una diversa sopravvenuta disciplina urbanistica.

ARTICOLO 11

DIVIETO DI ALIENAZIONE E CONCESSIONE A TERZI

Non è ammessa l'alienazione dell'area e delle costruzioni e/o manufatti sovrastanti, se non trascorsi 5 (cinque) anni dalla data di avvio dell'attività produttiva, salvo casi di forza maggiore.

È comunque vietata la cessione a terzi dell'area o parte di essa, anche se trascorsi 5 (cinque) anni dalla data di avvio dell'attività produttiva se non previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

La vendita dell'area in proprietà e della sovrastante costruzione potrà comunque avvenire solo con pagamento al Comune della differenza tra il valore di mercato dell'area al momento della vendita ed il prezzo di acquisizione dell'area a suo tempo pagato dall'assegnatario al Comune, rivalutato con i dati ISTAT.

La valutazione del fabbricato sarà effettuata attraverso una stima peritale compiuta da tre tecnici, uno nominato dal Comune, uno dal cessionario e uno dall'acquirente. Il giudizio di stima di tale terna è inappellabile dalle parti.

L'Amministrazione Comunale si riserva comunque, in caso di alienazione, il diritto di prelazione.

Hanno inoltre diritto alla prelazione i richiedenti lotti di terreno a seguito di bando le cui graduatorie risultino ancora non esaurite.

Le aree ed i manufatti su di esse insistenti non potranno altresì essere oggetto di contratto di concessione a terzi, a qualsiasi titolo (locazione, comodato, uso, ecc), se non trascorsi 5 (cinque) anni dalla data di avvio dell'attività produttiva, salvo i casi di forza maggiore e comunque su autorizzazione del Consiglio Comunale

L'ammontare del canone annuo di locazione non potrà superare il 6% del valore di costo dell'immobile di cui sopra.

ARTICOLO 12

DECADENZA DALL'ASSEGNAZIONE E RISOLUZIONE DELLA CONVENZIONE.

Il mancato completamento dei lavori dei manufatti entro trentasei mesi continui dalla data della assegnazione determina la decadenza della stessa e la risoluzione della convenzione, nonché l'incameramento da parte del Comune di quanto versato quale corrispettivo e di acquisizione al patrimonio comunale del lotto e di quanto su di esso realizzato; il termine di 36 mesi è

prorogabile su istanza di parte, per documentate ragioni di forza maggiore, per un periodo di 12 mesi.

ARTICOLO 13

SANZIONI E PENALI

La violazione di tutte le norme, prescrizioni e termini di cui al predetto Regolamento potrà comportare, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale, oltre che la risoluzione del contratto di cessione in proprietà, in via subordinata, l'applicazione, in via amministrativa, di una sanzione pecuniaria rapportata alla inadempienza perpetrata, tenendo conto dei danni e/o effetti prodottisi.

Detta sanzione sarà determinata dal Responsabile del Servizio Tecnico.

In ogni caso l'assegnatario-cessionario dell'area e suoi aventi titolo, sia a titolo universale che parziale, sia per atti inter vivos che mortis causa, sia in buona fede che in mala fede sono solidalmente responsabili nel pagamento delle sanzioni, di cui al presente articolo.

ARTICOLO 14

FALLIMENTO AZIENDA

Nel caso di fallimento pronunciato dall'Autorità Giudiziaria il vincolo di destinazione d'uso ad attività industriali, artigianali e commerciali gravanti sull'area e sui suoi manufatti seguirà sia l'area che i manufatti su di essa insistenti e la relativa obbligazione di rispetto di tale vincolo passerà in capo agli aventi causa a qualsiasi titolo.

ARTICOLO 15

RINUNCIA DELL'IPOTECA LEGALE

L'Ente rinuncia all'ipoteca legale esonerando il Dirigente dell'Agenzia del Territorio di Avellino (ex Conservatore dei RR.II.) da ogni responsabilità inerente e conseguente e da ogni tipo di ingerenza in ordine al deposito, al reimpiego ed alla destinazione delle somme ricevute dalla cessione in diritto di proprietà dell'area.

Entrambe le parti si impegnano a sottoscrivere ogni altro ulteriore atto ritenuto necessario dal predetto dirigente (ex Conservatore dei RR.II.) per la trascrizione in favore della parte cessionaria del diritto di piena proprietà.-----

ARTICOLO 16

DICHIARAZIONI FISCALI

Le parti invocano le agevolazioni fiscali previste: a) dall'art. 74 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni; b) dall'art. 3, comma 81, della legge 28.12.1995, n.549, come modificato ed integrato dal comma 60, lettera e) dell'art. 3 della Legge 23.12.1996, n.662; c) di ogni altra disposizione di legge vigente più favorevole nell'interesse del cessionario, trattandosi di convenzione recante cessione in proprietà di area compresa in Piano per Insediamenti Produttivi, delimitato ai sensi dell'art.27 della Legge 22 ottobre 1971, n.865.

Ai soli fini fiscali le parti dichiarano che il valore della presente convenzione-contratto ammonta ad Euro=(.....)

ARTICOLO 17

SPESE, IMPOSTE E FORMALITA'

Tutte le spese, imposte, diritti tasse e formalità connesse e conseguenti alla presente convenzione sono a carico della parte cessionaria.

Le parti, altresì, espressamente e concordemente dispensano me Segretario comunale dal dare lettura loro degli atti succitati, dichiarando separatamente di ben conoscerli per averne presa visione e conoscenza prima di ora.-----

Richiesto io Segretario Comunale, ho ricevuto l'atto presente, dattiloscritto da persona di mia fiducia su n. ___ fogli fin qui, del quale ho dato lettura, ai componenti che lo approvano.

Per la Parte Cedente

Per la Parte Cessionaria

Il Segretario Comunale

Il responsabile del Servizio Tecnico esprime parere favorevole di regolarità tecnica .

F.to Roberto Di Iorio

Il responsabile del Servizio Finanziario esprime parere favorevole di regolarità contabile .

F.to Dott.ssa Ada Porcile

Letto e sottoscritto

IL PRESIDENTE

F.to Geom. Roberto Di Iorio

IL SEGRETARIO COMUNALE

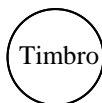
F.to Dott. Alberico Serrelli

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio,

D I S P O N E

l'affissione della presente deliberazione all'Albo Pretorio comunale per 15 giorni consecutivi come prescritto dall'art. 124, comma 1, del Dlgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Dalla residenza comunale, 21.04.2011



IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Dott. Alberico Serrelli

Copia conforme all'originale, in carta libera, per uso amministrativo.

Lì 21.04.2010



Il Segretario Comunale
F.to Dott. Alberico Serrelli

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio, **A T T E S T A** che la presente è divenuta esecutiva il 21.04.2011

Lì, 21.04.2011

**Il Segretario Comunale
F.to Dott. Alberico Serrelli**
