



Regolamento per la concessione in diritto di superficie e la cessione in proprietà di aree comprese nei piani degli insediamenti produttivi

Approvato con la Deliberazione del Consiglio Comunale n° 38 del 05/06/1999

Modificato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 28 del 03/08/2004

Modificato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 39 del 09/10/2007

Modificato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 42 del 29/07/2016

CAPO I — OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Art. 1 – Contenuto e finalità

1. Il presente Regolamento disciplina le modalità per la concessione in diritto di superficie e la cessione in proprietà delle aree comprese nei Piani di Insediamenti Produttivi.
2. Tutte le aree comprese nei Piani di Insediamenti Produttivi, approvati a norma dell'art. 27 della legge n. 865 del 22.10.1971, sono espropriate a cura del Comune di Sala Consilina secondo le procedure stabilite dalle vigenti leggi.
3. Le aree suddette, escluse quelle destinate dal Piano di Insediamenti Produttivi ad opere di urbanizzazione che rimarranno di proprietà comunale, sono concesse in diritto di superficie o cedute in proprietà esclusivamente ai soggetti e con i procedimenti previsti negli articoli che seguono.
4. Il Consiglio Comunale individua le aree comprese nei Piani di Insediamenti Produttivi da concedere in diritto di superficie e quelle da cedere in diritto di proprietà entro i limiti stabiliti dalle vigenti disposizioni di legge.
5. Contestualmente all'atto di concessione in diritto di superficie o cessione della proprietà dell'area tra le parti contraenti verrà stipulata una convenzione per atto pubblico con la quale saranno disciplinati gli oneri posti a carico dell'acquirente.

Art. 2 – Attuazione degli interventi

1. Con deliberazione consiliare assunta ai sensi della legge n. 131 del 26.04.1983, il Comune, per l'anno di riferimento, individua le aree da concedere agli operatori indicando:
 - il prezzo di cessione delle aree suddette;
 - le aree da cedere in proprietà.
2. Il Consiglio Comunale individua altresì con ulteriori atti deliberativi le aree da assegnare ai soggetti di cui al successivo art. 3 nonché le dimensioni massime di tali aree ed il numero di lotti eventualmente accorpabili.

CAPO II — INDIVIDUAZIONE DEGLI OPERATORI

Art. 3 – Soggetti assegnatari

1. Hanno titolo alla assegnazione, in diritto di proprietà [o di superficie], delle aree facenti parte dei Piani di Insediamenti Produttivi:
 - Enti pubblici e aziende a partecipazione statale nell'ambito di programmi già approvati dal C.I.P.E.;
 - ditte che risultino proprietarie del terreno alla data di adozione del P.I.P.;
 - le imprese artigiane e commerciali;
 - i consorzi di imprese;
 - le imprese cooperative;
 - le industrie.
2. Ai sensi del comma 6 dell'art. 27 della legge n. 865/1971, in caso di più istanze concorrenti, è data la preferenza ad Enti pubblici e aziende a partecipazione statale nell'ambito di programmi già approvati dal C.I.P.E.

Art. 4 – Bandi di selezione

1. Alla individuazione degli operatori aventi diritto alla assegnazione delle aree in diritto di proprietà si provvede tramite bandi pubblici, da approvare con deliberazione di Giunta Comunale.
2. In ciascun bando sono indicate:
 - a) le aree disponibili e le volumetrie consentite;

- b) le tipologie consentite;
 - c) I termine entro cui devono essere presentate le istanze;
 - d) i requisiti oggettivi e soggettivi per la selezione;
 - e) i criteri di selezione delle istanze.
3. Relativamente ai costi di urbanizzazione a carico degli operatori il bando stabilisce le seguenti modalità alternative:
- a) pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - b) diretta realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a spese degli operatori a scomputo degli oneri relativi e pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria.

Art. 5 – Modalità di partecipazione

1. Per l'assegnazione delle aree individuate nel relative bando, gli interessati dovranno far pervenire domanda in competente bollo al Comune di Sala Consilina, indirizzata allo Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P.).
2. La domanda di assegnazione, deve essere redatta secondo gli appositi schemi predisposti dal Comune di Sala Consilina e deve essere sottoscritta dal legale rappresentante dell'impresa.
3. Nella domanda di assegnazione dovrà essere esplicitamente indicato l'ordine di preferenza per il titolo di trasferimento richiesto (diritto di proprietà) e la superficie dell'area di cui si intende conseguire l'assegnazione.
4. Alla domanda dovranno obbligatoriamente essere allegati:
 - a) certificato comprovante l'iscrizione alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura non anteriore a due mesi dalla data del bando, dal quale deve obbligatoriamente risultare che l'impresa è attiva e che a suo carico non risultano pervenute dichiarazioni di fallimento, liquidazione amministrativa coatta, ammissione in concordato o amministrazione controllata;
 - b) quietanza di pagamento presso la Tesoreria Comunale o idonea fidejussione bancaria o polizza fidejussoria assicurativa di una somma pari al 5% del costo dell'area quale impegno dell'impresa. Tale importo in caso di assegnazione verrà conguagliato sul costo totale della medesima, restituito in caso di mancata assegnazione o mancato avvio della procedura di esproprio, o trattenuto quale penale in caso di rinuncia dopo la deliberazione dell'assegnazione;
 - c) dichiarazione, resa a norma di legge, del legale rappresentante di cui risulti:
 - che né l'impresa, né alcuno dei titolari, sia proprietario di altro terreno idoneo (ai sensi degli strumenti urbanistici vigenti o adottati) e dotato di potenzialità edificatoria uguale o superiore a quella necessaria per l'intervento proposto e ubicato nel territorio del Comune di Sala Consilina;
 - la regolarità degli adempimenti dell'impresa in materia di contributi I.N.P.S., I.N.A.I.L. e CASSA EDILE (nel caso di imprese edili);
 - d) certificato del casellario giudiziale dei legali rappresentanti dell'impresa in data non anteriore a due mesi a quella del termine per la presentazione della domanda;
 - e) per le ditte proprietarie del terreno, titolo di proprietà certo;
 - f) dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa ai sensi di legge, del legale rappresentante dell'impresa, con la quale, in caso di assegnazione, si impegna:
 - 1) a stipulare la convenzione ex art. 35 della legge n. 865/1971;
 - 2) a pagare l'importo del costo di acquisizione delle aree quale risulterà a seguito dell'applicazione dei criteri indennitari previsti dalla normativa vigente in materia di espropriazioni, nonché a versare un acconto a garanzia della stipulazione delle future convenzioni.
5. I richiedenti che si collocheranno in posizione utile per l'assegnazione dei lotti hanno l'obbligo di presentare, prima della delibera di assegnazione e a pena di esclusione dalla graduatoria, la documentazione comprovante il possesso dei requisiti di cui alla dichiarazione indicata alla lettera c) secondo capoverso del precedente comma 4 entro i termini stabiliti dal bando.
6. Per i Consorzi di imprese i documenti indicati ai punti a), c), e) del precedente comma 4, devono essere prodotti anche dalle singole imprese consorziate che intendono conseguire l'assegnazione delle aree.
7. Potranno altresì essere allegate alla domanda una o più dichiarazioni rese nella forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio del legale rappresentante, che attestino il possesso dei requisiti necessari ai fini dell'attribuzione dei punteggi di cui al successivo art. 7.
8. La presentazione della domanda di assegnazione comporta l'accettazione incondizionata del Piano di Insempiamenti Produttivi così come approvato, del Regolamento e dal Bando per l'assegnazione delle aree.
9. Il Comune potrà richiedere l'attuazione di interventi insediativi organici, con particolare riferimento alle opere di urbanizzazione, che vedano la partecipazione congiunta degli operatori.

Art. 6 – Criteri per la formazione della graduatoria

1. È data la preferenza, ai sensi dell'art. 37 della legge n. 865/1971, a Enti pubblici e aziende a partecipazione statale nell'ambito di programmi già approvati dal C.I.P.E. Successivamente la formazione della graduatoria avverrà tenendo conto dei seguenti criteri:
 - a) Riequilibrio territoriale, per favorire il trasferimento delle aziende attualmente ubicate nelle zone residenziali del Comune di Sala Consilina, in particolare quelle rumorose o moleste che operano in condizioni igieniche precarie che, pur non ricorrendo detti casi, non siano suscettibili di ampliamento o comportino problemi di

traffico o di viabilità;

- b) Attività svolte in immobili occupati a titolo di affitto, privilegiando in particolare le imprese che svolgono la propria attività in zona residenziale secondo il piano regolatore generale adottato e quelle oggetto di provvedimento di sfratto, in data antecedente a quella del bando, non intimato per inadempimento contrattuale;
 - c) Utilizzo del territorio, privilegiando quelle attività che, ai fini di un minore spreco di territorio, possono essere svolte in edifici con più piani;
 - d) Rapporto superficie utile/addetti, privilegiando quelle attività svolte con un più basso rapporto di mq per addetto;
 - e) Ditte e consorzi che risultino proprietari del terreno alla data di adozione del P.I.P.
2. L'assegnazione dell'area verrà effettuata dal Consiglio Comunale, con proprio atto deliberativo, a seguito di graduatoria formulata dall'apposita Commissione di cui al successivo art. 8, sulla base dei punteggi previsti dal successivo art. 7.

Art. 7 – Attribuzione punteggi

1. Sulla base dei criteri di cui al precedente art. 6, agli operatori verranno attribuiti i seguenti punteggi, tra loro cumulabili, con la precisazione che, in caso di parità, si procederà mediante pubblico sorteggio:
 - a) Riequilibrio territoriale:
 - attività che si svolgono in zone residenziali secondo il Piano Regolatore Generale adottato dal Comune di Sala Consilina e incompatibili con il carattere residenziale della zona — punti 5;
 - attività che si svolgono in zone residenziali secondo il Piano Regolatore Generale adottato dal Comune di Sala Consilina e compatibili con il carattere residenziale della zona — punti 3;
 - attività che si svolgono in zone residenziali secondo il Piano Regolatore Generale adottato dal Comune di Sala Consilina e che si svolgono in condizioni igieniche precarie — punti 4;
 - attività che si svolgono in zone non residenziali secondo il Piano Regolatore Generale adottato dal Comune di Sala Consilina e che risultino rumorose o moleste e/o che si svolgono in condizioni igieniche precarie — punti 3;
 - attività che si svolgono in zone residenziali secondo il Piano Regolatore Generale adottato dal Comune di Sala Consilina e che comportano particolari problemi di traffico — punti 2;
 - attività che si svolgono in zone non residenziali secondo il Piano Regolatore Generale adottato dal Comune di Sala Consilina e che comportano particolari problemi di traffico — punti 1;
 - attività non ampliabili in termini di superficie coperta — punti 2;
 - b) Attività svolte in immobili occupati a titolo di affitto:
 - in zona residenziale secondo il Piano Regolatore Generale adottato dal Comune di Sala Consilina — punti 3;
 - in zona non residenziale secondo il Piano Regolatore Generale adottato dal Comune di Sala Consilina — punti 2;
 - in presenza di provvedimento di sfratto — punti 5;
 - c) Utilizzo del territorio:
 - aziende che si impegnano a realizzare immobili costruiti su più piani — punti 3;
 - d) Rapporto superficie utile/addetti:
 - attività con rapporto uguale o superiore a 20 mq per addetto — punti 3;
 - e) Ditte/Consorzi proprietari del terreno alla data di adozione del P.I.P. — punti 3;
 - f) Ditte/Consorzi che usufruiscono di finanziamenti statali/regionali — punti 5.
2. I requisiti necessari per l'attribuzione dei punteggi sopra elencati dovranno essere posseduti alla data del bando (ad eccezione del punto a)).

Art. 8 – Esame delle domande verifica dei requisiti, formazione ed approvazione della graduatoria per l'assegnazione delle aree.

1. Le istanze presentate al fine dell'assegnazione delle aree, verranno esaminate dallo Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P.).
2. *(soppresso)*
3. Lo S.U.A.P., effettuata la verifica della documentazione, attribuisce i punteggi e forma la graduatoria provvisoria in base ai criteri così come determinati del precedente art. 7.
4. La graduatoria provvisoria, dopo l'approvazione da parte della Giunta Comunale è pubblicata all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi. Eventuali elementi e/o osservazioni possono essere prodotti prima della scadenza del predetto periodo di pubblicazione. Eventuali elementi e/o osservazioni presentati dopo tale termine saranno dichiarati inammissibili dalla Giunta Comunale che procederà di conseguenza all'approvazione della graduatoria definitiva.
5. La graduatoria manterrà la propria validità per un periodo di tre anni.
6. La Giunta Comunale, con proprio atto motivato, può dichiarare la decadenza di uno o più operatori qualora si accertino dichiarazioni mendaci, documentazioni risultate false, mancanza di requisiti richiesti dal bando.

Art. 9 – Cessione degli immobili

1. Le aree cedute in proprietà [o concesse in diritto di superficie], nonché le costruzioni su di esse edificate, non possono essere cedute, date in locazione, o essere oggetto di costituzione di diritti reali parziali, ad eccezione dei diritti reali di garanzia, prima del termine di cinque anni dalla data di presentazione della domanda di agibilità completa di tutti i documenti richiesti ai sensi di legge.

1 bis. Le aree cedute in proprietà all'assegnatario nonché le costruzioni su di esse edificate, anche prima del termine di 5 anni dall'assegnazione, potranno essere trasferite nelle ipotesi di cessione totale o parziale dell'azienda o concesse nelle ipotesi di affitto od usufrutto di azienda a terzi in possesso dei requisiti di idoneità previsti dal P.I.P., con le modalità fissate dalla vigente normativa di legge, previa autorizzazione della Giunta Comunale.

1 ter. Il Dirigente dell'Area Tecnica vigila sul rispetto dei termini di realizzazione sulle aree assegnate relazionando all'Organo Esecutivo entro il 31 dicembre di ogni anno ed adottando, senza indugio, i provvedimenti consequenziali in caso di inosservanza di leggi e Regolamenti.

2. L'inosservanza del precedente comma comporta:

- a) la decadenza della concessione del diritto di superficie;
- b) la risoluzione dell'atto di cessione del diritto di proprietà.

3. La cessazione dell'attività prima del termine di cinque anni dalla data di cui al comma 1 (ovvero la sospensione dell'attività per un periodo di sospensione di anni due), comporta le medesime conseguenze di cui al precedente comma 2. Ai sensi del presente comma non saranno considerati come cessazione dell'attività:

- a) la trasformazione in un altro soggetto giuridico che comunque mantenga i requisiti previsti dal presente Regolamento;
- b) per le imprese individuali il trasferimento a seguito di successione.

4. Nei casi di cui al precedente comma 2:

- il corrispettivo dell'area assegnata verrà restituito all'assegnatario inadempiente con una riduzione del 15% a titolo di penale salvo maggiori danni;
- il prezzo delle eventuali opere realizzate nell'area assegnata verrà determinato a seguito di perizia di stima redatta da un collegio di tre periti nominati: uno dal Comune, uno dall'originario assegnatario del lotto o dai suoi aventi causa ed il terzo di comune accordo tra le parti oppure, in caso di disaccordo, su designazione del Tribunale di Sala Consilina (ora Tribunale di Lagonegro).

5. Il versamento all'assegnatario inadempiente degli importi così determinati sarà effettuato successivamente all'avvenuto pagamento da parte del nuovo assegnatario individuato ai sensi del successive comma 7.

6. L'immobile verrà ceduto ad uno dei soggetti aventi i requisiti previsti dal presente Regolamento attingendo a graduatorie eventualmente vigenti oppure, in assenza delle medesime, mediante nuovo bando.

7. L'Amministrazione comunale si riserva, nell'ipotesi di risoluzione dell'atto di cessione [o di decadenza della concessione del diritto di superficie], di riconoscere l'eventuale ipoteca di 1° grado iscritta dall'Istituto mutuante accollandosi il mutuo per la parte residua, con diritto di rivalsa nei confronti del proprietario [o dal superficiario] decaduto, su quanto da essi dovuto. Ove l'Amministrazione comunale non intenda avvalersi della predetta facoltà, all'atto della risoluzione della vendita [o della dichiarazione di decadenza del diritto di superficie], dovrà darne comunicazione all'Istituto mutuante che ha iscritto l'ipoteca di 1° grado sull'immobile; l'Istituto potrà provvedere all'esecuzione forzata ai sensi di legge senza altra formalità.

CAPO III — AREE IN DIRITTO DI SUPERFICIE

Art. 10 – Aree in diritto di superficie

1. La concessione del diritto di superficie è deliberata dal Consiglio Comunale a favore degli operatori selezionati nei modi stabiliti dal presente regolamento, fino ad esaurimento delle aree elencate nei bandi di cui al precedente art. 4.

2. Ai sensi della legge 22.10.1971 n. 865, art. 35, la concessione in diritto di superficie ha una durata massima di novantanove anni, rinnovabile per uguale periodo di tempo ed è regolata da una convenzione tra il Comune e il concessionario.

3. Il rinnovo del diritto di superficie comporta il pagamento, da parte del concessionario, di un corrispettivo pari alle spese necessarie per l'adeguamento delle opere di urbanizzazione nonché della differenza tra il prezzo di esproprio dell'area vigente a quel momento e quello corrisposto al momento dell'assegnazione, rivalutato secondo gli indici ISTAT.

4. Al momento dell'avvio delle procedure di espropriazione e di occupazione di urgenza delle aree interessate il concessionario deve presentare al Comune di Sala Consilina polizza fidejussoria pari al costo pro quota dell'acquisizione delle aree necessarie all'intervento nonché di un'eventuale occupazione d'urgenza. Tale fidejussione è svincolata al momento della stipula della convenzione con il pagamento del costo dell'area assegnata.

Art. 11 – Altre concessioni In diritto di superficie

1. All'interno dei Piani di Insediamenti Produttivi potranno essere individuati, dal Consiglio Comunale, lotti per la

realizzazione di edifici da destinare ad attività di supporto alle imprese (quali mense, locali di ristoro, strutture finanziarie, ecc.). In tal caso il Consiglio Comunale individuerà anche i criteri e le procedure per l'assegnazione dei lotti suddetti.

2. Il Consiglio Comunale potrà inoltre individuare all'interno dei Piani di Insediamenti Produttivi area a lotti da destinare ad attrezzature pubbliche di interesse collettivo.

3. Il Consiglio Comunale potrà individuare, inoltre, aree e lotti da destinare all'imprenditorialità giovanile per i fini di cui al D.L. 30.12.1985, n. 786, convertito in L. 28.02.1986, n. 44 nonché D.L. 31.01.1995, n. 26 convertito in legge 29.03.1995, n. 95.

Art. 12 – Contenuto dei diritto di superficie

1. Il diritto di superficie è esercitato nei limiti con le modalità fissate dal Codice Civile, articoli 952 e 956, dalla legge 22.10.1971 n. 865, art. 35, nonché secondo la Convenzione tra il Comune e il concessionario e i suoi aventi causa.

2. Il diritto si costituisce dalla data di stipula della Convenzione, permane fino al termine in essa stabilito e si estende:

- alla realizzazione di edifici a carattere produttivo di servizio e relativi accessori e servizi, secondo il progetto approvato dal Comune;
- al mantenimento e al godimento delle costruzioni realizzate e delle relative aree di pertinenza.

Art. 13 – Pagamento dei corrispettivi

1. Prima di stipulare la Convenzione di cui agli articoli 14 e 15, gli assegnatari provvedono:

- a) al pagamento del costo dell'area loro assegnata;
- b) al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

2. In alternativa a quanto disposto dal precedente comma 1, lettera b), il Comune potrà consentire la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo parziale o totale del dovuto previa presentazione di idonea garanzia fidejussoria, comunque nel rispetto della normativa vigente.

3. È ammessa l'attuazione del Piano, anche in forma parziale, purché sia garantita la piena funzionalità dei lotti ed il completo e funzionale collegamento delle nuove opere di urbanizzazione primaria con quelle esistenti.

Art. 14 – Stipula della Convenzione

1. La stipula della Convenzione di cui alla legge 22.10.1971, n. 865, articolo 35, da effettuarsi per atto pubblico notarile con spese a carico dell'assegnatario deve avvenire entro sei mesi dalla data del verbale di immissione in possesso, da parte del Comune, delle aree interessate.

2. Durante tale semestre il concessionario deve presentare al Comune il progetto ed ogni altro allegato necessario per il rilascio della concessione edilizia.

3. Il Comune, in presenza di documentati motivi che impediscano il rispetto dei termini di cui al comma 1, può concedere proroghe per la presentazione del progetto e la stipula della Convenzione.

Art. 15 – Contenuto della Convenzione

1. I termini per l'inizio dei lavori, le modalità di esecuzione degli stessi, le perizie e i controlli, i criteri di utilizzazione degli immobili, le modalità di urbanizzazione dell'area, le garanzie fidejussorie da prestarsi, le sanzioni e tutto quanto attiene all'esercizio del diritto di superficie, nonché i tempi ed i termini di collaudo delle opere di urbanizzazione realizzate a scomputo degli oneri dal concessionario, sono regolamentati mediante Convenzione ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/71.

2. Il Comune ha facoltà di delegare al concessionario l'espletamento di adempimenti connessi con l'espropriazione e l'occupazione d'urgenza delle aree.

CAPO IV — AREE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ

Art. 16 – Cessione delle aree

1. La cessione delle aree in diritto di proprietà è regolata dalla stessa normativa del presente regolamento, per quanto compatibile.

2. I soggetti che concorrono alla assegnazione delle aree in diritto di proprietà, ai sensi del presente articolo, sono individuate a seguito dei bandi di cui al precedente art. 4.

Capo V — NORME FINALI

Art. 17 – Obblighi degli assegnatari

1. L'assegnatario del lotto, qualora la propria attività sia incompatibile con la destinazione urbanistica prevista dal Piano Regolatore Generale per la zona dove la medesima viene svolta, si impegna, per sé e per i propri aventi

causa pena la revoca dell'assegnazione del lotto, a non proseguire la propria attività nella sede originaria una volta attuato il trasferimento nell'area assegnata.

2. Tale trasferimento dovrà comunque avvenire entro un anno dalla data di presentazione della domanda di agibilità, completa di tutti i documenti richiesti ai sensi di legge, relativa ai nuovi locali.

Art. 18 – Decadenza della concessione del diritto di superficie e risoluzione dell'atto di cessione in proprietà.

1. Nelle ipotesi previste del Codice Civile, della legge n. 865/71 e successive modifiche e integrazioni, dal presente regolamento e dalle convenzioni, la Giunta Comunale procederà a dichiarare la decadenza della concessione del diritto di superficie e la risoluzione dell'atto di cessione in proprietà.

Art. 19 – Norme di rinvio

1. Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni di legge, statutarie e regolamentari vigenti con particolare riferimento alle norme in materia di edilizia residenziale pubblica.

Art. 20 – Entrata in vigore

1. Il presente regolamento è approvato dal Consiglio Comunale a norma di Statuto e, dopo il parere favorevole dell'Organo Regionale di Controllo, è pubblicato per quindici giorni naturali consecutivi all'Albo comunale ed entra in vigore il giorno successivo all'ultimo di pubblicazione.