

**INDICE – REGOLAMENTO PER L’ASSEGNAZIONE DEI LOTTI NEL P.U.A
“ARTICIANALE - COMMERCIALE”**

Art. 1

Assegnazione delle aree

Art. 2

Modalità per le assegnazioni delle aree

Art. 3

Costituzione della commissione per l’assegnazione

Art. 4

Corrispettivo per la cessione delle aree in proprietà

Art. 5

Termine per la richiesta del permesso di costruire

Art. 6

Garanzie dell’intervento

Art. 7

Divieto di alienazione

Art. 8

Sanzioni per inadempienza

Art. 9

Clausole finali

REGOLAMENTO PER L’ASSEGNAZIONE DELLE AREE

**ART. 1
ASSEGNAZIONE DELLE AREE**

La cessione in diritto di proprietà delle aree incluse nel P.u.a “Artigianale Commerciale” sarà effettuata, nel rispetto delle sottoelencate priorità, a favore di:

1. Imprenditori già assegnatari di lotti in base al precedente bando che, su richiesta dell’Amministrazione, confermeranno l’interesse ad attuare il loro programma costruttivo sul lotto/i assegnato/i con la determina n. 249/02 e/o con successivi provvedimenti;
2. Coloro che, ai sensi del Decreto Legislativo n. 76 del 30.03.1990 siano all’atto della richiesta in possesso del decreto di finanziamento dell’Autorità preposta all’attuazione della citata Legge o del Presidente della Giunta Regionale della Campania;
3. Cooperative sorte e finanziate con i fondi di cui alla Legge n. 44/86, in possesso del decreto di finanziamento;
4. Coloro che, esercitando l’attività aziendale in zone non previste allo scopo dal vigente P.R.G., siano colpiti da procedimenti espropriativi o delocalizzativi interessanti l’azienda da parte di Ente Pubblico;
5. Enti pubblici o aziende a partecipazione statale, nell’ambito dei programmi già approvati dal C.I.P.E., ove esistenti ed applicabili;
6. Società miste a prevalente capitale pubblico, promosse ai sensi del d.Leg. n.267/2000 con riferimento ai Patti Territoriali, Contratti d’area, ecc. che abbiano nel proprio statuto come ragione sociale attività produttive;
7. Imprenditori e società aventi i requisiti previsti dal bando per l’assegnazione, che siano in possesso delle aree che concorrono alla formazione del lotto, o comunque, almeno del 51% dello stesso, che potrà anche essere di proprietà di uno dei soci, ferma restando che la destinazione di detto lotto deve rimanere compatibile con la classificazione della ditta senza possibilità di modifica della zonizzazione del P.u.a “Artigianale - Commerciale”;
8. Imprenditori che ai sensi della legislazione vigente, sia essa nazionale o regionale ed ordinaria o speciale, siano titolari, al momento dell’assegnazione delle aree, di richiesta di agevolazioni finanziarie, presentata nei modi e nei termini previsti dalla specifica normativa;
9. Imprenditori che esercitano l’attività aziendale in zone non individuate a tal fine nel vigente P.R.G.;
10. Imprenditori che operano nel Comune di Pagani avendovi la residenza;
11. Imprenditori che non operano nel Comune di Pagani ma che abbiano in questo la residenza;
12. Imprenditori che operano nel Comune di Pagani e non abbiano in questo la residenza;
13. Imprenditori che provengono da altri Comuni ed abbiano ivi operato con attività analoga a quella per cui hanno prodotto richiesta;

Piano Urbanistico Attuativo per gli Insediamenti Produttivi
“ARTIGIANALE-COMMERCIALE”
Regolamento per l’assegnazione delle aree

14. Altri soggetti che intendono intraprendere una attività produttiva.

Tra i soggetti di cui ai punti precedenti, per ogni singola fascia, a parità di requisiti, si darà la ulteriore seguente priorità:

1. a coloro che proporranno maggiore occupazione in termini di addetti;
2. ai titolari delle ditte ovvero ai legali rappresentanti delle stesse residenti da più tempo nel Comune di Pagani.

ART. 2
MODALITA’ PER LE ASSEGNAZIONI DELLE AREE

L’Amministrazione Comunale pubblicherà un apposito bando di prenotazione delle aree contenente le seguenti indicazioni :

1. le aree disponibili suddivise in lotti;
2. i termini per la presentazione delle domande di partecipazione alla assegnazione;
3. la documentazione da allegare alle domande corredata da:
 - relazione tecnico - economica sul programma di investimento con particolare riferimento alle prospettive di mercato ed a quelle occupazionali;
 - documentazione comprovante il volume d’affari degli ultimi tre anni;
 - piano finanziario a copertura del programma di investimento;
 - progetto di massima con l’indicazione della superficie necessaria all’insediamento, il fabbisogno energetico (espresso in kwh);
 - impegno al pagamento degli oneri relativi all’area di cui si chiede l’assegnazione, con le modalità previste dall’art. 7 della Convenzione;
 - tempo necessario per realizzare l’intervento e numero delle unità lavorative che saranno occupate;
 - dichiarazione ai sensi dell’art. 2 della L. 15/1968 in sostituzione del certificato della Camera di Commercio
 - dichiarazione che la ditta non è in stato di fallimento, di liquidazione, di cessazione d’attività, di regolamento giudiziario o di concordato preventivo o in ogni altra analoga situazione
 - dichiarazione ai sensi dell’art. 4 della L. 15/1968, in via definitiva, che per la ditta non è altresì in corso procedura di dichiarazione di fallimento, di amministrazione controllata, di concordato preventivo oppure ogni altra procedura della stessa natura

L’Amministrazione, nel valutare le richieste di insediamento di nuove attività, esaminerà la documentazione a supporto delle prospettive di mercato, che la ditta richiedente dovrà dimostrare e che dovranno essere rapportate alla consistenza del previsto insediamento.

L’Amministrazione Comunale, inoltre, prima della pubblicazione del bando, dovrà verificare le condizioni di priorità previste al comma 1 del precedente art. 1 a favore dei soggetti assegnatari di lotti in base al precedente bando. A tal fine chiederà ai predetti soggetti di confermare la volontà di realizzare il programma costruttivo precedentemente

proposto, sottoscrivendo apposita convenzione aggiuntiva al prezzo di cessione rideterminato con il presente PUA. In caso di conferma i lotti loro assegnati non saranno posti a bando

ART. 3

COSTITUZIONE DELLA COMMISSIONE PER L’ASSEGNAZIONE

E’ costituita una Commissione, alla quale è affidato il compito di curare l’istruttoria delle domande di assegnazione delle aree in ambito P.u.a “Artigianale - Commerciale” per la formazione delle graduatorie, composta da :

- Il Dirigente del Settore “Qualità Urbana”
- Il Dirigente dei Servizi Finanziari
- n. 1 laureato in Ingegneria Civile
- n. 1 Dottore Commercialista
- n. 1 rappresentante di categoria

L’istruttoria delle domande sarà curata dalla Commissione entro il termine massimo di giorni trenta dalla scadenza del bando.

La graduatoria di assegnazione delle aree, sulla base dell’istruttoria prodotta dalla Commissione, sarà approvata con determina del Dirigente del Settore “Sviluppo e Investimenti” mediante la quale si procederà anche all’assegnazione.

ART. 4

CORRISPETTIVO PER LA CESSIONE DELLE AREE IN PROPRIETA’

Il prezzo di cessione delle aree in proprietà, espresso in € / mq, sarà dato dalla somma del costo di espropriazione dell’area e della quota di incidenza delle urbanizzazioni primarie e secondarie, ai sensi della Legge 662/96 e comunque nel rispetto di parametri di cui all’art.35 della legge n.865/1971 e secondo le modalità stabilite agli artt. 20 e seguenti del “Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni per pubblica utilità” – DPR 327/01.

Per quanto concerne le opere di urbanizzazione, determinato in linea di massima nella relazione di P.u.a “Artigianale - Commerciale, si procederà automaticamente al conguaglio ad ultimazione delle opere.

Il corrispettivo relativo al costo/mq. per le opere di urbanizzazione potrà essere ridotto del 90%, qualora le stesse saranno realizzate dall’Amministrazione Comunale con finanziamento a totale carico dello Stato, nel caso in cui tale finanziamento riguarda parte di esse, la riduzione del 90% sarà calcolata sulla somma finanziata. Le modalità di pagamento del corrispettivo saranno espressamente indicate nella convenzione, che tra l’altro potrà prevedere :

- rateizzazione del costo delle urbanizzazioni primarie e secondarie
- realizzazione di quota parte delle urbanizzazioni primarie e secondarie

ART. 5
TERMINE PER LA RICHIESTA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Gli assegnatari di aree nell’ambito del P.u.a “Artigianale - Commerciale” sono tenuti a richiedere il Permesso di costruire entro sei mesi dalla stipula della Convenzione.

A tal fine, il Comune dovrà rilasciare il relativo Permesso di Costruire entro il termine di giorni sessanta giorni dalla data di presentazione della richiesta o della eventuale integrazione, anche con esame prioritario rispetto alle altre richieste. Per l’inizio ed ultimazione dei lavori valgono le disposizioni vigenti al momento del rilascio del Permesso di Costruire.

ART. 6
GARANZIE DELL’INTERVENTO

Entro 30 giorni dalla comunicazione dell’assegnazione, dovrà essere presentata apposita fideiussione bancaria o polizza assicurativa fideiussoria, di importo pari al 100% del prezzo di cessione delle aree determinato ai sensi del precedente art. 4.

Tale garanzia, con clausola di pagamento a semplice richiesta, viene prestata a garanzia del rispetto degli obblighi di cui all’art. ___ relativo all’assegnazione delle aree, all’art. ___ relativo alla realizzazione dell’intervento e all’art. ____, e del risarcimento dei danni derivanti dall’eventuale inadempimento a tali obblighi, **nonché a garanzia del mantenimento della base occupazionale, così come dichiarato nella domanda di partecipazione al bando, per un periodo non inferiore a 5 (cinque) anni.**

La garanzia sarà svincolata all’atto del collaudo favorevole ad avvenuta dimostrazione di quanto previsto al capoverso precedente.

Resta inteso che l’assegnatario delle aree dovrà provvedere ad iniziare entro sei mesi dalla relativa assegnazione ad esercitare le attività, con il numero dei dipendenti indicato all’atto di assegnazione delle aree.

Il Comune, ravvisato il mancato rispetto di tali termini e modalità, applicherà una penale pari al 10 % del costo di cessione delle aree ed assegnerà un termine perentorio di mesi due per l’inizio delle relative attività. Trascorso infruttuosamente detto termine perentorio, l’atto di cessione si intenderà risolto ai sensi e per gli effetti del successivo art. 8.

ART. n.7
DIVIETO DI ALIENAZIONE

La costruzione realizzata sull’area ceduta in proprietà non può essere alienata a nessun titolo, né su di essa può costituirsi alcun diritto reale di godimento, al di fuori dei casi espressamente consentiti dalla legge e nel rispetto delle modalità che saranno precisate nella convenzione con gli assegnatari

L’alienazione o la costituzione di diritti reali di godimento potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti di cui al precedente art. n.1 del presente Regolamento, secondo la stima effettuata dall’ U.T.E., tenendo conto dello stato di conservazione della costruzione e del valore dell’area, determinati ai sensi della legislazione

Piano Urbanistico Attuativo per gli Insediamenti Produttivi
“ARTIGIANALE-COMMERCIALE”
Regolamento per l’assegnazione delle aree

in materia di espropriazione vigente al tempo dell’atto traslativo, nonché del costo delle opere di urbanizzazione posto a carico del primo assegnatario.

Gli atti compiuti in violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo sono nulli a tutti gli effetti. La nullità può essere fatta valere dal Comune o da chiunque altro vi abbia interesse e potrà essere rilevata d’ufficio dal giudice.

ART. n. 8
SANZIONI PER INADEMPIENZA

Il Comune, in caso di mancata osservanza dei termini di inizio o di ultimazione dei lavori, applicherà al soggetto inadempiente un’ulteriore penale pari al 10% del prezzo di cessione delle aree, assegnando inoltre un nuovo termine per l’inizio o l’ultimazione dei lavori.

La richiesta di rinnovo di tutta o parte della concessione edilizia dovrà essere prodotta entro trenta giorni dalla avvenuta decadenza. Nel caso di rinnovo del Permesso di Costruire per il mancato rispetto del termine di inizio dei lavori, non si potrà assegnare, nel nuovo provvedimento, un termine superiore a tre mesi per l’inizio dei lavori, mentre per il mancato rispetto del termine di ultimazione non si potrà assegnare, nel nuovo provvedimento, un termine superiore a sei mesi per il completamento.

Trascorsi inutilmente i nuovi termini si avrà la risoluzione dell’atto di cessione ed il terreno con le opere eventualmente eseguite rientrerà nella disponibilità del Comune.

Nel caso di risoluzione il Comune applicherà una ulteriore penale a carico dell’inadempiente pari al **50%** del prezzo di cessione delle aree, e le eventuali opere realizzate sul lotto verranno indennizzate, unicamente con riferimento al costo effettivo di produzione delle opere realizzate e non al valore delle medesime, sulla base di una stima redatta da tre tecnici di cui uno nominato dal Comune, il secondo dal proprietario ed il terzo nominato di comune accordo tra le parti o, nel caso di mancato accordo, dal Presidente del Tribunale di Nocera Inferiore. Dall’indennizzo, pari al prezzo di vendita dell’area e delle opere come sopra specificate, saranno detratte le spese per la stima e la penale del **50%**. **Il prezzo stabilito dagli arbitri, senza interessi, sarà materialmente corrisposto nel momento in cui sarà subentrato altro assegnatario.**

Qualora si verifichi la risoluzione dell’atto di cessione il Comune, ai sensi dell’art. n.37 della legge n.865/71 subentra nelle obbligazioni derivanti dal mutuo ottenuto dall’assegnatario decaduto, il Comune stesso non sarà tenuto a corrispondere alcun indennizzo. Le aree, e le eventuali opere, acquisite dal Comune per inadempienza, saranno assegnate a soggetti aventi i requisiti di cui al precedente art. n.1 attraverso lo scorrimento della rispettiva graduatoria o, nel caso di esaurimento, previo pubblico bando. In caso di più richieste, che dovranno essere prodotte e valutate secondo il presente Regolamento, si stilerà la necessaria graduatoria.

Il prezzo di cessione sarà determinato dal costo di cessione dell’area determinato ai sensi del precedente art. n.4, aggiornato al momento della nuova assegnazione, e delle eventuali opere già realizzate sul lotto. Inoltre il nuovo assegnatario avrà l’obbligo di subentrare nelle obbligazioni derivanti dal mutuo precedentemente contratto dal precedente assegnatario, rimborsando, inoltre, al Comune le somme eventualmente erogate in dipendenza di detto mutuo prima della nuova assegnazione.

ART. n. 9
CLAUSOLE FINALI

I contratti di vendita degli immobili saranno di norma stipulati, nell’osservanza dei criteri prestabiliti e dovranno riportare apposita autorizzazione da parte del Comune di Pagani.

In caso di contestazione gli interessati dovranno far ricorso ad arbitri di cui due nominati rispettivamente dalle parti ed il terzo nominato di comune accordo ovvero, in difetto, dal Presidente del Tribunale di Nocera Inferiore. Il collegio arbitrale giudicherà secondo diritto e con vincolo di procedura. La sede dell’arbitrato è fissata in Pagani. E’ fatto obbligo di allegare al rogito di vendita delle costruzioni il presente regolamento, approvando espressamente le clausole sanzionatorie in esso contenute e la clausola compromissoria di cui ai comma precedenti. Tutte le spese inerenti la esecuzione del Regolamento sono a carico dell’assegnatario.