



COMUNE di CAPACCIO
(PROVINCIA DI SALERNO)

**“SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA’ PRODUTTIVE”
PARTE PRIMA DEL REGOLAMENTO COMU-
NALE DELLE AREE DESTINATE AD INSEDDIA-
MENTI DI ATTIVITA’ PRODUTTIVE**

Il Sindaco

Dott. Vincenzo SICA

L’Assessore ai Lavori Pubblici

Sig. Sergio BUTRICO

L’assessore alle Attività Produttive

Sig. Pasquale MAZZA

Il Responsabile di Settore incaricato

Dott. Ing. Carmine GRECO

ART. 1

FINALITÀ

Il Comune di Capaccio, allo scopo di favorire lo sviluppo delle attività artigianali, industriali, commerciali, e di servizi in genere, predispone i necessari Piani attuativi per l'insediamento nelle zone a tal fine individuate nel Piano Regolatore Generale vigente, realizza le urbanizzazioni e redige i necessari Regolamenti dove vengono anche impartite le linee d'indirizzo a carattere generale e programmatico per la gestione del territorio comunale.

In attuazione dei predetti piani di insediamento, il Comune di Capaccio procede, in generale, all'acquisizione delle aree necessarie per cederle successivamente per la realizzazione di opifici/fabbricati destinati esclusivamente alle attività produttive di beni e servizi come individuate nei piani attuativi suddetti.

Il Comune di Capaccio assegna i lotti disponibili, individuati nel P.I.P. ed elencati nei Bandi di assegnazione, attraverso procedure di evidenza pubblica, nel rispetto delle modalità di attuazione previste dal Piano degli Insediamenti Produttivi, segnatamente dall'articolo 25 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al vigente P.R.G., e con le modalità stabilite dal presente Regolamento.

Per accelerare e rendere possibile nel breve-medio termine gli insediamenti dei lotti liberi il Comune di Capaccio realizza il completamento delle opere di urbanizzazione, primarie e secondarie, previste nell'area per gli insediamenti produttivi, attraverso la realizzazione dei progetti esecutivi comunali ponendo a carico degli assegnatari dei 62 lotti costituenti il polo P.I.P. i relativi oneri economici-finanziari. A tal fine vengono assunte tutte le necessarie decisioni programmatiche onde consentire l'intera attuazione del piano degli insediamenti produttivi nel più breve termine possibile onde dare effettivo impulso all'economia locale.

Il Comune di Capaccio nell'attuare il Piano degli Insediamenti Produttivi adotta tutte le necessarie azioni volte a porre sullo stesso piano di sfruttamento tutti gli assegnatari dei lotti specie in considerazione dell'orografia dell'area da insediare e della relativa geologia ed idrografia.

Con l'attivazione del polo P.I.P. e conseguente disponibilità di lotti da assegnare il Comune di Capaccio assume i necessari provvedimenti finalizzati al trasferimento o delo-

calizzazione di attività produttive esistenti sul proprio territorio comunale sottoposti a provvedimenti specifici del Consiglio Comunale.

Il Comune di Capaccio gestisce il polo P.I.P. realizzato tramite apposito consorzio costituito tra i soggetti assegnatari dei 62 lotti ed il Comune medesimo.

Il Comune di Capaccio assume le necessarie linee d'indirizzo programmatico per la regolamentazione e gestione dell'intero territorio comunale (Governo del Territorio) alla luce degli strumenti urbanistici e regolamenti comunali vari vigenti ed in riferimento ai piani e regolamenti comunali in itinere.

PARTE I

ATTUAZIONE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE (REALIZZAZIONE DEL POLO P. I. P.)

Il Comune di Capaccio è dotato del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) che, alla località Sabatella, riporta un'area omogenea D1 "Industriali – Artigianali" che a sua volta si divide in due distinte aree contraddistinte entrambe con la sigla D1.1 delle quali una di esse prevede, per la realizzazione di un polo P.I.P. (Piano Insediamenti Produttivi), la redazione di un piano urbanistico preventivo. Il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) è stato definitivamente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale in data 08/05/2000, con atto n. 51. Tale Piano P.I.P. prevede n. 62 lotti, SCHEDA 1, di cui n. 8 sono già insediati, SCHEDA 2, e n. 54 lotti sono ancora liberi da assegnare, SCHEDA 3. Con deliberazione di G.C. n. 220 del 13/07/2006 si approvava la variante tecnica al vigente piano P.I.P. con l'approvazione, in particolare, della tavola grafica n. 5bis che sostituisce l'omologa tavola grafica approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 08/05/2000, GRAFICO 0. Il Comune di Capaccio per attuare l'intero piano degli insediamenti produttivi incarica il Responsabile di Settore nel rispetto del presente Regolamento e delle norme comunali vigenti, ad emettere ogni atto all'uopo necessario fino alla completa attuazione del polo P.I.P. intesa come completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, primarie e secondarie, nonché delle opere sussidiarie oltre all'assegnazione dei lotti a mezzo di procedure di evidenza pubblica e rilascio dei permessi di costruire e relativi certificati di agibilità prima dell'avvio ufficiale dell'attività produttiva.

CAPO I

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DEI LOTTI

ART. 2

ATTIVITA' PRODUTTIVE AMMESSE ED ESCLUSE

Possono concorrere all'assegnazione dei lotti liberi, le imprese costituite in forma singola o associata, esercenti una o più delle attività produttive indicate nell'Art. 27 della L. n. 865/1971 e ss.mm.ii. ed in osservanza all'Art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al vigente P.R.G. nonché al piano P.I.P. vigente, in possesso dei requisiti indicati nel presente Regolamento, i quali intendano realizzare le seguenti categorie di impianti produttivi:

- ❑ industriali
- ❑ artigianali di cui alla legge n. 443/85 e ss.mm.ii.
- ❑ servizi alle imprese
- ❑ depositi prevalentemente all'aperto
- ❑ esposizione e vendita dei prodotti industriali
- ❑ depositi di prodotti di consumo alimentare ed extralimentare

nonché per trasferire le medesime attività già esistenti in altre aree urbane e necessitanti di adeguata rilocalizzazione.

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.

Non possono essere insediati gli impianti di produzione, impiego, trattamento o deposito relative alle seguenti voci, riportate nell'elenco delle industrie insalubri approvato con D.M. 05.09.1994 , Parte I – Industrie di prima classe: lettera A n. 70 (gas tossici), lettera B n. 9 (amianto), n. 50 (esplosivi), e 101 (rifiuti tossici nocivi), lettera C n. 13 (impianti e laboratori nucleari) e n. 14 (inceneritori).- Sono esclusi anche gli impianti di vagliatura e stoccaggio rifiuti solidi.

ART. 3

CESSIONE IN PROPRIETÀ – SCHEMA TIPO CONVENZIONI

Ai sensi e per gli effetti dell'Art. 27 della Legge 865/71, come modificato dall'art. 49, comma 17, della legge 27.12.1997 n. 449, il Comune assegna le aree (lotti) per la realizzazione degli impianti produttivi mediante la cessione in proprietà.

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 (solo per i lotti ancora da insediare);
- c) i termini di inizio e di ultimazione dei lavori di costruzione dei manufatti (solo per i lotti ancora da insediare);
- d) la clausola espressa di decadenza dall'assegnazione e di risoluzione della convenzione, nel caso di mancato completamento dei lavori entro ventiquattro mesi continui dalla data della assegnazione, nonché di 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 24 mesi è prorogabile su istanza di parte, una sola volta e per documentate ragioni di forza maggiore, per un periodo di dodici mesi (solo per i lotti ancora da insediare);
- e) l'obbligo dell'assegnatario di rispettare le condizioni previste dal bando relative al trasferimento di diritti reali sull'area in assegnazione;
- f) l'obbligo dell'assegnatario di accollarsi le quote di spesa per la gestione e la manutenzione delle opere di urbanizzazione e dei servizi comuni;
- g) l'obbligo di partecipazione al consorzio degli assegnatari dei lotti nella singola area PIP per la gestione e manutenzione delle opere di urbanizzazione e dei servizi comuni del PIP, senza oneri per il Comune;
- h) la clausola espressa di decadenza dall'assegnazione e di risoluzione della convenzione, nel caso in cui venisse meno l'unitarietà del lotto assegnato all'attività produttiva originaria in sede di domanda di assegnazione con divieto di cessione a terzi dell'area di pertinenza del lotto o parte dell'opificio/fabbricato, anche in regime di locazione o comodato d'uso;
- i) la clausola espressa di decadenza dall'assegnazione e di risoluzione della convenzione, nel caso in cui il lotto assegnato venga ceduto a terzi, anche in regime di locazione o comodato d'uso, prima che siano decorsi almeno 5 anni dalla data di effettivo avvio dell'attività produttiva;
- j) l'obbligo dell'assegnatario di depositare prima della sottoscrizione della convenzione una polizza fideiussoria definitiva bancaria o assicurativa o polizza rilasciata da un intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, a garanzia degli obblighi previsti nel presente Regolamento. La fideiussione bancaria o assicurativa o polizza rilasciata da un intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune. Tale polizza deve essere sempre valida;
- k) l'obbligo dell'assegnatario di depositare, prima del ritiro del permesso di costruire, una polizza fideiussoria di garanzia, bancaria o assicurativa a garanzia del pagamento della quota parte di incidenza degli oneri economici per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondarie previste nella seconda fase di attuazione del polo P.I.P.. La fideiussione bancaria o assicurativa dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune (solo per i lotti ancora da insediare);
- l) eventuali ulteriori casi di rescissione della convenzione;
- m) eventuali sanzioni in caso di inosservanza degli obblighi.

ART. 4

MODALITÀ DI CESSIONE DELLE AREE – BANDO DI ASSEGNAZIONE

Al fine di procedere all'assegnazione dei lotti il Comune di Capaccio provvede alla pubblicazione di appositi bandi di concorso per la cessione dei lotti liberi nel polo PIP, accessibili e fruibili secondo attestazione del Responsabile del Settore incaricato.

Il bando può riguardare anche solo una parte dei lotti che compongono il complesso delle aree inserite nel piano attuativo dell'area P.I.P..

Il bando di assegnazione deve indicare e prevedere:

- l'elenco dei lotti disponibili e le superfici di ogni singolo lotto messo a concorso;
- il corrispettivo della cessione o costo per mq di lotto disponibile;
- i tempi, termini e modalità di pagamento;
- l'obbligo di allegare all'istanza di assegnazione una relazione di massima indicante gli obiettivi d'impresa che si intendono raggiungere, l'occupazione prevista, esistente ed eventualmente aggiuntiva, e di una scheda tecnica illustrativa della tipologia di intervento prevista con specificazione delle superfici da impegnarsi e della vocazione d'uso (superficie coperta, superficie scoperta, area lavorazioni, laboratori, uffici, etc.), che giustifichi la richiesta di assegnazione dell'area, e la misura della superficie richiesta;
- i parametri di valutazione delle istanze di assegnazione avuto riguardo agli obiettivi e finalità della relazione suddetta e gli eventuali ulteriori criteri di priorità;
- i tempi e le modalità di utilizzazione 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 (attuazione dell'intervento, ammissibilità della vendita, termini e modalità di controllo della cessione in uso della vendita, casi di rescissione del contratto di cessione e decadenza);
- cauzione da allegare alla domanda di assegnazione;
- schema della convenzione tipo;
- eventuali ulteriori obblighi a cui devono adeguarsi i richiedenti.

ART. 5

REQUISITI MINIMI DI AMMISSIONE

I soggetti che intendono richiedere l'assegnazione di uno o più lotti liberi nel Piano degli Insediamenti Produttivi 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:

- iscrizione nel registro delle imprese o certificazione equipollente nel caso di imprese non aventi sede in Italia per le categorie rientranti fra quelle di cui all'ART. 2;
- assenza, per il titolare di ditta individuale e per gli amministratori muniti di poteri di

- rappresentanza, delle condizioni impeditive di cui all'Art. 5, comma 2 e seguenti, del D.Lgs. n. 114/98;
- 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.

L'assegnazione di ulteriori lotti, oltre il primo, allo stesso soggetto richiedente è ammessa, nell'ambito della stessa procedura di evidenza pubblica, solo quando sono state esaurite tutte le richieste e ci sono ancora lotti disponibili da assegnare.

ART. 6

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

I soggetti interessati all'assegnazione dei lotti possono presentare istanza, il cui modello sarà allegato al Bando, al Responsabile del competente Settore comunale incaricato entro e non oltre cinquanta (50) giorni dalla data di pubblicazione del Bando all'Albo Pretorio del Comune, sul sito internet del comune e a mezzo di manifesti da affiggere sul territorio comunale nei luoghi di maggiore affluenza di pubblico e soprattutto nei pressi dell'area P.I.P. nonchè trasmessi ai Comuni limitrofi per la pubblicazione ai rispettivi Albi.

L'istanza deve pervenire al Comune di Capaccio esclusivamente a mezzo servizio postale con raccomandata A.R., in plico sigillato con la seguente indicazione: "NON APRIRE: Bando per l'assegnazione di lotti nel Piano degli Insediamenti Produttivi".

Ciascun soggetto potrà concorrere alla cessione in proprietà dei lotti liberi compresi nel Piano, avendone i titoli ai sensi del presente Regolamento e del relativo Bando di assegnazione.

Possono concorrere all'assegnazione di lotti anche più soggetti riuniti, che presentino un unico progetto d'intervento per attività produttive affini, con domanda congiunta. In ogni caso i soggetti rientranti nelle fattispecie previste all'ART. 10.

Per attività produttive affini vanno intese le attività aventi la medesima tipologia rientrante fra quelle ammesse di cui al precedente ART. 2.

I soggetti riuniti devono tutti avere, a pena di esclusione, i requisiti minimi richiesti dal presente Regolamento al precedente ART. 5.

ART. 7

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA DOMANDA

La domanda di assegnazione di lotti nel Piano degli Insediamenti Produttivi 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 la convenzione o atto di assegnazione nei modi e tempi previsti all'ART. 13 del presente Regolamento. Tale dichiarazione dovrà essere resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 dal titolare o legale rappresentante dell'impresa concorrente. In caso di più soggetti riuniti da ciascuno di essi a pena di esclusione;
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 o certificazione equipollente nel caso di imprese non aventi sede in Italia;
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. una relazione di massima/piano di fattibilità (Business-plan) dell'intervento che si propone, nel quale siano indicati almeno i seguenti elementi:
 - obiettivi d'impresa che si intendono raggiungere;
 - una valutazione della fattibilità dell'attività proposta;
 - una previsione motivata di impiego di unità lavorative (esistenti ed eventualmente aggiuntive);
 - una previsione motivata dei tempi di realizzazione;
 - una scheda tecnica illustrativa della tipologia d'intervento prevista, con indicazione delle superfici da impegnarsi e della vocazione d'uso (superficie coperta, superficie scoperta, area lavorazioni, laboratori, uffici, etc.), e delle rispettive funzioni ed attività in esse previste;
 - eventuale presenza e consistenza di imprenditoria giovanile;
 - eventuale descrizione dei caratteri innovativi di prodotto e/o di processo;
 - la dichiarazione documentata del possesso di finanziamenti ai sensi di leggi regionali o nazionali o di iniziative CEE;
 - elementi necessari per la valutazione di cui all'ART. 10, parte B, del presente Regolamento;
 - da quanto tempo è in attività con la dovuta documentazione comprovante;
5. referenze di almeno due istituti di credito di cui uno a carattere nazionale, in busta chiusa e sigillata, quale idonea documentazione comprovante le capacità finanziarie del/i richiedente/i;
6. dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 attestante che l'impresa, non si trova in nessuna delle condizioni di in-

7. capacità che impediscano di contrarre con la pubblica amministrazione;
7. dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante che l'impresa, nella persona del suo titolare e degli altri soggetti indicati dalle Leggi 646/82, 726/82 e 936/82 non si trova in nessuna delle condizioni che, a norma delle leggi medesime, impedirebbero la partecipazione e l'assunzione di appalti pubblici;
8. ricevuta/attestazione del versamento del deposito cauzionale di cui al successivo ART. 8;
9. dichiarazione attestante la completa conoscenza ed accettazione incondizionata delle disposizioni del presente Regolamento, riportandone gli estremi di approvazione in consiglio comunale, nonché di tutte le clausole previste nel Bando, riportandone gli estremi della sua pubblicazione.

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

Le società dovranno, inoltre, a pena di esclusione, presentare copia autentica dello statuto e dell'atto costitutivo o copia resa conforme ai sensi del D.P.R. n. 445/2000.

ART. 8

DEPOSITO CAUZIONALE

Alla domanda di assegnazione di lotti deve essere allegata l'attestazione di versamento del deposito cauzionale in favore del Comune di Capaccio a titolo di caparra.

Tale deposito cauzionale s'intende quale somma vincolata all'acquisizione in proprietà del/i lotto/i richiesto/i. L'importo del deposito cauzionale, per ciascun lotto da assegnare, è stabilito in misura pari ad € 20,00 a metro quadrato di suolo del lotto. Tale importo sarà indicato nel Bando pubblico di assegnazione per ciascun lotto messo a concorso.

Il deposito di cui sopra sarà imputato quale caparra confirmatoria per la cessione del lotto e sarà annoverato al momento della sottoscrizione della convenzione e della stipula dell'atto pubblico di trasferimento della cessione in proprietà del/i lotto/i, ovvero sarà restituito al richiedente successivamente alla determinazione, del Responsabile del Settore incaricato, del provvedimento di assegnazione dei lotti qualora il richiedente non risultasse tra gli assegnatari.

Il deposito cauzionale di cui sopra deve essere pagato a mezzo bollettino c/c postale intestato al Comune di Capaccio o tramite bonifico bancario al Comune di Capaccio e l'attestazione/ricevuta deve essere allegata alla domanda di assegnazione. I depositi cauzionali ed i pagamenti di cui al successivo ART. 14 saranno disponibili su un conto dedicato appositamente istituito presso il Comune di Capaccio vincolato ed esclusivo per l'at-

tuazione del polo P.I.P..

ART. 9

VALUTAZIONE

La valutazione delle domande di assegnazione di lotti nel Piano degli Insediamenti Produttivi viene effettuata mediante istruttoria affidata ad apposita Commissione comunale composta da tre membri.

La Commissione sarà presieduta dal Responsabile del Settore incaricato che assume la funzione di Presidente ai sensi dell'Art. 107 del TUEL. Gli altri due membri, nominati dal Presidente, saranno scelti fra i Responsabili di Settore e di Servizio del Comune di Capaccio che hanno attinenza con le materie trattate per il particolare argomento ad oggetto della prova concorsuale da valutare.

La funzione di segretario, senza potere di voto, sarà svolta da un dipendente del Comune di Capaccio all'uopo nominato dal Presidente.

La Commissione istruisce e valuta le singole istanze ai sensi del presente Regolamento e del Bando, proponendo al Responsabile del Settore incaricato un provvedimento per l'approvazione della graduatoria per l'assegnazione dei lotti.

ART. 10

CRITERI DI ASSEGNAZIONE - FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA

La graduatoria è formulata e redatta dall'apposita Commissione di cui al precedente ART. 9 in base ai criteri previsti nel Bando di assegnazione e nel Regolamento.

Il Bando prevede l'attribuzione a ciascuna domanda di un punteggio massimo di 100 punti risultante dalla somma dei punti attribuiti a singoli requisiti, secondo le modalità appresso specificate.

Criteria di preferenze per l'assegnazione delle aree (lotti liberi).

Al proprietario del suolo interessato dalla procedura di acquisizione, a condizione che il titolo di proprietà sia antecedente alla data di adozione del P.R.G. (data adozione 20/10/1984) che ha destinato il suolo a insediamenti produttivi, possono essere assegnati non più di 2 lotti, tenendo conto della quota percentuale delle aree già di proprietà rispetto alla superficie dell'in-

tera area PIP (area lotti totale mq 232.259).

A ciascuno dei proprietari interessati, appartenenti alla casistica suddetta, non possono assegnarsi lotti aventi, nel loro insieme, una superficie complessiva superiore al 10 % dell'area PIP (superficie massima assegnabile di mq 23.226) e che a tali proprietari, ossia l'insieme dei proprietari ricadenti nella fattispecie di cui sopra, non si può assegnare un'area complessiva superiore al 25 % dell'area PIP (superficie massima assegnabile di mq 58.065).

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.

Nell'assegnazione dei lotti dovranno privilegiarsi le aziende costrette a delocalizzarsi dai centri abitati per ragioni ambientali o di sicurezza.

Il bando di assegnazione delle aree destina alle aziende aventi sede nel territorio del Comune in cui ricade l'area PIP una quota non superiore al 20% delle aree che residuano a seguito delle assegnazioni di cui ai punti precedenti, garantendo, in ogni caso, carattere di concorsualità alla procedura di assegnazione di tali aree.

A - Preliminarmente le domande sono esaminate sotto i seguenti profili, attribuendo il seguente punteggio (max 50 punti):

1. Agli Enti pubblici ed aziende a partecipazione statale nell'ambito dei programmi già approvati dal CIPE o dei contratti d'area; tale circostanza deve emergere da apposita documentazione da allegare all'istanza di assegnazione, a pena di non considerazione nella stesura della graduatoria : punti 50;
2. Ai soggetti titolari di imprese nel Comune di Capaccio le quali svolgono attualmente la loro attività produttiva in zone urbanistiche ove gli strumenti vigenti non ne consentirebbero l'operatività per esplicito contrasto con le destinazioni d'uso ivi consentite ed obbligate alla delocalizzazione da provvedimenti di consiglio comunale al trasferimento nel polo P.I.P. : punti 47,5;
3. A proprietari del suolo interessato dalla procedura di acquisizione, a condizione che il titolo di proprietà, da allegare alla domanda di assegnazione in copia conforme a pena di non considerazione nella stesura della graduatoria, sia antecedente alla data di adozione del P.R.G. (data adozione 20/10/1984) che ha destinato il suolo a insediamenti produttivi : punti 45;
 - a) ai soggetti richiedenti che sono titolari di imprese nel Comune di Capaccio le quali svolgono attualmente la loro attività produttiva nell'area a confine con quella di cui in parola (piano P.I.P.), e ricadenti nelle aree omogenee D 1.1 "Zone industriali – artigianali escluse dal piano urbanistico preventivo, ovvero di completamento" che siano proprietari di lotti liberi da assegnare, interni al polo P.I.P., contigui a quello dove già svolgono la loro attività che intendano ampliarla : punti 42,5;
 - b) ai soggetti che intendono attuare interventi che siano finalizzati a favorire lo sviluppo e l'allocatione di micro-imprese e/o artigiani in regime di concessione in strutture unitarie polifunzionali volte all'accelerazione ed ottimizzazione dei processi produttivi e di filiera con gestione collettiva e centralizzata dei servizi e/o incubatori d'impresa all'interno dell'area P.I.P. : punti 40;
 - c) ai soggetti richiedenti che sono titolari di imprese nel Comune di Capaccio le quali svolgono attualmente la loro attività produttiva nell'area a confine con quella di cui

- in parola (piano P.I.P.), e ricadenti nelle aree omogenee D 1.1 “Zone industriali – artigianali escluse dal piano urbanistico preventivo, ovvero di completamento” che siano proprietari di parte di lotti liberi da assegnare, interni al polo P.I.P., contigui a quello dove già svolgono la loro attività che intendano ampliarla : punti 35;
- d) ai soggetti richiedenti che sono titolari di imprese nel Comune di Capaccio le quali svolgono attualmente la loro attività produttiva in zone urbanistiche ove gli strumenti vigenti non ne consentirebbero l’operatività per esplicito contrasto con le destinazioni d’uso ivi consentite e che devono delocalizzarsi : punti 32,5; (A seguito di pubblicazione di Bando pubblico per l’assegnazione di lotti al quale non ha fatto seguito espressa richiesta dei titolari di imprese operanti nel Comune di Capaccio, ricadenti nella fattispecie in esame, che sono obbligati a delocalizzarsi, resterà precluso loro la possibilità di avvalersi di qualsiasi tipo di strumento urbanistico-amministrativo onde poter eventualmente ampliare la loro attività ivi compreso il ricorso all’ex Art. 5 del D.P.R. n. 447/98 e ss.mm.ii.);
- e) ai soggetti richiedenti che sono titolari di imprese nel Comune di Capaccio le quali svolgono attualmente la loro attività produttiva nell’area a confine con quella di cui in parola (piano P.I.P.), ossia ricadenti nelle aree omogenee D 1.1 “Zone industriali – artigianali escluse dal piano urbanistico preventivo, ovvero di completamento” che non siano proprietari di aree costituite lotti liberi, contigui a quello dove già svolgono la loro attività, da assegnare ricadenti nell’area P.I.P., e che intendano ampliarla su aree limitrofe : punti 30;
- f) ai soggetti richiedenti che sono titolari di imprese nel Comune di Capaccio le quali svolgono attualmente la loro attività produttiva in zone urbanistiche compatibili con gli strumenti vigenti e che intendano ampliarla su aree limitrofe ma ne siano impediti dagli strumenti urbanistici vigenti in quanto non omogenee con quelle su cui si svolge già l’attività: punti 25;
- g) ai soggetti richiedenti che intendano insediare nuove attività rispetto a quelle già esistenti nel Comune di Capaccio: punti 22,5;
- h) ai soggetti richiedenti che sono titolari di imprese nel Comune di Capaccio ed operanti fattivamente che intendano unificare la propria attività in unica sede in quanto frazionata in più sedi anche non contigue sul territorio comunale o anche su altri comuni oltre quello di Capaccio : punti 20; (A seguito di pubblicazione di Bando pubblico per l’assegnazione di lotti al quale non ha fatto seguito espressa richiesta dei titolari di imprese operanti nel Comune di Capaccio, ricadenti nella fattispecie in esame, di assegnazione di lotti per il trasferimento ed accorpamento dell’attività in essere in area compatibile – cioè svolgono, alla data di pubblicazione del Bando, la loro attività di impresa frazionata in più sedi non contigue sul territorio comunale e non – resterà precluso loro la possibilità di qualsiasi tipo di strumento urbanistico-amministrativo onde poter eventualmente accorpare, unificare ed ampliare le suddette attività ivi compreso il ricorso all’ex Art. 5 del D.P.R. n. 447/98 e ss.mm.ii.);
- i) ai soggetti richiedenti che sono titolari di imprese nel Comune di Capaccio che intendano trasferire la propria attività richiedendo l’insediamento insieme ad altri soggetti per la realizzazione di un intervento unitario: punti 15; fattispecie di cui all’ultimo capoverso dei Criteri di preferenze per l’assegnazione delle aree sopra dette.
- j) ai soggetti richiedenti titolari di imprese nel Comune di Capaccio, che sono sottoposti ad ordinanza di esproprio, sgombero o esecuzione di sfratto non determinato da morosità e la cui esecuzione sia anteriore alla data di pubblicazione del Bando di assegnazione: punti 12,5; fattispecie di cui all’ultimo capoverso dei Criteri di preferenze per l’assegnazione delle aree sopra dette.

- k) ai soggetti richiedenti che sono titolari di imprese nel Comune di Capaccio le quali svolgono attualmente la loro attività produttiva in zone urbanistiche compatibili con gli strumenti vigenti e che intendano ampliarla su aree limitrofe : punti 7,5;
- l) ai soggetti che possono comprovare di aver avuto gli immobili siti nel Comune di Capaccio, sede della propria attività produttiva, distrutti dagli eventi sismici del novembre 1980 e febbraio 1981, o demoliti o da demolire in seguito agli stessi, e che non abbiano potuto e non possano ricostruire in sito tali immobili, hanno diritto ai lotti richiesti, con priorità rispetto a tutti gli altri richiedenti, indipendentemente dal possesso dei requisiti soggettivi, come disposto dall'art. 28, comma 14, della Legge 219/81 (art. 34, comma 18, del TU approvato con D.Lgs. 76/90): punti 5.

Il punteggio di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), h), i), j) e k) nel caso delle domande congiunte di cui al precedente ART. 6, comma 4, sarà assegnato al progetto complessivo solo nel caso in cui i medesimi requisiti siano posseduti almeno dal 50% dei soggetti riuniti.

In ogni caso il punteggio massimo attribuibile a ciascun soggetto richiedente di cui alle succitate lettere è di Punti 50.

B - Sono poi esaminati gli interventi proposti dai richiedenti sotto l'aspetto più specificamente imprenditoriale ed economico-finanziario, sulla base dei documenti forniti dal richiedente, 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 (max 50 punti):

- m) obiettivi d'impresa e fattibilità dell'attività proposta: punti da 1 a 10;
- n) previsione occupazionale: punti da 1 a 10;
- o) tempi di realizzazione dell'intervento rispetto al massimo previsto: punti da 1 a 10;
- p) possesso di finanziamento ai sensi di leggi regionali o nazionali o di iniziative della Comunità europea eventualmente compatibile con i tempi di cui alla precedente lettera m): punti da 1 a 7;
- q) capacità economico-finanziaria: punti da 1 a 5;
- r) imprenditoria giovanile e/o femminile: in aggiunta a quelli di cui alla precedente lettera n): punti da 1 a 5;
- s) innovazione di prodotto e/o di processo: punti da 1 a 3.

I requisiti di cui ai punti m), n), o), p) r) ed s) dovranno risultare dal piano di fattibilità dell'intervento allegato alla domanda. Il requisito di cui al punto q) dovrà essere comprovato da idonea documentazione allegata all'istanza. I requisiti citati potranno eventualmente essere ulteriormente dettagliati nel Bando di assegnazione.

Nel caso di presentazione di una unica domanda da parte di più soggetti riuniti, il punteggio di cui sopra sarà assegnato cumulando i requisiti dei vari soggetti solo nel caso in cui i medesimi requisiti siano posseduti almeno dal 50% di essi.

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

La graduatoria provvisoria è formulata entro 50 giorni dalla data di scadenza del termine fissato dal bando per la presentazione delle domande e pubblicata all'Albo Pretorio del Comune nonché sul sito web del Comune di Capaccio. Di essa viene data comunicazione ai singoli partecipanti al bando.

La graduatoria provvisoria può essere oggetto di osservazioni con ricorso al Responsabile del competente Settore incaricato, entro e non oltre il termine di 20 giorni decorrenti dalla pubblicazione della graduatoria all'Albo Pretorio del Comune.

Il Responsabile del Settore incaricato si pronuncia in merito ai ricorsi entro i successivi 20 giorni e provvede all'approvazione della graduatoria definitiva.

La graduatoria definitiva è affissa all'Albo Pretorio, sul sito internet del comune e ne viene data notizia mediante pubblicazione a mezzo di manifesti da affiggere sul territorio comunale nei luoghi di maggiore affluenza di pubblico.

Nei casi di revoca e di decadenza del provvedimento di assegnazione, ovvero in caso di formale rinuncia degli assegnatari, il Responsabile del competente Settore incaricato è tenuto a richiedere ai soggetti che sono utilmente collocati in graduatoria - fino ad esaurimento - l'eventuale disponibilità all'assegnazione dei lotti resisi disponibili, inviando nota raccomandata A/R con avviso di ricevimento. L'impresa interpellata dovrà dare risposta nel termine tassativo di 20 giorni dalla ricezione (farà fede il timbro postale di spedizione) sempre a mezzo raccomandata A/R al fine di determinare incontestabilmente la data di spedizione della risposta.

La graduatoria definitiva approvata ha validità di anni due, a decorrere dalla data di esecutività del relativo atto dirigenziale di approvazione, ovvero si estingue con l'estinzione dei lotti messi a concorso. Nel caso in cui le domande pervenute siano inferiori al numero dei lotti messi a Bando i lotti non ceduti a seguito dell'espletamento di procedure di evidenza pubblica, per assenza di istanze ammissibili, possono essere assegnati con nuova procedura ad evidenza pubblica e nel rispetto dei criteri di assegnazione predeterminati.

Se invece le domande pervenute sono superiori ai lotti messi a Bando la graduatoria, nel periodo di validità, servirà per l'assegnazione di eventuali altri lotti che nel frattempo si rendessero disponibili compatibilmente con l'avanzamento delle opere di urbanizzazio-

ne a carico del Comune e attestato dal Responsabile del Settore incaricato. Nel caso in cui a seguito di pubblico Bando il numero delle richieste fosse maggiore di tutti i lotti disponibili, cioè esauriti i 54 lotti liberi del polo P.I.P., il Responsabile del Settore incaricato provvederà a formulare la necessaria progettazione urbanistica per l'ampliamento del polo P.I.P. medesimo da sottoporre all'approvazione in Consiglio Comunale.

Art. 11

CRITERI DI PRIORITÀ

A parità di punteggio è dato priorità:

1. agli enti pubblici ed aziende a partecipazione statale nell'ambito dei programmi già approvati dal CIPE o dei contratti d'area;
2. ai soggetti collocati in graduatoria che risultano proprietari di superfici ricadenti all'interno di lotti da assegnare, non ricompresi nei casi di cui al precedente ART. 10, potranno avere in assegnazione i lotti in cui ricade la loro proprietà con priorità sugli altri concorrenti. Nel caso vi siano più proprietari che hanno superfici ricadenti all'interno dello stesso lotto da assegnare, il privilegio di assegnazione viene concesso al richiedente collocato prima in graduatoria.
3. ai soggetti proprietari delle aree espropriate, per l'attuazione del P.I.P., purché operino nei settori delle attività produttive di cui al precedente ART. 2 ed abbiano titolo all'assegnazione.

ART. 12

PREFERENZE DEL RICHIEDENTE - MODALITÀ DI ASSEGNAZIONE

Allo scopo di individuare i lotti da assegnare, i vari richiedenti dovranno indicare nella domanda quelli che ritengono di loro interesse ed idonei, sia per dimensioni che per destinazione d'uso, alla iniziativa imprenditoriale che propongono, secondo un ordine di preferenza. La idoneità dei lotti indicati nella lista di preferenze alla iniziativa proposta deve essere dimostrata dal richiedente stesso.

Potrà essere indicato un numero qualsiasi di preferenze riportandole in ordine di gradi-

mento decrescente. In fase di assegnazione saranno rispettate le indicazioni fornite. Ove non risultasse disponibile nessuno dei lotti indicati nella lista di preferenze, il richiedente inserito in graduatoria potrà ottenerne uno tra quelli ancora disponibili, sempre che venga espressamente dichiarato il proprio gradimento. Il deposito cauzionale di cui al precedente ART. 8 sarà quello commisurato al 1° lotto della lista di preferenza di ciascun soggetto partecipante. Se necessario il 1° Acconto sarà conguagliato in considerazione dell'effettivo lotto assegnato.

ART. 13

PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE - DECADENZE

Le assegnazioni verranno disposte con provvedimento del Responsabile del Settore incaricato e notificate agli interessati entro 30 giorni dalla data di pubblicazione della graduatoria definitiva.

Il provvedimento di assegnazione dovrà indicare il termine perentorio di giorni 90 entro il quale dovrà essere stipulata apposita convenzione, in conformità allo schema tipo (Allegato "A1"), con la quale convenzione gli assegnatari si obbligano al rispetto di tutte le clausole previste nel Bando di assegnazione nonché di aderire al consorzio per la gestione del polo P.I.P. e, quindi, a provvedere a propria cura e spese alla manutenzione, ordinaria e straordinaria, dell'area P.I.P. nonché alla gestione degli spazi comuni, del centro servizio e relative attività ivi previste.

Ai fini dello svolgimento certo delle procedure di assegnazione e di cessione dei lotti, nonché dell'attuazione delle opere in essi previste, i soggetti assegnatari sono tenuti, a pena di decadenza, all'osservanza dei seguenti obblighi:

1. a depositare prima della sottoscrizione della convenzione una polizza fideiussoria definitiva bancaria o assicurativa o polizza rilasciata da un intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, a garanzia degli obblighi previsti nel presente Regolamento;
2. alla stipula della convenzione di assegnazione entro 90 giorni dall'emissione del provvedimento di assegnazione;
3. all'adesione al consorzio, allorquando si costituirà, con i relativi oneri, entro i termini definiti e comunicati dal C.d.A. consortile;

4. alla stipula dell'atto pubblico di trasferimento del/i lotto/i entro 120 giorni dalla sottoscrizione della convenzione;
5. a depositare prima del rilascio del permesso di costruire una polizza fideiussoria di garanzia, bancaria o assicurativa, a garanzia del pagamento della quota parte di incidenza degli oneri economici per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondarie previste nella seconda fase di attuazione del polo P.I.P.;
6. alla richiesta del permesso di costruire entro 60 giorni dalla firma dell'atto pubblico di trasferimento;
7. all'ultimazione dei lavori entro i due anni successivi alla data di assegnazione. Nel caso in cui i lavori non vengano ultimati entro i due anni sopra detti potrà essere richiesto una sola volta la proroga per le opere non ultimate la cui durata massima è di 12 mesi: trascorso inutilmente il nuovo termine fissato per l'ultimazione dei lavori, il Comune potrà dichiarare decaduto l'assegnatario dal diritto. Lo stesso effetto si avrà nel caso in cui, decorso il primo termine per l'ultimazione dei lavori, che potrà essere prorogato una sola volta per motivate e documentate ragioni di forza maggiore, l'assegnatario non richieda entro 30 giorni dalla scadenza medesima la richiesta di proroga;
8. a mantenere l'unitarietà del lotto assegnato all'attività produttiva originaria descritta in sede di domanda di assegnazione con divieto di cessione a terzi dell'area di pertinenza del lotto o parte dell'opificio/fabbricato, anche in regime di locazione o comodato d'uso;
9. a non trasferire a terzi, anche in regime di locazione o comodato d'uso, prima che siano decorsi almeno 5 anni dalla data di effettivo avvio dell'attività produttiva.

Qualora si dovesse verificare almeno una delle condizioni di decadenza sopra riportate il/i lotto/i assegnato/i rientra/no nella piena disponibilità del Comune e si applicheranno le penali di cui all'ART. 21.

CAPO II

PIANO ECONOMICO ATTUATIVO

PER GLI INSEDIAMENTI DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE

Il Comune di Capaccio realizza il completamento delle opere di urbanizzazione, prima-

rie e secondarie, previste nell'area per gli insediamenti produttivi – polo P.I.P. – nonché le opere sussidiarie, attraverso la realizzazione dei progetti esecutivi comunali ponendo a carico degli assegnatari dei 62 lotti costituenti il polo P.I.P. i relativi oneri economici-finanziari. La modalità di procedere è divisa in due fasi attuative: si completano prima le opere di urbanizzazioni primarie ed opere sussidiarie ed in una seconda fase si realizzano le opere di urbanizzazione secondarie. Il piano economico della prima fase attuativa è riportato nella SCHEDA 4. Il piano economico della seconda fase attuativa sarà predisposto dal Responsabile del Settore comunale incaricato appena chiusa la prima fase attuativa, realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed assegnazione di tutti i lotti con costituzione del consorzio di gestione, ed effettuate le necessarie rendicontazioni specie con riferimento ad eventuali finanziamenti pubblici e sulla base del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione secondarie approvato dalla giunta comunale.

ART. 14

MODALITA' DI PAGAMENTO LOTTI ASSEGNATI - TEMPISTICA

Il Responsabile del Settore comunale incaricato comunica all'assegnatario, non oltre 30 giorni dalla esecutività della determinazione o provvedimento di assegnazione, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento oppure in Comune tramite notifica dei messi, gli esiti della predetta assegnazione, oltre ai dati tecnici relativi alla individuazione del lotto, del costo complessivo, delle forme di pagamento e delle garanzie fidejussorie necessarie e dello schema di convenzione da sottoscrivere.

Entro 30 giorni dalla ricezione della nota di cui sopra, il beneficiario formula il proprio assenso con atto scritto e firma l'accettazione che invia a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento o recapita direttamente a mano al Responsabile del Settore incaricato unitamente, a pena di decadenza dall'assegnazione, alla ricevuta del 1° acconto di cui in seguito relativamente alla prima fase attuativa. In mancanza di tale adempimento, nei limiti testè detti, l'assegnatario decade dall'assegnazione e l'importo del deposito cauzionale medesimo sarà incamerato dal Comune quale penale senza che su ciò il soggetto possa avanzare pretese di sorta in quanto inadempiente a patti assunti.

Al perfezionamento dell'atto pubblico di trasferimento, l'area in oggetto (lotto/i assegnato/i) è consegnata in possesso al beneficiario previo verbale di ricognizione redatto

alla presenza del beneficiario stesso e del Responsabile del Settore comunale incaricato o suo delegato.

La ditta assegnataria deve provvedere per il completamento del pagamento del/i lotto/i assegnato/i relativi alla prima fase attuativa, in aggiunta alla caparra di cui all'ART. 8, nei modi e termini seguenti di cui alla SCHEDA 5:

1. € 20,00 a mq a titolo di 1° acconto, contestualmente alla firma dell'accettazione del lotto; deve essere pagato a mezzo bollettino c/c postale intestato al Comune di Capaccio o tramite bonifico bancario al Comune di Capaccio e l'attestazione/ricevuta deve essere allegata alla lettera di accettazione inoltrata al Comune.
2. € 15,00 a mq a titolo a titolo di 2° acconto, contestualmente alla firma dell'atto pubblico di trasferimento, che deve aver luogo entro 120 giorni dalla data della firma della convenzione; deve essere pagato a mezzo bollettino c/c postale intestato al Comune di Capaccio o tramite bonifico bancario al Comune di Capaccio e l'attestazione/ricevuta deve essere consegnata al Comune all'atto della firma suddetta insieme alla presentazione di una fidejussione stipulata con primaria compagnia per la rimanente parte da pagare ossia gli ulteriori € 10,00 a mq di cui al saldo. Detta fidejussione rimane in validità fino alla corresponsione di quanto ulteriormente dovuto a saldo o conguaglio definitivo.
3. € 10,00 a mq a titolo di saldo della prima fase attuativa, prima del rilascio del permesso di costruire; deve essere pagato a mezzo bollettino c/c postale intestato al Comune di Capaccio o tramite bonifico bancario al Comune di Capaccio e l'attestazione/ricevuta deve essere consegnata al Comune prima del rilascio del permesso di costruire. Prima della rilascio del permesso di costruire l'assegnatario deve depositare al Comune di Capaccio, inoltre, idonea garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa di importo pari a € 500.000,00, con clausola di pagamento a semplice richiesta, quale garanzia del pagamento dell'importo relativo alla seconda fase di attuazione del polo P.I.P.: in tal senso il Responsabile del Settore incaricato può attingervi allorché l'assegnatario non provveda di per sé al pagamento delle quote successive che il Comune comunicherà per il definitivo completamento del polo P.I.P. una volta effettuato la rendicontazione della prima fase attuativa. Dell'impegno a concorrere alle spese necessarie per la realizzazione della seconda fase attuativa del polo P.I.P., realizzazione delle opere di urbanizzazione secondarie e quant'altro, l'asse-

gnatario garantirà con idonea garanzia a mezzo fideiussione bancaria o assicurativa di importo pari a € 500.000,00, con clausola di pagamento a semplice richiesta. La garanzia deve avere validità dalla data di sottoscrizione fino ad oltre anni due dalla data di collaudazione dei lavori delle opere di urbanizzazione secondarie, e, comunque, ad adempimenti espletati da parte dell'assegnatario, tale fideiussione sarà estinta solo previa liberatoria scritta del Responsabile del Settore incaricato che attesti la regolarità delle prestazioni economiche da parte dell'assegnatario medesimo. Tale clausola deve essere espressamente riportata nella fideiussione stessa a pena di non accettazione della stessa e al non rilascio del permesso di costruire e quindi decadenza dall'assegnazione stessa. La fideiussione bancaria o assicurativa, a pena di decadenza dall'assegnazione, dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Capaccio.

La richiesta del permesso di costruire é presentata entro 60 giorni dalla firma dell'atto pubblico di trasferimento allo Sportello Unico del Comune.

Quanto sopra detto riferito alla prima fase attuativa, è la minima condizione per poter assegnare tutti i lotti dell'intero piano P.I.P. consentendone l'immediato insediamento, ma ciò non preclude la possibilità di ricorrere a finanziamenti pubblici di cui si terrà conto in fase di rendicontazione finale. Inoltre con l'approvazione del presente Regolamento si avvia anche la procedura per il recupero della quota parte di incidenza economica sulle opere di urbanizzazione primaria per gli 8 lotti già insediati di cui alla SCHEDA 6 cui si sommeranno le ulteriori aliquote derivante dall'incidenza delle opere di urbanizzazione secondarie allorquando il Comune avvierà la loro realizzazione a seguito della predisposizione dei necessari atti economici e temporali da parte del Responsabile del Settore comunale incaricato ed approvazione del relativo progetto esecutivo.

Attuato l'intero Piano degli insediamenti produttivi – polo P.I.P. - sarà resa apposita rendicontazione finale da parte del Responsabile del Settore comunale incaricato e sarà determinata l'eventuale quota, proporzionale all'estensione di ciascuno dei 62 lotti, da restituire ai vari lottizzandi.

La tempistica per l'attuazione del polo P.I.P. si rileva come da GRAFICO N. 1. A tale tempistica il richiedente si deve rifare ai fini dell'applicazione del punteggio di cui alla lettera o) “tempi di realizzazione dell'intervento rispetto al massimo previsto: punti da 1

a 10” di cui all’ART. 10, parte B.

ART. 15

CORRISPETTIVO DI CESSIONE - COSTO DEI LOTTI

I corrispettivi della cessione in proprietà nel loro insieme devono coprire i costi di acquisizione e di urbanizzazione, primaria e secondaria, dell’intera area P.I.P.

Il corrispettivo per la cessione in proprietà dei suoli è determinato in misura pari 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.

Coordinando i diversi progetti di lotti autonomi e funzionali di cui si compone l’intero progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, primarie e secondarie, e delle opere sussidiarie, di cui al Capo III, dell’area P.I.P. si determina il valore economico unitario da porre alla base della cessione in proprietà del singolo lotto da inserire nel Bando di assegnazione, dato dalla somma del costo dell’esproprio e della incidenza delle quote per il completamento delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie che s’intendono realizzare in due fasi distinte. Tale determinazione è fatta in via provvisoria rinviando ad una successiva fase di rendicontazione la determinazione finale e definitiva da imputare a ciascun lotto da parte del Responsabile del Settore incaricato. In considerazione del fatto che n. 8 lotti compresi nel polo P.I.P. sono, di fatto, già insediati in funzione di precedenti atti di Consiglio Comunale l’importo unitario testè citato si comporrà di due aliquote: una per l’esproprio dell’area da assegnare in diritto di proprietà e l’altra quale quota di oneri economici-finanziari necessari per il completamento delle opere di urbanizzazione, primarie e secondarie, del polo P.I.P.. Agli 8 lotti già insediati deve essere richiesta la sola aliquota relativa agli oneri finanziari necessari per il completamento delle opere di urbanizzazione, primarie e secondarie, in virtù della deliberazione di giunta comunale n. 220 del 13/07/2006. Tale procedura di recupero della quota di oneri finanziari necessari per il completamento delle opere di urbanizzazione per gli 8 lotti già insediati deve essere attivata subito dopo l’entrata in vigore del presente Regolamento. Parimenti a detti 8 lotti già insediati deve essere sottoposta l’adesione al consorzio, con i

relativi oneri, entro i termini definiti e comunicati dal C.d.A. consortile medesima appena regolarizzata la loro posizione di cui sopra. Qualora le quote degli oneri finanziari o parte di esse imputate agli 8 lotti già insediati non fossero state acquisite tale incombenza, a polo P.I.P. realizzato e consegnato con apposito verbale di trasferimento, sarà trasferita a carico del consorzio di gestione. Saranno trasferiti al consorzio di gestione anche le incombenze per la restituzione delle eventuali economie derivanti dalla rendicontazione di cui al precedente ART. 14 e quindi le eventuali risorse economiche derivanti dalla rendicontazione stessa.

In particolare:

1. I corrispettivi derivanti dalla cessione dei suoli, detratti eventuali costi sostenuti con risorse comunali per l'acquisizione ed infrastrutturazione dell'area PIP, sono utilizzabili esclusivamente per la realizzazione di ulteriori opere strettamente connesse al completamento del PIP finanziato ed eventuali altre opere nell'ambito del PIP vigente.
2. Nel caso in cui tutte le opere connesse al completamento del PIP finanziato e/o vigente siano state realizzate e tale condizione risulti attestata dal competente organo comunale, i corrispettivi di cui al punto 1 sono utilizzabili con le modalità stabilite dall'art. 35 - comma 4 - L.R. 15/2002.
3. I corrispettivi derivanti dalla cessione dei suoli sono oggetto di gestione separata, con obbligo di rendiconto alla Regione Campania entro il 31 dicembre di ciascun anno. Tale obbligo permane fino all'esaurimento delle assegnazioni dei lotti e dei relativi corrispettivi.
4. L'utilizzo dei corrispettivi presuppone l'approvazione del progetto esecutivo dei lavori da eseguirsi e la trasmissione agli uffici dell'Assessorato Regionale alle Attività Produttive dell'atto amministrativo corrispondente entro il termine di 365 giorni dal primo rendiconto utile, nonché l'autorizzazione espressa mediante apposito decreto del competente dirigente regionale.
5. I lavori autorizzati devono essere iniziati entro il termine di 180 giorni decorrenti dalla data di comunicazione del rilascio dell'autorizzazione di cui al punto 4.
6. Il decorso inutile anche di uno solo dei termini previsti dai punti 4 e 5 comporta la restituzione dei corrispettivi della cessione, con possibilità di rateizzazione per un numero massimo di tre annualità e con applicazione del tasso di interesse legale.
7. Nel caso di finanziamento erogato ai sensi dell'art. 23 L.R. 10/2001, i proventi della cessione alle imprese dei suoli delle aree PIP sono restituiti integralmente alla Regione.
8. Le eventuali economie di spesa e le risorse relative ad opere non realizzate sono utilizzabili con le modalità stabilite dall'art. 35- comma 4 - L.R. 15/2002.

Di tali economie il consorzio di gestione, costituito da tutti gli assegnatari dei 62 lotti e dal Comune, può disporre anche altro uso collegato alla gestione che lo stesso deve rendere per il polo P.I.P..

ART. 16

PROVVEDIMENTI ESPLICITI PER GLI 8 LOTTI GIA' INSEDIATI

Dato atto che gli 8 lotti già insediati sono:

1. Assegnazione Lotto 41 mq 1.500 Deliberazione di C.C. n. 25 del 22/02/1985 – Atto unilaterale di impegno del 29/10/1984 Registrato ad Agropoli il 02/11/1984 n. 628;
2. Assegnazione Lotto 31 mq 6.080 Deliberazione di C.C. n. 175 del 22/03/1985 – Atto unilaterale di impegno del 02/07/1988 registrato ad Agropoli il 04/07/1988 n. 445 e Convenzione col Comune di Capaccio del 07/10/1987 Rep. n. 10646 – Racc. n. 3141 per notaio Antonia Angrisani;
3. Assegnazione Lotto 53 mq 11.500 Deliberazione di C.C. n. 175 del 22/03/1985 – Atto unilaterale di impegno del 06/01/1985 Registrato ad Agropoli il 09/01/1985 n. 11;
4. Assegnazione Lotto 55 mq 3.900 Deliberazione di C.C. n. 175 del 22/03/1985 – Atto unilaterale di impegno del 06/01/1985 Registrato ad Agropoli il 09/01/1985 n. 11;
5. Assegnazione Lotto 57 mq 3.420 Deliberazione di C.C. n. 175 del 22/03/1985 – Atto unilaterale di impegno del 21/11/1984 Registrato ad Agropoli il 22/11/1984 n. 676 – Atto unilaterale di impegno del 02/01/2006 Registrato ad Agropoli il 02/01/2006 n. 21;
6. Assegnazione Lotto 60 mq 3.150 Deliberazione di C.C. n. 175 del 22/03/1985 – Atto unilaterale di impegno del 22/11/1984 Registrato ad Agropoli il 23/11/1984 n. 681 – Atto unilaterale di impegno del 09/08/1991 Registrato ad Agropoli il 09/08/1991 n. 820;
7. Assegnazione Lotto 54 mq 2.027 Deliberazione di G.C. n. 1476 del 30/11/1989 - [ratificata C.C. n. 1667 del 30/12/1989] e G.C. n. 374 del 21/02/1990 - Convenzione col Comune di Capaccio del 14/03/1990 Rep. n. 21750 – Racc. n. 7632 per notaio Raimondo Malinconico;
8. Assegnazione Lotto 36 mq 3.234 Deliberazione di G.C. n. 638 del 30/03/1990 [C.C. n. 20 del 20/03/1990 di delega alla Giunta Comunale] – Atto unilaterale di impegno del 26/04/1990 Registrato ad Agropoli il 27/04/1990 n. 377;

per i quali c'è l'impegno espresso al pagamento degli oneri di urbanizzazione determinati dal Consiglio Comunale in supero rispetto a quelli già pagati al Comune all'atto dell'acquisizione della Concessione Edilizia, e che in tal senso la deliberazione di giunta comunale n. 220 del 13/07/2006, sulla base del parere reso dal Segretario Comunale Ge-

nerale, ha dichiarato legittimo richiedere ad essi la corresponsione della rimanente quota parte degli oneri economici per il completamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondarie e si può concedere loro la possibilità di rateizzazione di tale aliquota in massimo anni 3. Tale rateizzazione è consentita anche ai lotti obbligati alla delocalizzazione di attività esistenti soggetti a provvedimenti specifici da parte del Consiglio Comunale.

In ottemperanza al parere reso dal Segretario Generale del Comune di Capaccio, allegato alla deliberazione di giunta comunale n. 220 del 13/07/2006, è demandato ad esso la richiesta formale del pagamento delle quote, di cui alla SCHEDA 6 in virtù del precedente ART. 14, agli attuali proprietari degli 8 lotti insediati in virtù degli impegni assunti dagli stessi con la sottoscrizione degli atti unilaterali di impegno e/o convenzioni testè citati. I titolari degli 8 lotti già insediati devono sottoscrivere la convenzione di cui all'Allegato "A2" ed aderire al consorzio.

Il pagamento richiesto relativamente alla fase prima, SCHEDA 4, deve avvenire entro 120 giorni dalla data di ricevimento dell'avviso, trasmesso a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevuta, e deve essere pagato a mezzo bollettino c/c postale intestato al Comune di Capaccio o a mezzo bonifico bancario al comune di Capaccio e l'attestazione/ricevuta deve essere trasmessa al competente settore comunale prima della sottoscrizione della convenzione di cui sopra che deve avvenire entro e non oltre 150 giorni dalla data di ricevimento dell'avviso di cui sopra. In caso di rateizzazione, su espressa richiesta dell'interessato, dopo aver ricevuto l'avviso di pagamento, si determinano gli interessi legali. In tal caso prima della sottoscrizione della convenzione deve essere pagata la prima rata, con le modalità sopra dette, e trasmessa l'attestazione/ricevuta al competente settore comunale unitamente ad una polizza fideiussoria, avente validità pari ad almeno anni 3, per la quota parte che ancora resta da pagare. Al pagamento delle rate successive si potrà allegare apposita polizza fideiussoria, avente validità pari al periodo restante per il completo pagamento, per la quota parte che ancora resta da pagare. In caso di inadempimento da parte di soggetti titolari degli 8 lotti interessati il segretario generale comunale attiva prontamente la procedura per il recupero delle somme dovute e spese necessarie al recupero medesimo a mezzo del competente ufficio legale. In tal caso gli inadempienti non potranno entrare a far parte del consorzio di gestione del polo P.I.P. né potranno in alcun modo servirsi delle infrastrutture P.I.P., primarie e secondarie, realiz-

zate. Sarà, inoltre, loro preclusa ogni attività edilizia-urbanistica all'interno dei rispettivi lotti fino a quanto non avranno sanata la loro posizione nei confronti del comune o del consorzio se a ciò delegato compreso l'applicazione degli interessi legali o di mora e non siano entrati a pieno titolo a far parte del consorzio.

In riferimento al termine "precluso" si chiarisce che è fatto assoluto divieto al Responsabile del Settore competente a rilasciare qualsiasi titolo urbanistico/edilizio abilitativo per i lotti inadempienti di cui sopra si è detto.

ART. 17

PROVVEDIMENTI PER ACCELERARE L'ATTUAZIONE DEL POLO P.I.P.

Il Comune di Capaccio per sfruttare la possibilità di accedere ai finanziamenti regionali di cui alla deliberazione n. 1193 della Giunta Regionale della Campania – Area Generale di Coordinamento – N. 12 – Sviluppo Attività Settore Secondario del 01 agosto 2006, pubblicata sul B.U.R.C. n. 42 del 11 settembre 2006, avente ad oggetto "P.I.P. Piani per gli Insediamenti Produttivi. Annualità 2004, D.G.R. N. 2463 del 30 Dicembre 2004. Annualità 2005, D.G.R. N. 2108 del 29 Dicembre 2005. Determinazioni varie", la cui scadenza per l'inoltro delle richieste è al prossimo 12 dicembre 2006, procede immediatamente all'attuazione del polo P.I.P. assegnando inizialmente i lotti per i quali è immediatamente possibile il relativo insediamento a seguito di procedure ad evidenza pubblica per poi procedere alle ulteriori formalità per il definitivo trasferimento di proprietà. In particolare dovendo porre a carico degli insediati gli oneri economici-finanziari per il completamento delle opere di urbanizzazione, primarie e secondarie, previste nell'area per gli insediamenti produttivi – polo P.I.P. – nonché le opere sussidiarie, vengono assunte qui le necessarie decisioni programmatiche onde consentire l'intera attuazione del piano degli insediamenti produttivi nel più breve termine possibile.

La prima procedura di assegnazione di lotti specie per consentire la delocalizzazione di attività esistenti soggetti a provvedimenti specifici restrittivi da parte del Consiglio Comunale, riguarda la pubblicazione dei Bandi per l'assegnazione dei seguenti lotti fruibili ossia:

1. i lotti liberi ubicati a fronte strada esistenti, da cui hanno l'accessibilità, (Es. lotti 1, 4, 11, 30, 50, 51, 52, 56, 58, 59, 61);

2. i lotti liberi ubicati a fronte strada di piano realizzata dal Comune e adiacenti alle aree già espropriate, da cui hanno l'accessibilità, (Es. lotti 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 44, 45, 48, 49, 62);
3. i lotti liberi, solo nel caso in cui fossero oggetto di richiesta espressa da parte di soggetti rientranti nella fattispecie di cui all'ART. 10, parte A – punto 3., punto a), punto b) se accessibile dalla parte dell'attività già in corso, (Es. lotti 32, 33, 34, 35, 37, 38, 39, 40, 42, 43);

per complessivi n. 42 lotti provvedendo ai necessari espropri per la relativa assegnazione dei lotti appena stilata la graduatoria. Si provvederà alla sottoscrizione della convenzione e di tutti gli altri provvedimenti che ne seguono solo quando sarà completamente espletata l'intera procedura espropriativa. Formalizzata la procedura espropriativa si attuano i necessari lavori sussidiari anche per definire i confini dei lotti assegnati indi si procede alla sottoscrizione dell'atto pubblico di trasferimento e quindi alla consegna dei lotti agli assegnatari.

I pagamenti seguono la tempistica di cui all'ART. 14 dalla data di esecutività della determinazione del provvedimento di assegnazione.

Essendo quest'applicazione un caso particolare, la tempistica si rileva come da GRAFICO N. 2. A tale tempistica il richiedente si deve rifare ai fini dell'applicazione del punteggio di cui alla lettera o) "tempi di realizzazione dell'intervento rispetto al massimo previsto: punti da 1 a 10" di cui all'ART. 10, parte B.

Solo per questa particolare applicazione è data facoltà ai richiedenti di inoltrare, unitamente alla domanda di assegnazione, in luogo dell'effettivo pagamento della caparra di cui all'ART. 8 apposita polizza fideiussoria di garanzia, bancaria o assicurativa, a garanzia del pagamento della caparra, di importo pari al doppio del valore della caparra medesima avente validità di mesi 12. Dalla data del provvedimento di assegnazione e nel termine di 60 giorni la caparra deve essere pagata a mezzo bollettino c/c postale intestato al Comune di Capaccio o tramite bonifico bancario al Comune di Capaccio e l'attestazione/ricevuta deve essere consegnata al Comune per il rilascio di apposita liberatoria, dal Responsabile del Settore incaricato, della polizza fideiussoria di garanzia.

La fideiussione, bancaria o assicurativa, dovrà prevedere espressamente, a pena di decadenza dall'assegnazione, la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune.

Tale polizza fideiussoria di garanzia sarà estinta solo previa liberatoria scritta del Responsabile del Settore incaricato che attesti la regolarità delle prestazioni economiche da parte dell'assegnatario medesimo. Tale clausola deve essere espressamente riportata nella fideiussione stessa a pena di non accettazione della stessa e alla non assegnazione stessa.

CAPO III

ATTUAZIONE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE

ART. 18

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione, primarie e secondarie, previste nell'area per gli insediamenti produttivi sono realizzate dall'Amministrazione Comunale attraverso l'attuazione dei progetti esecutivi redatti dal Responsabile del Settore incaricato in conformità ai piani di attuazione. Per il completamento delle opere di urbanizzazione, primarie e secondarie, il Comune di Capaccio provvede ponendo a carico degli assegnatari dei 62 lotti i relativi oneri finanziari necessari. E' demandato al Responsabile del Settore incaricato ogni atto consequenziale per la completa attuazione dell'intero piano P.I.P. compreso la determinazione dell'aliquota economica unitaria [€/mq] finale da imputare ai 62 lotti compresi nel polo P.I.P. per il completamento delle opere di urbanizzazione, primarie e secondarie, in aggiunta all'aliquota relativa all'esproprio da imputare a ciascun lotto da insediare [n. 54 lotti liberi]. In ogni caso non è preclusa la possibilità di accedere a finanziamenti pubblici dei quali si terrà in debito conto nella determinazione dell'aliquota economica unitaria da imputare ai 62 lotti compresi nel polo P.I.P.. L'attuazione dell'intero polo P.I.P. si attua in due fasi: fase prima la realizzazione del completamento delle opere di urbanizzazione primaria e opere sussidiarie cui seguirà apposita rendicontazione che tiene conto di eventuali finanziamenti pubblici; fase seconda predisposizione del

programma d'attuazione finalizzata alla determinazione dell'aliquota da imputare a ciascuno dei 62 lotti ormai insediati e della tempistica per dare finiti i lavori a farsi. Per le opere di urbanizzazione secondarie la volumetria e la superficie coperta per gli edifici e le strutture varie sono definite in sede di progetto esecutivo.

ART. 19

OPERE SUSSIDIARIE PER L'ASSEGNAZIONE DEI LOTTI

Il Comune di Capaccio nell'attuare il Piano degli Insediamenti Produttivi adotta tutte le necessarie azioni volte a porre sullo stesso piano di sfruttamento tutti gli assegnatari dei lotti specie in considerazione dell'orografia dell'area da insediare e della relativa geologia. In particolare i sottoservizi di progetto devono essere fruiti senza alcun onere aggiuntivo da parte di tutti gli insediati per cui devono essere realizzate le necessarie opere per tale finalità. E' demandato al Responsabile del Settore incaricato l'adozione delle necessarie iniziative per la redazione dei progetti esecutivi e per la loro esecuzione. Ad assegnazione avvenuta saranno disposte le necessarie opere di recinzioni dei lotti medesimi prima della loro materiale consegna all'assegnatario.

CAPO IV

DISPOSIZIONI COMPLEMENTARI

ART. 20

RISOLUZIONE DEI CONTRATTI

Il contratto di cessione in proprietà o atto pubblico di assegnazione delle aree in proprietà è risolto di diritto, senza necessità per il Comune di preavviso, nei seguenti casi:

1. qualora l'assegnatario adibisca il fabbricato/opificio ad un uso diverso da quello previsto dal presente Regolamento e dalla destinazione di piano;
2. qualora il destinatario non osservi una qualsiasi delle norme e condizioni contenute nel presente Regolamento;
3. qualora l'assegnatario non osservi una qualsiasi delle norme e condizioni contenute nel bando relative al trasferimento di diritti reali sull'area in assegnazione;

4. qualora l'assegnatario non volesse accollarsi le quote di spesa per la gestione e la manutenzione delle opere di urbanizzazione e dei servizi comuni nell'ambito del consorzio cui appartiene obbligatoriamente;
5. per cause di forza maggiore.

ART. 21

PENALI - REVOCHE

Sia nel caso che la ditta assegnataria non si presenti per la firma della convenzione, non si presenti per la firma dell'atto pubblico di cessione nei termini previsti dal presente Regolamento sia nel caso che non presenti la richiesta del permesso di costruire entro 60 giorni dalla stipula dell'atto pubblico di cessione, l'assegnazione è revocata e la caparra versata al momento della domanda nonché il 1° acconto versato all'accettazione verranno incamerati dall'Amministrazione Comunale quali penali. L'eventuale 2° acconto versato alla sottoscrizione dell'atto di assegnazione sarà restituito senza interessi né spese di sorta. Le polizze fideiussorie saranno liberate allorquando è subentrato il nuovo assegnatario nel pieno possesso materiale e giuridico del lotto retrocesso.

Negli altri casi di decadenza di cui all'ART. 13 e di risoluzione del contratto di cessione di cui all'ART. 20, si incamerano in ogni caso la caparra ed il 1° acconto quali penali mentre le ulteriori quote eventualmente già versate per l'acquisizione dell'area saranno restituite senza interessi né spese di sorta. Nell'eventualità che l'assegnatario inadempiente abbia incominciato la realizzazione delle opere esse saranno contabilizzate come descritto all'ART. 22 e poste a carico del nuovo assegnatario.

In tutti i casi di rescissione del contratto di cessione in proprietà o atto pubblico di assegnazione, il beneficiario inadempiente è tenuto a presentarsi in data da concordare, e comunque non oltre 30 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 decaduto e l'atto di decadenza può essere utilizzato per la retrocessione al patrimonio del lotto assegnato e sarà incamerata la polizza fideiussoria.

ART. 22

CESSIONE O LOCAZIONE DI IMMOBILI - INDIRIZZI

L'assegnatario in diritto di proprietà non può cedere a terzi, per i primi dieci anni decorrenti dalla stipulazione dell'atto pubblico di assegnazione, né il lotto né il fabbricato/opificio realizzato e in ogni caso non può cedere a terzi, anche in regime di locazione o comodato d'uso, per i primi cinque anni dalla data di effettivo avvio dell'attività produttiva. Non è possibile procedere, per lo stesso periodo, alla locazione degli stessi o parte di essi e/o alla costituzione di qualsiasi diritto reale di godimento.

Trascorso il più lungo dei due periodi suddetti, l'assegnatario, ove intendesse vendere o locare, è obbligato a comunicare al Comune, con raccomandata a/r con avviso di ricevimento, la propria volontà per gli immobili e/o la possibile costituzione di qualsiasi diritto reale di godimento al fine di consentire l'esercizio del diritto di prelazione da parte dell'Ente. Ogni atto stipulato in difetto della preventiva informativa al Comune è nullo di diritto per cui decade dall'assegnazione e si applicano le penali di cui all'ART. 21.

Parimenti si decade dall'assegnazione nel caso in cui venisse meno l'unitarietà del lotto assegnato all'attività produttiva originaria in sede di domanda di assegnazione con divieto di cessione a terzi dell'area di pertinenza del lotto o parte dell'opificio/fabbricato, anche in regime di locazione o comodato d'uso, in epoca successiva al trascorso periodo più lungo di riferimento sopra detto. In ogni caso gli immobili realizzati non possono essere frazionati e ceduti parzialmente anche in regime di locazione o comodato d'uso salvo espressa autorizzazione del Responsabile di Settore incaricato la cui decisione è inappellabile e sentito il Responsabile del Servizio Attività Produttive. In nessun caso può esservi il cambio di destinazione d'uso degli immobili realizzati che deve essere sempre compatibile con quanto dettato all'ART. 2 né si possono fare richieste amministrative di sorta al Comune ivi compreso l'applicazione dell'ex Art. 5 del D.P.R. n. 447/98 e ss.mm.ii. in quanto non è assolutamente possibile mutare le destinazioni d'uso delle aree ricadenti nel polo P.I.P. né nelle aree D1.1 di completamento del vigente P.R.G. ad eccezione di solo quelle eventualmente coinvolte in un processo di delocalizzazione obbligato.

In caso di cessazione dell'attività produttiva, durante il più lungo dei due periodi suddetti, in caso di decesso o di fallimento del titolare e/o dell'azienda, il Responsabile di Settore incaricato individuerà quale acquirente o locatario l'impresa che ha eventualmente sottoscritto l'offerta più congrua, previo accertamento del possesso dei requisiti stabiliti nel presente Regolamento. In assenza di offerte di acquisto o di locazione, ovvero di offerte ritenute congrue, pervenute al Comune, l'acquirente o il locatario sarà individuato tra le imprese che produrranno domanda nei termini e secondo le procedure previste nell'apposito avviso pubblico che seguirà a cura del Responsabile di Settore incaricato.

Il prezzo di cessione e/o il canone di locazione saranno determinati con provvedimento della Giunta Comunale, previa stima del Responsabile di Settore incaricato. Il prezzo di cessione è determinato valutando il costo di acquisizione dell'area, i costi documentati di costruzione dell'immobile, gli oneri di urbanizzazione sostenuti, detraendo gli eventuali contributi a fondo perduto erogati da Enti, con la rivalutazione dell'importo complessivamente stimato in base all'indice ISTAT (tale prezzo di cessione sarà oggetto di specifica determinazione analitica). Il canone di locazione è stabilito in misura percentuale del prezzo di cessione come sopra determinato - dell'ordine del 6% circa - rivalutabile annualmente secondo l'indice ISTAT.

Per la cessione si dovrà stipulare nuova convenzione tra Comune e soggetto subentrante. L'Amministrazione comunale si riserva comunque di esercitare il diritto di prelazione sugli immobili oggetto di vendita: in questo caso, la stima dell'immobile verrà affidata ad una terna peritale composta da tre tecnici, uno nominato dal Comune di Capaccio nella persona del Responsabile di Settore incaricato, uno dal cessionario e uno dall'acquirente. Il giudizio di stima di tale terna è inappellabile dalle parti ed è eventualmente univocamente definito dal Responsabile di Settore incaricato qualora la terna non avvenga ad un giudizio unanime.

Quando invece siano trascorsi i primi cinque anni dalla data di effettivo inizio dell'attività produttiva, purché sia stata attestata l'agibilità degli immobili, la vendita o la locazione degli stessi deve essere autorizzata con provvedimento della Giunta Comunale, nel quale viene determinato il prezzo di cessione ovvero il canone di locazione, previa stima da parte del Responsabile del Settore incaricato, che sarà eseguita applicando il valore di mercato. Il Responsabile del Settore incaricato con proprio provvedimento individua l'acquirente o il conduttore tra gli aventi diritto secondo la graduatoria o, in

mancanza, tra le imprese aventi diritto all'assegnazione di aree nel Piano P.I.P..

ART. 23

OPERE NON ULTIMATE

L'assegnazione decade nel caso in cui le opere non vengano ultimate nei tempi e nei modi stabiliti dal precedente ART. 13.

L'Amministrazione Comunale, laddove l'assegnatario si trovi nell'impossibilità di ultimare l'edificio/opificio oggetto del permesso di costruire, 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 Responsabile del competente Settore comunale incaricato.

La deliberazione in oggetto è notificata all'assegnatario, il quale può ricorrere al Responsabile del competente Settore comunale incaricato entro i successivi 30 giorni. Trascorso tale termine, senza che siano giunte osservazioni, l'atto deliberativo diviene titolo per il ritorno in possesso al patrimonio dell'area assegnata e dell'immobile sovraincidente che viene messo a Bando per la relativa assegnazione. Le opere saranno contabilizzate come descritto all'ART. 22 e poste a carico del nuovo assegnatario compreso le spese conseguenziali.

ART. 24

VINCOLO DI DESTINAZIONE DELLE AREE E DEGLI IMMOBILI

Le aree e gli immobili realizzati su di esse sono vincolati alla destinazione loro propria, conforme alle previsioni del Piano P.I.P., quale risulta dagli atti di cessione e dai correlati permessi di costruire rilasciati.

ART. 25

SPESE CONTRATTUALI

Le spese contrattuali e consequenziali relative ai contratti di cessione (ed eventualmente di retrocessione) sono a carico dei beneficiari.

ART. 26

TRASCRIZIONE REGOLAMENTO

Nei contratti di cessione delle aree deve essere richiamato, trascritto o allegato il presente Regolamento, per formarne parte integrante e sostanziale, in modo che tutte le norme in esso contenute siano opponibili a terzi.

ART. 27

FACOLTA' DI DEROGA

In deroga a quanto prescritto dai precedenti articoli nei casi di istanze di insediamento di imprese di comprovata valenza e rilevanza economica, sociale e ambientale o di iniziative produttive che introducano oggettivi elementi di forte innovazione e/o di cospicuo valore economico ed occupazionale, il Responsabile del competente Settore comunale incaricato, previa apposita istruttoria di cui ai pertinenti articoli del presente Regolamento, può autorizzare o negare, con proprio atto ed in deroga alle procedure, previa autorizzazione del Consiglio Comunale, modalità e tempi stabiliti dal presente Regolamento, l'assegnazione diretta delle aree richieste, disciplinandone gli specifici contenuti. L'istanza di assegnazione diretta dovrà essere corredata della documentazione di cui all'ART. 6 del presente Regolamento.

ART. 28

SISTEMA INFORMATIVO REGIONALE

Il Comune essendo beneficiario di sostegni regionali fornirà al sistema informativo regionale tutti i dati relativi alla utilizzazione delle aree urbanizzate impegnandosi a fornire, con la periodicità richiesta dal sistema stesso, l'aggiornamento dei dati.

ART. 29

DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non previsto si fa riferimento alla Legge 865/1971, alla Legge 167/1962 oltre alle norme del Codice Civile per quanto di competenza nonché alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente e al Piano degli Insediamenti Produttivi ed agli strumenti urbanistici vigenti.