

COMUNE DI MONTEMILETTO  
PROVINCIA DI AVELLINO

REGOLAMENTO SPECIALE  
PER LA CESSIONE DELLE AREE  
IN DIRITTO DI PROPRIETA' ED IN DIRITTO DI SUPERFICIE  
NEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

( Modificato secondo le direttive dalla Delibera di Consiglio Comunale n° 04 del 17/03/2005)

Il Responsabile  
Servizio Urbanistica  
(Ciriaco F. Di Benedetto)

## SOMMARIO

<i>ARTICOLO - 1 -</i>	
Disciplina Regolamentare .....	3
<i>ARTICOLO - 2 -</i>	
Destinazione delle Aree .....	3
<i>ARTICOLO - 3 -</i>	
Prezzo di cessione .....	3
<i>ARTICOLO - 4 -</i>	
Modalità di assegnazione - costituzione commissine P.I.P. ....	3
<i>ARTICOLO - 5 -</i>	
Modalità di approvazione della Graduatoria .....	4
<i>ARTICOLO - 6 -</i>	
Criteri per la Formazione Della Graduatoria .....	5
<i>ARTICOLO - 7 -</i>	
Priorità nell'assegnazione .....	5
<i>ARTICOLO - 8 -</i>	
Modalità dei Versamenti e revoca assegnazione .....	5
<i>ARTICOLO - 9 -</i>	
Tempi di realizzazione dell'iniziativa .....	6
<i>ARTICOLO - 10 -</i>	
Disciplina transitoria .....	6
<i>ARTICOLO - 11 -</i>	
Modalità di Vendita o Locazione degli immobili .....	7
<i>ARTICOLO - 12 -</i>	
Revoca del diritto di Proprietà o di Superficie .....	6 - 7
<i>ARTICOLO - 13 -</i>	
Ipoteca di Primo Grado .....	7
<i>ARTICOLO - 14 -</i>	
Penale a seguito risoluzione contrattuale .....	8
<i>ARTICOLO - 15 -</i>	
Obbligo di allegare il regolamento all'Atto Pubblico .....	8
<i>ARTICOLO - 16 -</i>	
Adozione ed entrata in vigore del Regolamento .....	8

**ARTICOLO - 1 –  
Disciplina Regolamentare**

**Il presente Regolamento disciplina le modalità di cessione delle aree in diritto di proprietà ed in diritto di superficie delle aree comprese nel Piano per gli insediamenti produttivi approvato ai sensi della legge 22 ottobre 1971 n° 865 ed ai sensi dell'art. 28 della legge 14 Maggio 1981 .n.219.**

**ARTICOLO – 2 –  
Destinazione delle Aree**

**Possono essere destinatari delle aree comunali comprese nel piano Insediamenti Produttivi:**

- a) gli Artigiani;**
- b) le imprese industriali;**
- c) le imprese a carattere commerciale all'ingrosso ed al dettaglio e di servizio sia pubblico che privato;**
- d) i singoli o i gruppi associati che presentino consistenti programmi per la creazioni di nuove aziende Industriali , commerciali o artigianali e di servizio;**

**ARTICOLO – 3 –  
Prezzo di cessione**

**“Il prezzo base di cessione dei lotti e delle aree sarà stabilito sulla base del costo di acquisizione del terreno e determinato dalla Giunta Comunale con l'approvazione annua dello stato di attuazione del P.I.P. ,salvo contenzioso.**

**Il versamento del predetto importo per la cessione in diritto di proprietà o di superficie sarà effettuato a favore e su richiesta del comune e comunque prima della stipula dell'Atto di cessione.**

**La concessione in diritto di superficie ad Enti pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici ,occorrenti nella zona delimitata dal piano,è a tempo indeterminato,in tutti gli altri casi ha un durata non inferiore a novantanove anni. “**

**ARTICOLO – 4 –  
Modalità di assegnazione –**

**Per ottenere l'assegnazione dell'area, l'interessato dovrà presentare apposita domanda. Alla domanda deve essere allegato,debitamente compilato il questionario fornito dallo**

**Sportello Unico per l'Attività Produttive e la ricevuta del versamento su conto corrente postale intestato al Comune di una somma, per spese di istruttoria, che sarà determinata in misura fissa con delibera della Giunta Comunale.**

**L'assegnazione è disposta con decreto del Responsabile dello Sportello Unico per le Attività Produttive in base alla Graduatoria approvata dalla Giunta Comunale su proposta del responsabile del Servizio Interessato.**

**La graduatoria è formata dal responsabile dello Sportello Unico per le Attività Produttive, previo parere obbligatorio, non vincolante, della Commissione di cui al successivo art.4 bis.**

#### **ARTICOLO – 4 bis –**

**E' istituita la Commissione per l'istruttoria delle domande di assegnazione delle aree PIP.**

**La Commissione è costituita con decreto del Responsabile Servizio interessato ed è composta dal Sindaco o suo delegato con funzioni di Presidente, da tre esperti designati dalla Giunta Comunale e da un Medico designato dall'ASL competente.**

**Il Responsabile dello Sportello Unico per le Attività Produttive partecipa ai lavori della Commissione con funzione di relatore.**

**Le funzioni di segretario della commissione possono essere affidate ad altro personale del servizio interessato e/o possono essere assunte dallo stesso responsabile dello Sportello Unico per le Attività Produttive.**

**La Commissione esprime parere obbligatorio, non vincolante.**

#### **ARTICOLO – 5 –**

#### **Modalità di approvazione della Graduatoria**

**La Giunta Comunale approva la graduatoria di cui al comma precedente, nonché i relativi aggiornamenti ed il responsabile dello Sportello Unico con propria Decreto effettua le assegnazioni dei lotti disponibili secondo la graduatoria approvata dalla Giunta e ai sensi della legge 662 del 23/12/96 comma 64 i lotti in diritto di superficie, su richiesta degli interessati, devono essere ceduti in diritto di proprietà.**

ARTICOLO – 6 –  
**Criteria per la Formazione Della Graduatoria**

Ad ogni domanda pervenuta sarà attribuito dalla Commissione di cui all'art. 4 un punteggio ai fini dell'inserimento nella graduatoria sulla base dei seguenti criteri, da dedursi dal programma economico di breve e medio termine che il richiedente è tenuto a presentare:

- a) occupazione di personale; Punti 1 per adetto
- b) attitudine alla espansione dell'impresa in relazione alla caratteristica della economia locale Punti 5 e del grado tecnologico attuale punti 5;
- c) sicurezza dei luoghi di lavoro e misure di prevenzione per gli inquinamenti esterni; punti 10;
- d) località dell'impresa :Se locale punti 10- provinciale punti 5 –regionale punti 3 – altre regioni punti 1-

La graduatoria sarà pubblicata e divisa in due parti :

- la prima riservata agli artigiani e commercianti all'ingrosso ed al dettaglio ed imprese di servizio;
- la seconda alle imprese industriali.

ARTICOLO – 7 –  
**Priorità nell'assegnazione**

Goderanno di precedenza assoluta le istanze presentate dagli enti pubblici e aziende a partecipazione Statale nell'ambito di programmi già approvati dal CIPE e dalla Regione Campania.

Goderanno altresì di precedenza nella graduatoria gli imprenditori già operanti nel P.I.P. che presentino richiesta di ampliamento per i lotti contigui.

ARTICOLO – 8 –  
**Modalità dei Versamenti e revoca assegnazione**

Per poter assegnare il lotto o le aree in via Amministrativa occorre preventivamente, su richiesta dell'ufficio, far pervenire al comune la somma pari all'80% del costo del lotto quale cauzione che sarà incamerata dal comune ed utilizzata per le procedure

espropriative da porre in essere o già poste in essere. Detta somma sarà successivamente considerata quale acconto per il pagamento del costo del lotto e eventualmente si dovesse procedere alla revoca dell'atto deliberativo di assegnazione la somma versata quale cauzione sarà restituita per intero, senza interessi ne rivalutazione, solo dopo aver assegnato ad altra ditta il lotto revocato.

Entro sei mesi dalla data di esecutività della delibera di assegnazione del lotto, il titolare della assegnazione è tenuto a presentare il progetto di costruzione dell'immobile per l'approvazione ed avviare le procedure per il frazionamento del lotto a proprie spese e secondo le indicazioni dell'ufficio competente.

Nel caso in cui il progetto venga respinto per due volte consecutive l'assegnatario perde il diritto all'assegnazione o concessione del lotto.

Entro due mesi dalla comunicazione ufficiale di approvazione del progetto presentato e del rilascio del Permesso a Costruire, qualora l'area sia già in proprietà del comune, dovrà avvenire la stipula dell'atto di convenzione in diritto di proprietà o di superficie a spese del richiedente. Il mancato rispetto del termine indicato costituisce motivo di revoca dell'assegnazione, a condizione che nella graduatoria degli aventi diritto, vi siano ditte o imprese che abbiano fatto domanda per ottenere aree di superficie pari a quella oggetto di possibile revoca.

#### ARTICOLO – 9 – Tempi di realizzazione dell'iniziativa

Gli acquirenti ed i concessionari delle aree potranno iniziare le costruzioni entro 1 anno dal rilascio della Concessione Edilizia e comunque dovranno iniziare le costruzioni entro tre mesi dalla data della stipula dell'atto Pubblico di concessione e di ultimarla entro 3 anni dall'inizio della costruzione, salva la concessione di periodi di proroga per cause debitamente comprovate e ritenute valide dall'Amministrazione Comunale.

#### ARTICOLO – 10 – Disciplina transitoria

Per quanto non disciplinato dal presente regolamento valgono le norme tecniche urbanistiche del Piano Particolareggiato di esecuzione.

**ARTICOLO – 11 –**  
**Modalità di Vendita o Locazione degli immobili**

Le aree assegnate e le costruzioni su esse realizzate non possono essere cedute in locazione ne in proprietà senza l'Autorizzazione della Giunta Comunale.

In ogni caso, la cessione in locazione o in proprietà è possibile solo se si garantisce continuità all'attività produttiva ancorché di diverso tipo e garantendo il livello occupazionale precedente.

**ARTICOLO – 12 –**  
**Revoca del diritto di Proprietà o di Superficie**

- a) Il diritto di proprietà ed il diritto di superficie sarà revocato , con atto Deliberativo di Giunta Comunale e la delibera dovrà essere notificata all'interessato nei termini di legge , nei seguenti casi:
- b) qualora la costruzione non venga iniziata ed ultimata nei termini di cui all'art. 9 ;
- c) in caso di trasferimento della proprietà o di locazione ugualmente non autorizzata;
- d) in caso di destinazione ed uso degli immobili difformi da quelli approvati in concessione edilizia, o non autorizzati ai sensi del art. 11 del presente regolamento;
- e) nel caso in cui entro un anno dal collaudo e messa in funzione degli impianti , non sia stato assunto almeno personale pari al 80% di quello previsto dal piano occupazionale presentato;
- f) Il non rispetto dei comma precedenti comporta la risoluzione di Diritto dell'atto Pubblico Stipulato.

**ARTICOLO – 13 –**  
**Ipoteca di Primo Grado**

La Giunta Comunale si riserva nell'ipotesi di revoca della compravendita di riconoscere l'eventuale ipoteca di primo grado iscritta dall'istituto mutuante sull'immobile, accollandosi il mutuo per la parte residua, con diritto di rivalsa nei confronti del proprietario.

Nel caso in cui l'istituto mutuante iscrive ipoteca di primo grado sull'immobile potrà procedere all'esecuzione forzata, ai sensi di legge, soggiacendo alle norme del presente Regolamento.

La Giunta Comunale ove non intende avvalersi della facoltà di cui al comma 1, dovrà dare comunicazione della conseguente rinunzia alla revoca della vendita all'istituto mutuante che ha iscritto ipoteca di primo grado sull'immobile, il quale potrà procedere all'esecuzione forzata ai sensi di legge senza nessuno altra formalità.

**ARTICOLO – 14 –**  
**Penale a seguito risoluzione contrattuale**

Nel caso di risoluzione del contratto di cessione in diritto di proprietà o di cessione in diritto di superficie per motivi di cui all'art. 12 il prezzo pagato dell'area verrà restituito all'acquirente con una riduzione del 15% a titolo di penale oltre al pagamento di altre spese (legali, notarili e consequenziali)-

Le eventuali opere iniziate o completate nell'area potranno passare in proprietà del Comune di Montemiletto che ne disporrà a suo piacimento, previo corrispettivo di un importo da concordarsi tra le parti, fermo restando la facoltà della Giunta Comunale di imporre l'abbattimento, delle opere stesse, senza indennità di sorta e a spese dell'acquirente inadempiente.

**ARTICOLO – 15 –**  
**Obbligo di allegare il regolamento all'Atto Pubblico**

Nei contratti di cessione in diritto di proprietà ed in quelli di cessione in diritto di superficie il presente Regolamento dovrà essere allegato per consentire la trascrizione in modo che tutte le norme in esso contenute siano opponibili ai terzi.

Gli atti stipulati in contrasto o comunque con contenuti fatti contrari alle norme del presente regolamento sono nulli.

**ARTICOLO – 16 –**  
**Adozione ed entrata in vigore del Regolamento**

Il presente regolamento ai sensi dello Statuto viene adottato dal Consiglio Comunale e sostituisce il precedente regolamento in vigore.

Entra in vigore dopo la esecutività della delibera con la quale è stato approvato.