

## **Art. 1**

### **Oggetto**

1. Il presente Regolamento disciplina il procedimento e le condizioni per la cessione in proprietà e/o per la concessione in diritto di superficie delle aree comprese nel Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) per la cantieristica nautica in località Capitolo San Matteo, adottato con deliberazione di G.C. n. 739 del 18.06.08 e definitamene approvato, ai sensi dell'art. 27, comma 6, della L.R.C. n. 16/04, con successivo con decreto Sindacale.

## **Art. 2**

### **Soggetti ammessi**

1. All'assegnazione delle aree di cui all'art. 1 possono concorrere le aziende produttive di tipo artigianale, industriale e commerciale e/o di servizi, sia sotto forma individuale che sotto forma societaria, che operano nell'ambito della cantieristica nautica intesa in tutte le sue forme quali, a titolo meramente esemplificativo, alaggio, varo, manutenzione ordinaria e straordinaria, costruzione, riparazione, trasformazione, restauro di qualsiasi tipo di imbarcazione, secondo le modalità di cui al presente Regolamento.

2. La domanda per l'assegnazione delle aree può essere presentata dalle aziende individuate al comma 1 singolarmente o riunite in consorzio.

3. Al fine dell'individuazione delle tipologie delle Aziende che possono partecipare all'assegnazione si rinvia alle disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di attuazione del Piano per gli Insediamenti Produttivi.

## **Art. 3**

### **Opere di Urbanizzazione**

1. L'Amministrazione si riserva, in caso di necessità, la possibilità di attribuire in capo ai privati l'onere della realizzazione di tutte o parte delle opere di urbanizzazione.

2. In tal caso, con separato atto, saranno stabilite le condizioni, i tempi e le modalità necessarie alla completa attuazione degli interventi.

3. Nel caso di cui al comma 1, l'Amministrazione dovrà avere come unico referente, nella fase di realizzazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione, un Consorzio costituito tra le aziende che sono risultate assegnatarie. Pertanto, prima dell'assegnazione definitiva tutte le aziende dovranno costituirsi in consorzio.

4. Nel caso di cui al comma precedente, l'azienda che ha presentato domanda singolarmente dovrà accettare l'obbligo di riunirsi in consorzio.

## **Art. 4**

### **Contenuti**

1. L'Amministrazione Comunale, in ottemperanza alle previsioni dell'art. 27 della legge n. 865 del 22/10/1971, una volta acquisita la disponibilità delle aree comprese nel Piano per gli insediamenti produttivi, consentirà l'utilizzo tali aree mediante cessione in proprietà e/o mediante concessione del diritto di superficie sulle aree medesime, nelle misure consentite dalla legge che saranno, in ogni caso, determinate nel bando.

## **Art. 5**

### **Bando**

1. Con deliberazione di Giunta Comunale verrà approvato il Bando pubblico per l'assegnazione delle aree all'interno del Piano per gli Insedimenti Produttivi.
2. Il bando comunale dovrà contenere l'individuazione delle modalità di presentazione delle domande, l'esatta identificazione dei lotti, delle procedure e dei criteri per l'assegnazione e le modalità di stesura della graduatoria, ivi inclusi eventuali diritti di prelazione.
3. A seguito del bando gli operatori interessati presentano apposita domanda secondo le indicazioni di cui all'art. 6.

## **Art. 6**

### **Domanda di partecipazione**

1. Le domande di partecipazione dovranno contenere:
  - a) Dati anagrafici del titolare dell'impresa, la ragione sociale ed i relativi dati identificativi dell'impresa, gli estremi di iscrizione alla Camera di Commercio, Industria e Artigianato;
  - b) Autodichiarazione in ordine al possesso dei requisiti per l'ammissione e per l'attribuzione del punteggio di cui all'art. 8;
  - c) Atto con il quale l'azienda si impegna, nel caso in cui risulti assegnataria, ad assumersi gli obblighi di accettazione del lotto, delle condizioni di assegnazione e di acquisizione delle aree come indicate nel bando, di accettazione del prezzo di cessione, e della stipula di convenzione con versamento del prezzo di cessione, nonché nella sola ipotesi di cui all'art. 3, comma 1, dell'obbligo di consorzarsi ai sensi dell'art. 3, commi 3 e 4;
  - d) Scheda tecnica da cui risulti l'indicazione e le caratteristiche dell'area di cui si chiede l'assegnazione oltre che dettagliate informazioni sull'attività da insediare (con programma di sviluppo aziendale di breve e medio termine). L'eventuale indicazione del lotto non sarà vincolante ai fini dell'assegnazione;
  - e) Dichiarazione di presa d'atto e di accettazione di tutte le clausole e condizioni del bando.

## **Art. 7**

### **Verifiche**

1. Le autodichiarazioni in ordine al rispetto dei requisiti saranno verificate dalla Commissione comunale all'uopo costituita, prima della conclusione della fase di assegnazione definitiva.
2. Qualora, a seguito dei controlli sopra indicati, i requisiti dichiarati in sede di presentazione della domanda risultassero non conformi rispetto a quanto dichiarato ovvero qualora per altre evenienze imputabili a fatti del preassegnatario non si potesse pervenire all'assegnazione definitiva o al perfezionamento del rogito, il richiedente decade dal diritto all'assegnazione.
3. Nel caso di cui al comma 2 la Commissione procederà all'assegnazione seguendo l'ordine di graduatoria.

## **Art. 8**

### **Criteri di attribuzione dei punteggi**

1. Ad ogni domanda sarà attribuito, dalla Commissione Comunale all'uopo costituita, un punteggio come determinato nel bando, che dovrà in ogni caso tener conto dell'ammontare

dell'investimento, desumibile da specifica relazione tecnica descrittiva del ciclo produttivo, del mercato di riferimento e delle prospettive di sviluppo, della qualità del progetto e dei servizi offerti (certificazioni di qualità) e delle ricadute occupazionali.

#### **Art. 9**

##### **Diritto di prelazione**

1. L'Amministrazione prevede, nell'ambito della procedura di assegnazione delle aree PIP, un diritto di prelazione a favore di soggetti operanti nel settore produttivo cui il PIP è destinato, che siano proprietari di suoli edificati e/o edificabili anche all'interno dei Comparti Edificatori del vigente PUC e quindi titolari di Diritti Edificatori.
2. I soggetti di cui al comma 1, possono candidarsi per l'assegnazione di lotti all'interno del PIP e godere del citato diritto di prelazione solo ove dichiarino, all'atto della candidatura, l'impegno alla cessione gratuita a favore del Comune dei suddetti suoli unitamente a eventuali connessi Diritti Edificatori; tale impegno è da intendersi non revocabile, salvo buon fine delle procedure di assegnazione.
3. In tali casi, l'assegnazione dei lotti potrà avvenire solo successivamente o contestualmente alla predetta cessione gratuita di suoli unitamente a eventuali connessi Diritti Edificatori.

#### **Art. 10**

##### **Assegnatari diretti di aree**

L'Amministrazione prevede, nell'ambito delle aree comprese nel Piano, in via prioritaria con ricorso allo strumento degli accordi di cui alla Legge n.241/90 e ss.mm.ii., alla assegnazione diretta, extra procedura concorsuale, di alcuni lotti o sub lotti e porzioni di essi, ai soggetti operanti sul territorio comunale, nell'ambito dei settori produttivi cui il PIP è destinato, che esercitano analoga attività su aree demaniali che risultino in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici e/o con i programmi dell'Amministrazione Comunale.

#### **Art. 11**

##### **Istruttoria delle domande e graduatoria**

1. La Commissione Comunale nominata per l'esame delle istanze, redigerà apposito verbale dal quale risulterà la graduatoria provvisoria, redatta ai sensi del comma 2, e la graduatoria definitiva, redatta ai sensi del comma 3.
2. La Commissione compierà l'istruttoria delle domande pervenute a seguito del Bando, verificherà il rispetto dei requisiti di accesso e procederà all'attribuzione dei relativi punteggi previsti dal bando redigendo la graduatoria provvisoria.
3. Successivamente a quanto indicato al comma 2, la Commissione Comunale, al fine di accorpate e razionalizzare le richieste fatte ai sensi dell'art. 6 lett. d) e di omogeneizzare la realtà produttiva, si riserva la facoltà di attivare una fase diretta ad aggregare o disaggregare le localizzazioni prescelte da parte dell'azienda, anche a seguito di consultazione e concertazione con le Aziende stesse. Tale fase ha lo scopo di procedere all'abbinamento degli operatori, seguendo l'ordine della graduatoria provvisoria, ai vari lotti, sub lotti e porzioni di essi. L'abbinamento del singolo operatore ad un lotto o sub lotto che può, pertanto, essere diverso da quello indicato nella domanda, in considerazione della necessità di omogeneizzare la realtà produttiva, costituisce la graduatoria definitiva.

4. La graduatoria provvisoria e la graduatoria definitiva, approvate determinazione del Responsabile di Settore e, successivamente, dalla Giunta Comunale, costituiscono Atto di ASSEGNAZIONE DEFINITIVA.

#### **Art. 12 Tempi di accettazione**

1. Entro 15 giorni dalla comunicazione dell'ordine di graduatoria, l'operatore risultato assegnatario, a seguito dell'abbinamento di cui all'art. 11, comma 3, di un'area diversa da quella indicata nella Domanda, può comunicare l'eventuale rinuncia al lotto o sub lotto assegnato. Qualora entro tale data non pervenga al Comune alcuna indicazione in tal senso, l'operatore dovrà adempiere gli obblighi assunti nell'atto di impegno.

2. Nel caso di rinuncia di cui la comma 1, la Commissione procede all'attribuzione del lotto scorrendo secondo l'ordine della graduatoria provvisoria.

#### **Art. 13**

##### **Cessione delle aree edificabili**

1. Successivamente all'approvazione della graduatoria il Responsabile del Settore competente stipulerà, con i singoli operatori e/o con i consorzi assegnatari, appositi atti di convenzione per la cessione delle aree in diritto di superficie ed in diritto di proprietà.

2. Con la convenzione l'operatore assegnatario si obbligherà:

a) Ad assumersi gli obblighi contenuti nell'atto di impegno di cui all'art. 6.

b) A presentare, solo nel caso in cui le opere di urbanizzazione siano poste in capo agli assegnatari, la richiesta di permesso per costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;

c) A presentare la richiesta di permesso per costruire per la realizzazione degli edifici, da parte dei singoli o del consorzio, entro 12 mesi dalla stipula della convenzione.

1. La mancata presentazione alla stipula dell'atto di Convenzione e cessione comporterà la decadenza dell'assegnazione. La Commissione procederà all'assegnazione del lotto scorrendo secondo l'ordine della graduatoria provvisoria.

#### **Art. 14**

##### **Termini di esecuzione dei lavori**

Le aziende risultanti assegnatarie dei terreni, secondo la graduatoria approvata, dovranno iniziare la costruzione degli immobili (ed eventualmente delle opere di urbanizzazione) entro 1 anno dal rilascio della relativa concessione edilizia ed ultimarla entro i termini di validità del permesso per costruire, salvo la proroga che può essere concessa per cause debitamente comprovate o ritenute valide dall'Amministrazione Comunale. In ogni caso il lotto assegnato dovrà essere costruito per intero nel termine massimo di anni 6 dalla data di rilascio della concessione.

#### **Art. 15**

## **Determinazione del prezzo di cessione**

1. Il prezzo di cessione del lotto, sub-lotto o porzione di esso oggetto di assegnazione sarà determinato sulla base ed in considerazione del costo sopportato dal Comune a qualsiasi titolo per l'acquisizione dell'area, quali a titolo esemplificativo, il costo dell'esproprio definitivo (anche a seguito di accordo transattivo), della cessione bonaria, della compravendita, delle spese notarili, di registrazione, di trascrizione, ecc..
2. Nella sola ipotesi che il bando attribuisca, agli assegnatari delle aree, l'onere della realizzazione delle opere di urbanizzazione o di parte di esse, l'Amministrazione si riserva la possibilità di ricomprendere, nel prezzo di cessione, anche il costo di realizzazione delle opere medesime;
2. L'Amministrazione si riserva, in sede di predisposizione del bando, la possibilità di trasferire l'onere ed il costo delle procedure espropriative in capo agli assegnatari delle aree.
3. Il prezzo di cessione delle aree sarà stabilito con delibera di Giunta Comunale.

## **Art. 16**

### **Vincoli**

1. Le costruzioni edificate sull'area non possono essere oggetto di vendita per 5 anni successivi alla conclusione di lavori di edificazione.
2. E' ammessa la locazione dell'immobile o la cessione dell'attività solo ad altre imprese che esercitino attività previste dal PIP e sempre previo nulla-osta dell'Amministrazione.

## **Art. 17**

### **Risoluzione della vendita**

1. L'atto di cessione delle aree, formalizzato ai sensi dell'art. 13, si intenderà espressamente risolto (art. 1456 c.c.) nei seguenti casi:
  - a) qualora la costruzione non venga iniziata ed ultimata nei termini di cui all'art. 14;
  - b) in caso di trasferimento non autorizzato della proprietà o di locazione ugualmente non autorizzata ai sensi dell'art. 16;
  - c) in caso di destinazione dei locali difforme dalle indicazioni progettuali in sede di concessione edilizia e non autorizzata;
  - d) Qualora vengano eseguiti lavori edilizi in difformità della concessione od in mancanza della stessa;
1. Nel caso di cui al comma 1 la Commissione procederà all'assegnazione del lotto scorrendo secondo l'ordine della graduatoria provvisoria.
2. Nel caso di risoluzione del contratto di cessione per motivi di cui al comma 1, il prezzo dell'area verrà restituito all'assegnatario inadempiente con una riduzione del 15 % a titolo penale. Le eventuali opere realizzate nell'area assegnata potranno passare in proprietà dell'Amministrazione Comunale, previo corrispettivo di un importo da concordarsi tra le parti, sulla base di una perizia di stima da effettuarsi da parte di una commissione tecnica composta da tre tecnici nominati rispettivamente dal Comune, dal proprietario decaduto e dall'acquirente subentrante, ferma restando tuttavia la facoltà per l'Amministrazione comunale di imporre l'abbattimento delle opere stesse, senza l'indennità di sorta e a spese dell'acquirente.

## **Art. 18**

### **Norme di Rinvio e finali**

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente regolamento si applicano le disposizioni contenute nel Codice Civile e nella legislazione vigente nonché nelle norme di attuazione del PIP e degli strumenti urbanistici generali del Comune di Salerno.