



Comune di Liberi

Provincia di Caserta

ORIGINALE DI VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 33 Del 27/12/2018	OGGETTO: MODIFICA REGOLAMENTO PIANO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.
-------------------------	--

L'anno **DUEMILADICIOTTO** il giorno **VENTISETTE** del mese di **DICEMBRE**, alle ore 18:00, nella Sede comunale di Liberi, convocato nei modi e termini di legge, si è riunito il Consiglio Comunale, in sessione ordinaria ed in seduta pubblica di prima convocazione

Sono presenti

N°	NOME E COGNOME	P	A
	Antonio DIANA	SI	
	Vincenzo COLUCCI	SI	
	Alfonso RICCIARDI	SI	
	Gianfranco MASELLI	SI	
	Danilo DI DARIO		SI
	Patrizia DIANA		SI
	Carminè DI DARIO	SI	
	Carminè PERRETTA	SI	
	Ivan NATALE		SI
	Maurizio DI SERIO		SI
	Virgilio DI FURIA	SI	

Presenti: 7 Assenti: 4

Partecipa con funzioni consultive, referenti e di assistenza, il Segretario Comunale Avv. Valeria Baraldi, che cura la verbalizzazione della riunione (art.97 del T.U. 18 agosto 2000 n° 267).

Il Presidente del Consiglio, Vincenzo COLUCCI, constatata la regolarità della convocazione e la validità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Il **Presidente** procede a dare lettura della presente proposta all'Assemblea

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTO il parere di regolarità tecnica di seguito riportato, espresso dal Responsabile del servizio ai sensi degli artt.49, 1° comma, e 147 bis del D.Lgs. 267/2000:

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO	IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Visto l'art.49, comma 1, del d.lgs. 267/2000; Vista la seguente proposta di deliberazione; Riscontratane la regolarità CONTABILE ;	Visto l'art.49, comma 1, del d.lgs. 267/2000; Vista la seguente proposta di deliberazione; Riscontratane la regolarità TECNICA ;
Esprime il seguente parere:	Esprime il seguente parere:
La proposta di deliberazione è regolare dal punto di vista contabile.	La proposta di deliberazione è regolare dal punto di vista tecnico.
Il Responsabile del Settore Finanziario Rag. Giuseppe Pagliuso	Il Responsabile del Settore Tecnico Geom. Alfredo Mingione

PREMESSO:

- Che il Comune di Liberi possiede un'area P.I.P. ubicata nella Frazione Liberi divisa in lotti da cedere in proprietà o in diritto di superficie;
- Che con deliberazione consiliare n. 5 del 25/02/2003 è stato approvato il regolamento e determinazione prezzo di cessione aree relative al piano insediamenti produttivi;

VISTO l'art. 14 del predetto regolamento, recante "Divieto di alienazione dei lotti ceduti in proprietà", ai sensi del quale: "I lotti ceduti in proprietà, nonché le costruzioni ivi realizzate non possono essere alienati a nessun titolo, in tutto o in parte, né su di essi possono costituirsi diritti reali di godimento per un periodo di tempo di 10 anni dalla data del rilascio della licenza di abitabilità e/o agibilità.";

ATTESA la volontà dell'Amministrazione di modificare l'art. 14 predetto limitatamente al tempo ivi stabilito per poter alienare i beni immobili insistenti nell'area interessata poiché ritenuto, il termine di 10 anni, eccessivamente lungo;

RITENUTO, pertanto, opportuno modificare l'art. 14 del regolamento per gli insediamenti produttivi limitatamente alle parole "10 anni", sostituendo alle stesse le parole "8 anni";

ACQUISITO il parere favorevole espresso dal Responsabile del Servizio competente in ordine alla regolarità tecnica come sopra riportato;

VISTO il D.Lgs 267/2000

VISTO lo Statuto Comunale

Terminata la lettura della proposta il **PRESIDENTE** invita i Consiglieri presenti a fare delle osservazioni. Non essendoci interventi,

all'esito della votazione espressa per alzata di mano il cui risultato viene proclamato dal Presidente come segue:

- **CONSIGLIERI VOTANTI: 7**
- **CON VOTI FAVOREVOLI N. 7 VOTI CONTRARI N. 0 ASTENUTI N. 0**

DELIBERA

Per i motivi espressi in premessa e che di seguito si intendono integralmente riportati

DI MODIFICARE l'art. 14, comma 1, del Regolamento del piano di insediamenti produttivi limitatamente alle parole "10 anni", sostituendo alle stesse le parole "8 anni";

DI PUBBLICARE il Regolamento con le modifiche approvate nella sua interezza all'Albo pretorio dell'Ente.

A seguito di separata votazione con il seguente esito:

- **CONSIGLIERI VOTANTI: 7**
- **VOTI FAVOREVOLI N. 7 VOTI CONTRARI N. 0 ASTENUTI N. 0**

DELIBERA

DI RENDERE il presente atto immediatamente eseguibile, stante l'urgenza, ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. n. 267/2000.

La seduta si chiude alle ore 18:32.

COMUNE DI LIBERI
Provincia di Caserta

ART. 1.

(Requisiti e condizioni di partecipazione delle Imprese all'assegnazione delle aree produttive del piano)

In ottemperanza al disposto di cui agli artt. 3 e 4 delle norme tecniche di attuazione del piano per gli insediamenti produttivi della zona "VALLE" di Liberi, i lotti fondiari previsti saranno destinati alla realizzazione di sedi produttive per imprese a carattere artigianale, commerciale, di servizi, o per piccola e media industria.

L'assegnazione delle aree sarà fatta direttamente alle Imprese di cui al comma 1 che ne faranno richiesta. Ai fini dell'assegnazione delle aree da parte del Comune, le imprese di cui alle categorie indicate al comma 1 dovranno essere iscritte al registro delle Imprese artigiane, Commerciali e Industriali tenuto dalle C.C.I.A.A.

L'istruttoria e la conseguente graduatoria verrà disposta dall'apposita Commissione per l'assegnazione aree PIP di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale di Liberi n. ____ del ____ del ____ previo esame preliminare tecnico che verrà predisposto da parte dell'Assessorato all'industria ed artigianato.

ART.2

(Determinazione delle quote di area da cedersi in diritto di superficie e in proprietà e durata delle concessioni in diritto di superficie)

Una quota delle aree pari al ____% disponibili nel piano per gli insediamenti produttivi va ceduta in diritto di proprietà. La restante quota, fino al ____% può essere ceduta in diritto di superficie, salvo che i richiedenti dichiarino espressamente di preferire il diritto di proprietà.

ART.3

(Tempi e modalità per la presentazione delle domande di assegnazione aree)

La Giunta Municipale, sentita la Commissione Comunale per l'assegnazione delle aree P.I.P., provvede a stabilire le modalità per la presentazione delle domande di assegnazione delle aree da parte delle Imprese che ne abbiano i requisiti, dandone comunicazione a mezzo di regolare bando di prenotazione contenente le seguenti indicazioni:

- 1) le aree disponibili con diritto di superficie e quelle con diritto di proprietà;
- 2) il costo complessivo di ogni mq. di area, così come determinato al successivo art.8;
- 3) le modalità circa il pagamento del corrispettivo;
- 4) I termini per la presentazione delle domande di partecipazione alla assegnazione;
- 5) La documentazione da allegare alle domande di presentazione;

Il bando di prenotazione delle aree dovrà prevedere la presentazione della seguente documentazione:

- a) Relazione tecnico-economica sul programma di investimento con particolare riferimento alle prospettive di mercato e a quelle occupazionali;
- b) Piano finanziario a copertura del programma di investimento;
- c) Progetto di massima con valutazione impatto ambientale, con la indicazione della superficie necessaria all'insediamento, il presunto fabbisogno idrico giornaliero (espresso mc/giorno), il presunto fabbisogno energetico (espresso in Kwh);
- d) Lay out degli impianti e dei macchinari;
- e) Impegno a pagare gli oneri di acquisizione relativi all'area di cui si chiede l'assegnazione;
- f) Tempo necessario per realizzare l'intervento e numero delle unità lavorative che saranno occupate;
- g) Atto costitutivo e Statuto della Società certificato di vigenza.

ART. 4

(Esame delle richieste di assegnazione)

Le domande per l'assegnazione di aree presentate dalle Imprese interessate verranno esaminate, secondo l'ordine cronologico di presentazione, dalla Commissione per l'assegnazione aree P.I.P la quale provvederà ad assegnare i

punteggi di merito ed a redigere una graduatoria tenendo conto delle seguenti condizioni:

- a) aziende che propongono di realizzare un insediamento che sia rispondente con gli obiettivi urbanistici e territoriali del Piano, con particolare riferimento alla compatibilità del programma di insediamento con le finalità del piano;
- b) aziende che siano già titolari del diritto di proprietà di un lotto di terreno all'interno dell'area, semprechè il programma produttivo dell'azienda sia coerente con gli obiettivi previsti dagli strumenti attuativi ed in sintonia con gli altri interventi previsti;
- c) aziende che riconfermano la domanda per l'assegnazione di un area presentata a suo tempo in conseguenza all'adozione del P.I.P. da parte del C.C. di Liberi);
- d) aziende che siano, all'atto della richiesta, in possesso di un decreto di finanziamento;
- e) società cooperative finanziabili con i fondi di cui alla legge n. 44/86, ed alla legge regionale n.28/93;
- f) aziende che esercitano attività moleste o inquinanti in aree non classificate produttive ed aziende che debbono essere delocalizzate secondo il vigente piano urbanistico generale;
- g) aziende che propongono di realizzare l'insediamento con un maggiore rapporto addetti/superficie lotto;
- h) piccole aziende che si riuniscono in consorzio, qualora il consorzio stesso richieda una superficie non superiore a mq 2000 o aziende che si riuniscono tra di loro in modo da costituire indotto tra vari tipi di attività.

ART.5

(Aventi diritto di priorità all'assegnazione delle aree)

In deroga a quanto previsto nei precedenti articoli, le aree verranno assegnate in via prioritaria in diritto di proprietà o in concessione del diritto di superficie a favore degli imprenditori di cui alle categorie indicate al comma 1 dell'art. 11) che:

- 1) abbiano già prodotto domanda per assegnazione di un' area in conseguenza dell'avvenuta adozione del P.I.P. da parte del C.C. di Liberi;
- 2) siano all'atto della richiesta, in possesso di un decreto di finanziamento statale, regionale o di finanziamenti comunitari;
- 3) società, cooperative sorte e finanziate con i fondi di cui alla legge 28.2.86 n. 44 (Legge De Vito) e alla legge regionale n-28 del 1993;
- 4) esercitano attività inquinante nell'ambito del territorio comunale, e che debbano essere delocalizzate;
- 5) effettuano la trasformazione o l'utilizzo di prodotti agricoli.
- 6) utilizzano energie alternative;
- 7) siano già fomite di marchio di qualità in conformità delle leggi regionali e comunitarie europee.

ART.6

(Assegnazioni dettate da motivi di pubblica utilità e delocalizzazioni)

Nel caso in cui si presentino richieste di insediamenti di rilevante importanza per l'economia locale, quali ad esempio aziende di trasformazione che hanno diretta relazione con il territorio e la sua economia, si può procedere, previa istruttoria da parte della apposita Commissione Comunale, all'assegnazione delle aree occorrenti in deroga a quanto stabilito dall'art. 5, sempre che siano offerte idonee garanzie in ordine alla tempestiva realizzazione degli insediamenti e ad un serio piano occupazionale.

ART.7

(Assegnazione definitiva delle aree)

Terminata L'istruttoria delle pratiche presentate e ad avvenuta predisposizione della relativa graduatoria, la Commissione Comunale per l'assegnazione delle aree P.I.P- provvederà sottoporre le risultanze alla Giunta Comunale che assegnerà le aree in diritto di superficie e di proprietà con apposito provvedimento nel rispetto delle norme del presente regolamento.

ART.8

(determinazione dei prezzi di cessione in proprietà e/o di concessione di diritto di superficie delle aree P.I.P.)

Il corrispettivo della cessione del diritto di superficie e di proprietà è stabilito come segue:

- a) nel pagamento del costo di acquisizione delle aree pari all'importo dell'indennità di espropriazione ed occupazione aggiornato secondo gli indici ISTAT;
- b) nel pagamento del costo delle opere di urbanizzazione primarie così come computato nella Relazione di spesa allegata al Piano degli Insediamenti Produttivi cui l'assegnazione si riferisce. Il costo va ripartito in proporzione alla superficie totale dei lotti. I fondi messi a disposizione da leggi speciali ed i contributi a fondo perduto dello Stato o della Regione per gli interventi sulle aree del piano da parte del Comune, sono stati detratti nella misura dell'80% dall'entità complessiva dei costi di cui al 1° comma del presente articolo

Pertanto i costi, determinati come sopra esposto, sono:

- 1) Per le aree da assegnare in diritto di superficie euro
- 2) Per le aree da assegnare in diritto di proprietà euro

ART.9

(Rilascio della concessione edilizia per le edificazioni nelle aree produttive disciplinate da strumentazione esecutiva di iniziativa comunale)

Il rilascio della concessione edilizia per le aree di cui al presente regolamento è subordinato all'assegnazione dei lotti da parte della Giunta Municipale previa istruttoria della Commissione Comunale per l'assegnazione aree P.I.P.

ART. 10

(Termini per la richiesta di concessione e l'inizio di lavori)

Gli assegnatari delle aree sono tenuti a richiedere la concessione ad edificare entro sei mesi dalla stipula della Convenzione. Per l'inizio e l'ultimazione dei lavori valgono le condizioni fissate nella concessione edilizia. In ogni caso i lavori dovranno essere ultimati entro tre anni dalla data di rilascio della Concessione Edilizia.

Decorso inutilmente tale termine l'Amministrazione Comunale, effettuati i dovuti accertamenti, in ordine alla non avvenuta ultimazione dei lavori, potrà pronunciare la decadenza dell'assegnazione o ritenere risolta la cessione.

In deroga a quanto stabilito da norme regolamentari vigenti nel Comune le pratiche per la edificazione nelle aree P.I.P. hanno priorità di esame da parte della C.E.C.

ART. 11

(Corrispettivo in caso di rinnovo della concessione del diritto di superficie)

Il corrispettivo in caso di rinnovo della concessione verrà determinato nel maggior valore della area a prezzo di esproprio secondo la normativa vigente al momento del rinnovo stesso più il maggior costo/mq. per le opere di urbanizzazione così come previsto al precedente art. 8.

ART.12.

(Utilizzazione e cessione degli immobili costruiti sulle aree in concessione con diritto di superficie)

Gli immobili realizzati sulle aree concesse in diritto di superficie non possono essere ceduti in proprietà, in godimento, a qualsiasi titolo, qualora gli stessi non siano stati effettivamente adibiti agli usi indicati nella convenzione. Dopo tre anni dall'inizio dell'attività potranno essere ceduti in proprietà o in godimento solo ad imprese aventi i requisiti per assegnazioni a norma del presente regolamento e per usi compatibili con le destinazioni urbanistiche.

La cessione effettuata in violazione del primo comma comporta la decadenza dall'assegnazione e l'acquisizione al patrimonio comunale delle opere realizzate sul lotto a titolo gratuito. In ogni caso il prezzo di cessione degli immobili (ad esclusione del macchinari e degli impianti) non può essere superiore al prezzo di costo, incrementato secondo gli indici I.S.T.A.T e decurtato delle quote di ammortamento fiscalmente ammesse.

La cessione dell'immobile deve essere preventivamente sottoposta all'approvazione dell'Amministrazione comunale che prenderà atto del prezzo previo parere dell'U.T.E.

Tanto in caso di cessione quanto in caso di locazione viene attribuito al Comune il diritto di prelazione, a parità di offerta. A tal fine l'assegnatario dovrà dare comunicazione scritta al Comune, con le modalità previste dalla legge 392/78.

Il Comune potrà esercitare il diritto di prelazione entro 90 gg. dall'acquisizione del parere dell'U.T.E.

La cessione dell'immobile a prezzo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui innanzi, comporta una penalità convenzionale pari a tre volte la differenza tra il prezzo applicato e quello ammissibile.

Il cedente ed il cessionario sono obbligati in solido verso il Comune.

ART. 13

(Corrispettivo per la cessione delle aree in proprietà)

Il prezzo di vendita delle aree in proprietà avverrà secondo le modalità dell'art. 8.

ART. 14

(Divieto di alienazione dei lotti ceduti in proprietà)

I lotti ceduti in proprietà, nonché le costruzioni ivi realizzate non possono essere alienati a nessun titolo, in tutto o in parte, né su di essi possono costituirsi diritti reali di godimento per un periodo di tempo di **8 anni** dalla data del rilascio della licenza di abitabilità e/o agibilità.

L'alienazione o la costituzione di diritti reali di godimento, dopo dieci anni, può avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti di cui al presente Regolamento, al prezzo approvato dal Comune previo parere dell'U.T.E., tenendo conto dello stato di conservazione della costruzione, del valore dell'area su cui esiste, determinati

ai sensi della vigente legislazione in materia di espropriazione, nonché del costo delle opere di urbanizzazione posto a carico del proprietario.

La violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo comporta la risoluzione di diritto della cessione e dell'assegnazione, e l'applicazione delle sanzioni di cui all'art.15.

ART. 15

(Sanzioni per inosservanza degli obblighi del concessionario)

Nel caso in cui le opere non siano state realizzate ed il Comune abbia pronunciata la decadenza o la risoluzione ai sensi dell'art. 10 o dell'art. 14, il concessionario sarà sottoposto ad una sanzione pari al corrispettivo della concessione o cessione" così come determinato all'art. 8. Nessun rimborso sarà pertanto effettuato a favore del concessionario decaduto.

Nel caso in cui il concessionario abbia già realizzato parte delle opere, i manufatti resteranno acquisiti al patrimonio del Comune che provvederà alla vendita sulla base di stima dell'U.T.E., versando all'assegnatario il ricavato netto solo dopo il pagamento da parte dell'acquirente.

Le stesse sanzioni si applicano in ogni altro caso di revoca o dichiarazione di decadenza dell'assegnazione.

ART.16

(Clausole finali)

Tutti gli obblighi ed oneri previsti dal presente Regolamento e nella Convenzione dovranno essere trascritti nei PP.RR.II.

E' fatto obbligo di allegare agli atti di cessione di proprietà o in godimento dei lotti e delle costruzioni, il presente Regolamento nonché la convenzione.

Tutte le spese inerenti alla esecuzione del regolamento sono a carico del concessionario o dell'acquirente.

Le somme introitate ai sensi del presente Regolamento vanno, ove possibile, prioritariamente utilizzate a sostegno delle politiche di sviluppo.

ART. 17

(Norma di esecuzione)

La Giunta Municipale dovrà approvare uno schema di convenzione per le concessioni in diritto di proprietà e di superficie in conformità con le clausole previste nel presente regolamento.

Art.18

(Rinvio alle norme Statali e Regionali)

Per quanto non contemplato nel presente regolamento ci si riporta alla legge n. 865/71 e successive modifiche e integrazioni e alle leggi regionali n. 26/75 e 14/82.

Letto, confermato e sottoscritto:

Il Presidente del Consiglio

Sig. Vincenzo Colucci

Il Segretario Comunale

Avv. Valeria Baraldi

Il sottoscritto dipendente incaricato alla pubblicazione, visti gli atti d'ufficio;

A T T E S T A

che la presente deliberazione viene da oggi resa nota mediante affissione all'Albo Pretorio on line, come prescritto dall'art. 32, c.1 e 5, L. 18/06/2009 n. 69; art. 2, c. 5, D.L. 30/12/2009, n. 194, nel testo modificato dalla legge di conversione 26/02/2010, n. 25, per rimanervi quindici giorni consecutivi.

Liberi, 09/01/2019

Il dipendente incaricato

alla pubblicazione

Ferdinando Matarazzo

che la presente delibera è divenuta esecutiva il 27/12/2018

- poiché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134 - 4° comma)
 decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134 - 3° comma).

Il Segretario Comunale

Avv. Valeria Baraldi