



# COMUNE DI SANTA MARIA LA CARITÀ

## (Provincia di Napoli)

### ORIGINALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 49

Adottata nella seduta del 29/12/2021

**OGGETTO:** Attuazione del PIP in Loc. Fusaro – Approvazione del regolamento per la cessione in proprietà di aree comprese nel piano di insediamenti produttivi in Località Fusaro ed il collegato schema di convenzione -

L'anno duemilaventuno, addì ventinove del mese di Dicembre alle ore 18,52 in collegamento telematico, tenutosi nelle forme speciali stabilite per il periodo di emergenza COVID-19, si è oggi riunito il Consiglio Comunale in sessione ordinaria a seguito di invito prot. n. 22500 diramato dal Presidente del Consiglio Comunale in data 23/12/2021,

Assume la Presidenza il Consigliere Marilena Zambrano -  
Fatto l'appello risultano presenti i seguenti componenti:

n.	Cognome Nome	P/A	n.	Cognome Nome	P/A
01	D'Amora Giosuè C. M. A.	P	10	Scarico Francesco	P
02	Cascone Francesco	P	11	Orazio Pietro	P
03	Abagnale Sofia	P	12	La Mura Carmen	P
04	Cannavacciolo Salvatore	P	13	Gargiulo Giuseppe	P
05	D'Amora Giosuè	P	14	Vertolomo Giuseppe	P
06	Zambrano Marilena	P	15	Elefante Benito	P
07	Giordano Filomena	P	16	Santonicola Alfonso	P
08	Elefante Agostino	P	17	Abagnale Luigi	P
09	Lione Fioravante	P	18		

E' assente l'Assessore Extraconsiliare Ing. Bernardo Michele -

Constatato che il numero è di 16 componenti (15 Consiglieri + il Sindaco), rende legale e valida l'adunanza, il Presidente dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento in oggetto.

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale Dott.ssa Annunziata Alfano, incaricato della redazione del verbale.

Alle ore 19,39 si collega il Consigliere La Mura Carmen- Presenti tutti e nr. 17 componenti il consesso consiliare (16 Consiglieri + il Sindaco).

Il Presidente, introduce il punto posto al n. 6 dell'ordine del giorno.

**Interviene il Sindaco**, il quale tiene a sottolineare il momento storico e fondamentale per quella che è la realtà del nostro Comune, proprio in ragione del fatto che si va approvare il Regolamento per la cessione in proprietà di aree comprese nel piano di insediamento nella località di via Fusaro e nel collegato schema di convenzione. Precisa che questa convenzione va a disciplinare quello che è un atto consiliare che prevede il regolamento per la cessione delle aree per la realizzazione della zona PIP, consistente in insediamenti produttivi che si possono realizzare sul nostro territorio a coronamento di un'opera da anni realizzata con finanziamenti regionali, le cui opere di urbanizzazione sono state concluse nel 2014-2015. Sottolinea che, grazie all'adozione di tali atti, si ci sono i presupposti per l'accesso ad una prima parte della zona produttiva del Comune di Santa Maria la Carità, pari ad un'area di estensione intorno ai 35 mila metri di poter indire un bando di assegnazione per l'affidamento di questi lotti a imprenditori che vogliono investire sul territorio di Santa Maria la Carità. La crucialità dell'argomento costituisce un atto concreto che ha il Comune per poter incidere su una tematica fondamentale che è quella del lavoro poiché anche Santa Maria la Carità ha la necessità di incrementare il lavoro adeguato ai cambiamenti che ci sono per cui, in quella parte della zona di via Fusaro, i 35 mila metri sono stati espropriati per un obiettivo preciso, consistente nella creazione di capannoni, di strutture, di aree in cui creare lavoro. Ringrazia i componenti della commissione regolamento, nonché tutti i membri, non solo della maggioranza ma anche la minoranza per il lavoro svolto. Ringrazia per la partecipazione i Consiglieri Giuseppe Gargiulo e Luigi Abagnale, con i quali si è tenuta la commissione regolamenti con uno studio approfondito grazie alle idee scaturite dal confronto fruttuoso tra maggioranza e minoranza. Esprime il proprio plauso anche all'Ingegnere Ferraioli che ha curato, unitamente a dei professionisti quella che è la redazione del regolamento nonché dello schema per il quale fa i propri complimenti per il lavoro professionale, certosino e instancabile che è stato fatto. Sottolinea che la lungaggine dei tempi è stata dovuta alla necessità di fare agli espropri, perchè negli anni ci sono stati anche dei problemi finanziari per i quali non si potevano compiere gli atti notarili. Evidenzia, come anticipato abbondantemente nella conferenza dei capigruppo a tutta la minoranza, che è subentrata la necessità di fare un piccolo emendamento dovuto a quelli che erano dei refusi di stampa degli atti depositati 48 ore prima, per sottolineare che gli atti depositati vanno leggermente cambiati. Da lettura dell'emendamento al regolamento per la cessione delle aree, alla pagina 1 solo nel sommario nella parte in cui viene indicata la decadenza delle concessioni di diritto di superficie, e risoluzione dell'atto di cessione in proprietà, in luogo di "decadenza della concessione di diritto di superficie." Poi nel regolamento depositato, l'articolo 1, comma 6, viene così sostituito: "contestualmente all'atto di cessione della proprietà dell'area tra le parti contraenti verrà stipulata una convenzione per atto pubblico con la quale saranno disciplinati gli oneri e i costi a carico dell'acquirente." Allo schema di convenzione, all'articolo 2, comma 10 che recita "*qualora il Comune di Santa Maria la Carità ottenga ulteriori contributi pubblici per l'acquisizione delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, l'ammontare degli stessi sarà rimborsato in misura proporzionale tra tutti gli assegnatari aventi diritto nei limiti stabiliti dalla normativa dell'Unione Europea, dello Stato e della Regione Campania.*" viene soppresso, poiché già con gli avvocati c'era stata questa discussione ed era stato già deciso di eliminarla, affinché non vada ad incidere in maniera netta nella possibilità di abbassare il prezzo, una possibilità del contributo che il Comune ha anche sulla base della Regione Campania che dà un contributo iniziale di soldi che sono stati stanziati per realizzare nell'area. Con detto emendamento si va a precisare che con gli atti successivi che verranno fatti, che non riguardano il regolamento, oltre a favorire la massima partecipazione anche alle persone che stanno seguendo in collegamento, c'è la possibilità a Santa Maria la Carità di avere 12 lotti con tasso di edificabilità del 40% che consentirebbero di creare capannoni di considerevoli dimensioni. Conclude sottolineando che, ad oggi, Santa Maria la Carità, è l'unico Comune che dà la possibilità di fare questo bando di assegnazione che permette in 5, 6 mesi la consegna del lotto e la possibilità, con le procedure che verranno richiamate, di avere

un permesso a costruire per la realizzazione di un capannone entro due anni in modo da avere a breve nuove attività e assunzioni sul territorio.

**Il Segretario Comunale** chiede di vedere l'emendamento poiché molto articolato.

**Il Consigliere Giuseppe Gargiulo** dichiara la propria soddisfazione per il coinvolgimento nell'elaborazione del regolamento dell'area PIP, quale momento importante per lo sviluppo economico del territorio che Santa Maria la Carità aspettava non da oggi ma dai tempi in cui iniziarono quei lavori per proiettarla in una realtà lavorativa industriale. Ringrazia chi detiene la commissione dei regolamenti perché insieme nell'ultimo periodo si è lavorato per ottenere questo risultato, in un momento particolare dove gli incontri non erano sempre ben lieti e tranquilli visti i contagi. Ringrazia l'Ingegnere Ferraioli per la sua enorme esperienza con cui ha prodotto take document, raccogliendo quelle che erano le osservazioni di tutti proprio per porre l'accento sull'economia futura di Santa Maria, dove si è cercato di dare priorità a quella che è l'occupazione fissando, all'interno del regolamento, dei criteri che siano premianti per chi implementa l'occupazione all'interno dell'azienda che sarà instaurata o che sarà trasferita in quell'area industriale. Si augura il trasferimento di quante più aziende di Santa Maria, con l'ingresso, magari anche di grossi investitori che possano portare linfa nuova sul territorio e soprattutto occupazione. Ringrazia per il lavoro svolto dalla commissione e tutti i Consiglieri presenti che si accingono a votare un documento importantissimo per il futuro di Santa Maria la Carità.

**L'Assessore Francesco Cascone** fa i complimenti a tutti, alla commissione ed, in particolare, all'Ingegnere Ferraioli per aver messo al servizio dell'Ente la sua esperienza ed i suoi consigli. Condivide le parole del Consigliere Gargiulo quando si riferisce al fatto che questo regolamento possa essere modificato perché modificarlo significa usarlo, significa lavorarci e riscontrare la possibilità di migliorarlo.

**Il Sindaco** condivide il discorso che il regolamento, proprio nell'utilizzo dello stesso, potrebbe essere soggetto anche a modifiche, come diceva il consigliere Gargiulo per cui, considerato il momento storico, c'è la necessità soprattutto di fare un passo avanti per quello che possa essere naturalmente l'utilizzo di quell'area che per tanti anni è stata tolta ai cittadini ed è giusto che venga restituita a loro con un potenziale che tutti quanti ci stiamo immaginando.

**Il Segretario Comunale** fa presente al sindaco la ristrettezza dei tempi avuta nel leggere il regolamento e l'annesso schema di convenzione, sottolineando che l'articolo due, comma 6 dello schema di convenzione, fa ancora riferimento ad un atto da farsi innanzi al Segretario Comunale, laddove, in conformità di legge, tali atti vanno fatti innanzi al Notaio.

**Il Sindaco** prende atto della correzione da inserire nell'emendamento, sottolineando che tutti refusi di stampa in cui si fa riferimento agli atti innanzi al Segretario va sostituito con "ufficiale notarile." Dopodiché chiede la votazione sull'emendamento e pertanto essendo presente l'ing. Ferraioli se può esprimere il suo parere.

**L'Ing. Vincenzo Ferraioli** presente alla seduta, essendo che l'emendamento non altera in sostanza sia il regolamento che lo schema di convenzione ma costituiscono elementi di perfezionamento, esprime parere favorevole.

**Il Sindaco** da una rilettura dell'emendamento al regolamento con le seguenti modifiche: al regolamento per cessioni delle aree alla pagina 1, sommario 1, articolo 11, cancellare "*decadenza della concessione del diritto di superficie*";

*all'articolo 1, comma 6, "contestualmente all'atto di gestione della proprietà dell'area tra le parti contraenti verrà stipulata una convenzione di scrittura privata e/o atto pubblico, con la quale saranno disciplinati gli oneri e i costi a carico dell'acquirente", è così sostituito: "contestualmente all'atto di cessione della proprietà dell'area tra le parti contraenti verrà stipulata una convenzione per atto pubblico con la quale saranno disciplinati gli oneri e i costi a carico dell'acquirente."*

*Allo schema di convenzione all'art. 2 comma 10, deve essere soppresso in cui si diceva "qualora il Comune di Santa Maria la Carità ottenga ulteriori contributi pubblici per l'acquisizione delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, l'ammontare degli stessi sarà rimborsato in misura proporzionale tra tutti gli assegnatari aventi diritto nei limiti stabiliti dalla normativa dell'Unione Europea, dello Stato e della Regione Campania." Questo viene soppresso.*

*All'art. 2 comma 6 c'è la soppressione "dell'atto davanti al segretario" in quanto si intende ATTO PUBBLICO, questo va sostituito anche in qualche altro refuso.*

A questo punto chiede la votazione di questo emendamento che è munito di parere di regolarità tecnica da parte dell'Ing. Ferraioli, nonché l'approvazione del regolamento e dello schema di convenzione così come depositati agli atti.

**Il Presidente**, terminati gli interventi mette in votazione, per appello nominale, l'emendamento così come presentato dal Sindaco.

**SI PROCEDE ALL'APPELLO PER LA VOTAZIONE.**

1. D'AMORA GIOSUE' CARLO (Sindaco)	FAVOREVOLE
2. CASONE FRANCESCO	FAVOREVOLE
3. ABAGNALE SOFIA	FAVOREVOLE
4. CANNAVACCIUOLO SALVATORE	FAVOREVOLE
5. D'AMORA GIOSUE'	FAVOREVOLE
6. ZAMBRANO MARILENA	FAVOREVOLE
7. GIORDANO FILOMENA	FAVOREVOLE
8. ELEFANTE AGOSTINO	FAVOREVOLE
9. LIONE FIORAVANTE	FAVOREVOLE
10. SCARICO FRANCESCO	FAVOREVOLE
11. ORAZZO PIETRO	FAVOREVOLE
12. LA MURA CARMEN	FAVOREVOLE
13. GARGIULO GIUSEPPE	FAVOREVOLE
14. ELEFANTE BENITO	FAVOREVOLE
15. VERTOLOMO GIUSEPPE	FAVOREVOLE
16. SANTONICOLA ALFONSO	FAVOREVOLE
17. ABAGNALE LUIGI	FAVOREVOLE

### **ED IL CONSIGLIO COMUNALE**

- Presenti in aula n. 17 (16 Consiglieri + il Sindaco),

All'unanimità di voti favorevoli espressi per alzata di mano, approva l'emendamento al Regolamento per la concessione delle aree comprese nel PIP, così come proposto dal Sindaco.

Indi, mette in votazione il punto 6 all'ordine del giorno così come emendato per appello nominale.

### **ED IL CONSIGLIO COMUNALE**

**Preso atto di quanto segue:**

La relazione istruttoria ad oggetto: *Attuazione del PIP in Loc. Fusaro – Approvazione del regolamento per la cessione in proprietà di aree comprese nel piano di insediamenti produttivi in Località Fusaro ed il collegato schema di convenzione* a firma del responsabile 5° Settore Condonio e Urbanistica, Ing. Vincenzo Ferraioli;

La proposta di deliberazione di pari oggetto a firma del Sindaco, munita dei pareri di regolarità tecnica e contabile resi ai sensi dell'art. 49 del TUEL n. 267/32000,

Si procede all'appello nominale per la votazione.

1.	D'AMORA GIOSUE' CARLO (Sindaco)	FAVOREVOLE
2.	CASCONI FRANCESCO	FAVOREVOLE
3.	ABAGNALE SOFIA	FAVOREVOLE
4.	CANNAVACCIUOLO SALVATORE	FAVOREVOLE
5.	D'AMORA GIOSUE'	FAVOREVOLE
6.	ZAMBRANO MARILENA	FAVOREVOLE
7.	GIORDANO FILOMENA	FAVOREVOLE
8.	ELEFANTE AGOSTINO	FAVOREVOLE
9.	LIONE FIORAVANTE	FAVOREVOLE
10.	SCARICO FRANCESCO	FAVOREVOLE
11.	ORAZZO PIETRO	FAVOREVOLE
12.	LA MURA CARMEN	FAVOREVOLE
13.	GARGIULO GIUSEPPE	FAVOREVOLE
14.	VERTOLOMO GIUSEPPE	FAVOREVOLE
15.	ELEFANTE BENITO	FAVOREVOLE
16.	SANTONICOLA ALFONSO	FAVOREVOLE
17.	ABAGNALE LUIGI	FAVOREVOLE

- Presenti in aula n. 17 (16 Consiglieri + il Sindaco),
- All'unanimità di voti favorevoli espressi per alzata di mano,

### **DELIBERA**

**Di approvare** la proposta di deliberazione unitamente alla relazione istruttoria ad oggetto: *Attuazione del PIP in Loc. Fusaro – Approvazione del regolamento per la cessione in proprietà di aree comprese nel piano di insediamenti produttivi in Località Fusaro ed il collegato schema di convenzione*, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento

Successivamente, su conforme proposta del Presidente, stante l'urgenza di provvedere e visto il seguente esito della votazione per appello nominale, come di seguito si riporta:

1	D'AMORA GIOSUE' CARLO (Sindaco)	FAVOREVOLE
2	CASCONI FRANCESCO	FAVOREVOLE
3	ABAGNALE SOFIA	FAVOREVOLE
4	CANNAVACCIUOLO SALVATORE	FAVOREVOLE
5	D'AMORA GIOSUE'	FAVOREVOLE
6	ZAMBRANO MARILENA	FAVOREVOLE
7	GIORDANO FILOMENA	FAVOREVOLE
8	ELEFANTE AGOSTINO	FAVOREVOLE
9	LIONE FIORAVANTE	FAVOREVOLE
10	SCARICO FRANCESCO	FAVOREVOLE
11	ORAZZO PIETRO	FAVOREVOLE

12	LA MURA CARMEN	FAVOREVOLE
13	GARGIULO GIUSEPPE	FAVOREVOLE
14	VERTOLOMO GIUSEPPE	FAVOREVOLE
15	ELEFANTE BENITO	FAVOREVOLE
16	SANTONICOLA ALFONSO	FAVOREVOLE
17	ABAGNALE LUIGI	FAVOREVOLE

- Presenti in aula n. 17 (16 Consiglieri + il Sindaco),
- All'unanimità di voti favorevoli espressi per alzata di mano,

### **DELIBERA**

Di dichiarare immediatamente eseguibile il presente atto, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del decreto legislativo n. 267 del 18/08/2000.

Al termine della discussione e della votazione sull'argomento in oggetto, in prosieguo di seduta di Consiglio Comunale, l'Organo Consiliare riprende la discussione concernente l'oggetto.

**Il Segretario Comunale**, riguardo al punto numero 6 posto all'ordine del giorno, e rileggendo lo schema di convenzione rileva un ulteriore passaggio di cui non si è discusso, laddove si dice che "la Giunta Comunale approverà lo schema di bando pubblico per l'assegnazione dei lotti con la relativa lottizzazione dell'area". Invita, quindi, l'Amministrazione a non confondere le competenze tra funzionari e organi istituzionali, per cui ritiene che la Giunta non possa approvare lo schema di bando.

**Il Sindaco** replica che non è stata volontà di questa Amministrazione e che il bando è una cosa tecnica che deve fare il dirigente.

**Il Consigliere Giuseppe Gargiulo** chiede di poter riportare il punto nel prossimo Consiglio Comunale, tralasciando tutto quello che è stato approvato ed eventualmente, rettificare quelle che potrebbero essere eventuali imprecisioni.

**Il Sindaco** propone di emendarlo ad horas, poiché la volontà politica non è contraria, procedendo alla soppressione di "organi competenti", a cui tocca approvare il bando dal momento che già si è in Consiglio e ci sono i Consiglieri propone di procedere alla modifica e chiedo al Segretario di indicare l'Articolo dove viene precisata questa cosa.

**L'Assessore Francesco Cascone** vista la delicatezza della questione, propone una sospensione di 5 minuti, per dare tempo al Sindaco e al Segretario di tirare le somme in modo da proporre un emendamento completo e definitivo, riservandosi, altresì, laddove dovessero emergere ulteriori elementi da modificare, come suggeriva il Consigliere Gargiulo, di portare il punto nel prossimo Consiglio Comunale. Però dal momento che è noto il fatto che ci sono delle cose da correggere, propone di farlo seduta stante. Propone, quindi, al Consiglio, una sospensione di 10 minuti.

Il Presidente mette ai voti la sospensione dei lavori consiliari, sempre procedendo per appello nominale – Risulta assente il Consigliere Francesco Scarico -

1	D'AMORA GIOSUE' CARLO (Sindaco)	FAVOREVOLE
2	CASONE FRANCESCO	FAVOREVOLE
3	ABAGNALE SOFIA	FAVOREVOLE
4	CANNAVACCIUOLO SALVATORE	FAVOREVOLE

5	D'AMORA GIOSUE'	FAVOREVOLE
6	ZAMBRANO MARILENA	FAVOREVOLE
7	GIORDANO FILOMENA	FAVOREVOLE
8	ELEFANTE AGOSTINO	FAVOREVOLE
9	LIONE FIORAVANTE	FAVOREVOLE
10	SCARICO FRANCESCO	ASSENTE
11	ORAZZO PIETRO	FAVOREVOLE
12	LA MURA CARMEN	FAVOREVOLE
13	GARGIULO GIUSEPPE	FAVOREVOLE
14	VERTOLOMO GIUSEPPE	FAVOREVOLE
15	ELEFANTE BENITO	FAVOREVOLE
16	SANTONICOLA ALFONSO	FAVOREVOLE
17	ABAGNALE LUIGI	ASSENTE

Per effetto della votazione favorevole resa all'unanimità dei presenti, la seduta e' sospesa per riprendere dopo 13 (tredici) minuti.

Terminata la sospensione, si procede all'appello

1	D'AMORA GIOSUE' CARLO (Sindaco)	PRESENTE
2	CASONE FRANCESCO	PRESENTE
3	ABAGNALE SOFIA	ASSENTE
4	CANNAVACCIUOLO SALVATORE	PRESENTE
5	D'AMORA GIOSUE'	PRESENTE
6	ZAMBRANO MARILENA	PRESENTE
7	GIORDANO FILOMENA	PRESENTE
8	ELEFANTE AGOSTINO	PRESENTE
9	LIONE FIORAVANTE	PRESENTE
10	SCARICO FRANCESCO	ASSENTE
11	ORAZZO PIETRO	PRESENTE
12	LA MURA CARMEN	PRESENTE
13	GARGIULO GIUSEPPE	PRESENTE
14	VERTOLOMO GIUSEPPE	PRESENTE
15	ELEFANTE BENITO	PRESENTE
16	SANTONICOLA ALFONSO	PRESENTE
17	ABAGNALE LUIGI	ASSENTE

Risultano assenti: Abagnale Sofia, Francesco Scarico ed Abagnale Luigi.

Presenti n. 14 (13 Consiglieri + il Sindaco).

Constatata la validità del numero legale, il **Presidente** riprende i lavori.

**Il Sindaco**, dopo la sospensione, presenta un ulteriore emendamento per una precisazione che è necessaria nei confronti dello schema di convenzione, condivisa con tutti i consiglieri e con la conferenza dei capigruppo, poiché, come già accennato, si tratta di un refuso di stampa nei confronti dello schema di convenzione, avendone avuto la conferma anche da parte dell'ingegnere Ferraioli, contattato personalmente, nel senso che, come già detto, lo schema di bando pubblico è una competenza da parte del dirigente. Quindi la modifica è riferita alla pagina 2 dello schema di convenzione, nell'ambito delle premesse, in cui nel punto in cui stava scritto "*con delibera numero ... della giunta comunale*", va sostituito con "*la determina*", è stato approvato lo schema di bando pubblico per l'assegnazione dei lotti, e rimanere tutto il resto. Ribadisce che, come già chiarito in precedenza che se ci saranno ulteriori cambiamenti nulla vieta rivedersi e perfezionarlo. Chiede al

Consiglio Comunale di votare questa giusta precisazione che consiste in, anziché dire “delibera” si tratta di una “determina” che prevede l’approvazione dello schema di bando pubblico per l’assegnazione dei lotti.

Si collega l’Assessore Sofia Abagnale – Presente n. 15 (14 Consiglieri + il Sindaco).

Il Presidente mette ai voti l’emendamento così come proposto dal Sindaco -  
Si procede all’appello nominale per la votazione.

1) D’AMORA GIOSUE’ CARLO (Sindaco)	FAVOREVOLE
2) CASONE FRANCESCO	FAVOREVOLE
3) ABAGNALE SOFIA	FAVOREVOLE
4) CANNAVACCIUOLO SALVATORE	FAVOREVOLE
5 D’AMORA GIOSUE’	FAVOREVOLE
6 ZAMBRANO MARILENA	FAVOREVOLE
7 GIORDANO FILOMENA	FAVOREVOLE
8 ELEFANTE AGOSTINO	FAVOREVOLE
9 LIONE FIORAVANTE	FAVOREVOLE
10 SCARICO FRANCESCO	ASSENTE
11 ORAZZO PIETRO	FAVOREVOLE
12 LA MURA CARMEN	FAVOREVOLE
13 GARGIULO GIUSEPPE	FAVOREVOLE
14 VERTOLOMO GIUSEPPE	FAVOREVOLE
15 ELEFANTE BENITO	FAVOREVOLE
16 SANTONICOLA ALFONSO	FAVOREVOLE
17 ABAGNALE LUIGI	ASSENTE

Con 15 voti favorevoli espressi per alzata di mano, viene approvato l’emendamento così come proposto dal Sindaco.

**Il Segretario Comunale** comunica al Consiglio che bisogna a questo punto rivotare la convenzione così come emendata.

**Il Presidente** mette ai voti la convenzione così come emendata.

Si procede alla votazione per appello nominale.

1. D’AMORA GIOSUE’ CARLO (Sindaco)	FAVOREVOLE
2. CASONE FRANCESCO	FAVOREVOLE
3. ABAGNALE SOFIA	FAVOREVOLE
4. CANNAVACCIUOLO SALVATORE	FAVOREVOLE
5. D’AMORA GIOSUE’	FAVOREVOLE
6 ZAMBRANO MARILENA	FAVOREVOLE
7 GIORDANO FILOMENA	FAVOREVOLE
8 ELEFANTE AGOSTINO	FAVOREVOLE
9 LIONE FIORAVANTE	FAVOREVOLE
10 SCARICO FRANCESCO	ASSENTE
11 ORAZZO PIETRO	FAVOREVOLE
12 LA MURA CARMEN	FAVOREVOLE
13 GARGIULO GIUSEPPE	FAVOREVOLE
14 ELEFANTE BENITO	FAVOREVOLE
15 VERTOLOMO GIUSEPPE	FAVOREVOLE
16 SANTONICOLA ALFONSO	FAVOREVOLE

17 ABAGNALE LUIGI

ASSENTE

Presenti n. 15 (14 Consiglieri + il Sindaco)

All'unanimità dei voti espressi per alzata di mano dai presenti, viene approvato l'emendamento alla convenzione

Il Presidente mette ai voti l'immediata esecutività dell'emendamento dello schema di convenzione.

Si procede all'appello per la votazione.

1. D'AMORA GIOSUE' CARLO (Sindaco)	FAVOREVOLE
2. CASONE FRANCESCO	FAVOREVOLE
3. ABAGNALE SOFIA	FAVOREVOLE
4. CANNAVACCIUOLO SALVATORE	FAVOREVOLE
5. D'AMORA GIOSUE'	FAVOREVOLE
6. ZAMBRANO MARILENA	FAVOREVOLE
7. GIORDANO FILOMENA	FAVOREVOLE
8. ELEFANTE AGOSTINO	FAVOREVOLE
9. LIONE FIORAVANTE	FAVOREVOLE
10. SCARICO FRANCESCO	ASSENTE
11. ORAZZO PIETRO	FAVOREVOLE
12. LA MURA CARMEN	FAVOREVOLE
13. GARGIULO GIUSEPPE	FAVOREVOLE
14. ELEFANTE BENITO	FAVOREVOLE
15. VERTOLOMO GIUSEPPE	FAVOREVOLE
16. SANTONICOLA ALFONSO	FAVOREVOLE
17. ABAGNALE LUIGI	ASSENTE

Presenti n. 15 (14 Consiglieri + il Sindaco)

All'unanimità di voti espressi per alzata di mano dai presenti ed ai sensi di legge, l'emendamento alla convenzione viene dichiarato immediatamente esecutivo.

Alle ore 21,25 si scollega il Consigliere Benito Elefante – Presenti nr. 14 (13 Consiglieri + il Sindaco).

**Il Segretario Comunale** interviene chiedendo che dalle prossime sedute gli atti, soprattutto quando sono così importanti vengano sottoposti alla propria attenzione con un rispettoso anticipo in modo da non dover al momento dare un eventuale contributo nonostante l'atto fosse dotato di parere di regolarità tecnica. Quindi non esclude che nelle prossime settimane a fianco dell'ingegnere Ferraioli, possa individuare ulteriori aspetti che se non rientranti in quelle leggere modifiche sostanziali, questo documento così importante sarà nuovamente portato all'attenzione del Consiglio Comunale, chiaramente a tutela degli organi ed a tutela della correttezza dell'azione amministrativa.



**COMUNE DI SANTA MARIA LA CARITÀ**  
(Città metropolitana di Napoli)

6

**5° SETTORE – PIANIFICAZIONE CONDONO ED EDILIZIA PRIVATA**

Al sig. Sindaco

Sede

**Oggetto: ATTUAZIONE DEL PIP IN LOC. FUSARO. Approvazione del REGOLAMENTO PER LA CESSIONE IN PROPRIETÀ DI AREE COMPRESSE NEL PIANO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN LOCALITÀ FUSARO ed il collegato SCHEMA DI CONVENZIONE**

Premesso che :

il Comune di S. Maria la Carità è dotato di PRG adeguato al PUC approvato ai sensi della lr. 14/1982 e della lr 35/1987, con DPGRC n. 6128 del 07.06.2000 e DPAP n. 538 del 04.07.2000, pubblicato sul BURC n. 36 del 24.07.2000;

il Piano è stato oggetto di diverse varianti sia per la zonizzazione che per la parte normativa delle NTA che del Regolamento Edilizio;

il vigente PRG aveva individuato un'area destinata a Piano per gli Insediamenti Produttivi in loc. Fusaro.

Detta area aveva una estensione di circa 132.000 mq e posizionata nella vicinanze dell'area destinata al Cimitero Comunale ed al campo sportivo comunale.

Con decreto pubblicato sul BURC in data 22.4.2003 n. 17 veniva dichiarata la esecutività del PIP.

Premesso ancora che:

con delibera della Commissione Straordinaria n. 144/cs del 5.12.2003 veniva approvato il progetto generale delle infrastrutture del PIP e con delibera n. 145/cs del 5.12.2003 la Commissione straordinaria approvava il progetto esecutivo del I lotto stralcio finanziato dalla Regione Campania per € 6.436.085,88;

che detto intervento interessava, tra l'altro, un'area di circa mq 34.000 ricadente all'interno del perimetro del PIP.

Ricordato che:

- con delibera di giunta comunale n. 66 del 30.4.2019 , in riferimento al PIP in loc. Fusaro, ai fini dell'attuazione e del completamento dello stesso , si prendeva atto della necessità di:

- 1- Elaborare il PIP di completamento per la parte non attuata;
- 2- Effettuare una ricognizione delle aree espropriate e la loro reale destinazione nonché la predisposizione di elaborato con indicazione dei lotti edificabili per poter attivare le procedure di assegnazione.

Che in attuazione di detta delibera n. 66/2019 sono stati adottati i seguenti provvedimenti:

- per il punto 1- con determina r.g. n. 690 in data 05-10-2021 è stato affidato l'incarico per la redazione del progetto relativo al Pip di loc. Fusaro – progetto di completamento per la fase non attuata;  
 - per il punto 2 – con delibera di giunta comunale n.20 dell'11.3.2021 è stato preso atto del seguente stato generale di attuazione del PIP:

	piano 2003 (mq)
superficie fondiaria	103.722,80
parcheggi	8.708,00
verde pubblico	4.969,00
rete stradale	12.599,15
totale area PIP	129.960,89
incidenza strade	0,10

#### Stato attuato

AREA LORDA COMPARTI	mq	28.167,62
AREA VIABILITA'	mq	5.808,00
TOTALE ATTUATA	mq	33.975,62

In percentuale rappresenta circa il 26% del totale.

Con la medesima delibera si stabiliva quindi di procedere alla predisposizione degli atti finalizzati alla assegnazione dei comparti espropriati ( mq 28.167,62);

che con successiva determina r.g. n. 638 in data 14-09-2021 si è proceduto ad affidare l'incarico per la predisposizione di un Regolamento, schema di convenzione e Bando necessari per procedere alla assegnazione delle aree rientranti nei comparti espropriati;

Visto a tal fine il “ **REGOLAMENTO PER LA CESSIONE IN PROPRIETÀ DI AREE COMPRESSE NEL PIANO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN LOCALITÀ FUSARO NEL COMUNE DI SANTA MARIA LA CARITÀ** ” ed il collegato **SCHEMA DI CONVENZIONE** da stipulare con le ditte assegnatarie allegati rispettivamente sotto le lettere “A” e “B” per formarne parte integrante e sostanziale;

PROPONE

l'approvazione degli stessi ai sensi della legge 865/71 e s.m.i.

S. Maria la Carità, 27/12/2021



Il Responsabile del V Settore

Ing. V. Ferraioli

# **COMUNE DI SANTA MARIA LA CARITÀ**

(Città metropolitana di Napoli)

## **IL SINDACO**

Letta la relazione che precede a firma del responsabile del Settore V, ing. V. Ferraioli con la quale viene proposta la approvazione "REGOLAMENTO PER LA CESSIONE IN PROPRIETÀ DI AREE COMPRESSE NEL PIANO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN LOCALITÀ FUSARO NEL COMUNE DI SANTA MARIA LA CARITÀ" ed il collegato SCHEMA DI CONVENZIONE da stipulare con le ditte assegnatarie;

Che detti documenti sono allegati rispettivamente sotto le lettere "A" e "B" per formare parte integrante e sostanziale della proposta;

Ritenuta la competenza del Consiglio comunale nella determinazione degli elementi che devono essere contenuti nella convenzione;

Rilevato che dalla cronologia degli atti ,che hanno caratterizzato la storia del PIP, risulta necessario, a conclusione di questa prima fase, procedere alla approvazione della proposta di delibera al fine di dare una risposta concreta alle attività economiche che necessitano di lotti industriali per la creazione di insediamenti produttivi;

Visti gli art. 27 e 35 della legge 865/1971

## **PROPONE**

Di prendere atto tutto quanto è riportato in narrativa e per l'effetto:

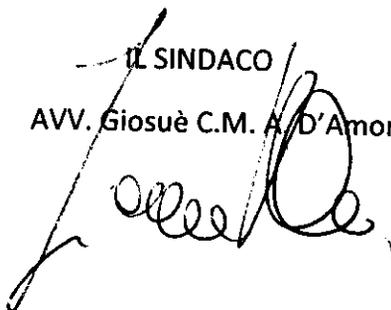
Approvare il "REGOLAMENTO PER LA CESSIONE IN PROPRIETÀ DI AREE COMPRESSE NEL PIANO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN LOCALITÀ FUSARO NEL COMUNE DI SANTA MARIA LA CARITÀ" ed il collegato SCHEMA DI CONVENZIONE da stipulare con le ditte assegnatarie, allegati rispettivamente sotto le lettere "A" e "B" per formarne parte integrante e sostanziale;

Dare atto che in sede di stipula delle convenzioni potranno essere apportate modifiche non sostanziali alla stessa, necessari e/o opportuni per la stipula delle stesse;

Di Incaricare il settore V Urbanistica di procedere alla predisposizione degli atti finalizzati ad assegnare definitivamente le aree già espropriate mediante la predisposizione del bando.

S.Maria la Carità li 27/12/2021

IL SINDACO  
AVV. Giosuè C.M. A. D'Amora



Emendamenti:

**al Regolamento per cessione delle aree:**

- alla pag. 1 – Sommario - art. 11 : cancellare “Decadenza della concessione del diritto di superficie “
- all’art. 1 il comma 6 “ Contestualmente all'atto di cessione della proprietà dell'area tra le parti contraenti verrà stipulata una convenzione per scrittura privata e/o atto pubblico con la quale saranno disciplinati gli oneri posti a carico dell'acquirente.

è così sostituito:

6. Contestualmente all'atto di 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.

**allo Schema di convenzione :**

**all’art. 2 , il comma 10** “10. Qualora il Comune di Santa Maria La Carita’ottenga ulteriori contributi pubblici per l’acquisizione delle aree e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, l’ammontare degli stessi sarà rimborsato in misura proporzionale tra tutti gli assegnatari aventi diritto, nei limiti stabiliti dalle normative dell’ Unione Europea, dello Stato e della Regione Campania. **è soppresso.**

**REGOLAMENTO PER LA CESSIONE IN PROPRIETÀ DI AREE  
COMPRESSE NEL PIANO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN LOCALITÀ  
FUSARO NEL COMUNE DI SANTA MARIA LA CARITÀ**

**SOMMARIO**

**CAPO I - OGGETTO DEL REGOLAMENTO**

- Art. 1: Contenuto e finalità**
- Art. 2: Attuazione degli interventi**

**CAPO II - INDIVIDUAZIONE DEGLI OPERATORI**

- Art. 3: Soggetti assegnatari**
- Art. 4: Bandi di selezione**
- Art. 5: Modalità di partecipazione**
- Art. 6: Criteri per la formazione della graduatoria**
- Art. 7: Attribuzione dei punteggi**
- Art. 8: Esame delle domande, verifica dei requisiti, approvazione della graduatoria per l'assegnazione delle aree**
- Art. 9: Cessione degli immobili**

**CAPO III - AREE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ**

- Art. 10: Cessione delle aree**

**CAPO IV - NORME FINALI**

- Art. 11: risoluzione dell'atto di cessione in proprietà**
- Art. 12: Norma di rinvio**
- Art. 13: Entrata in vigore**



## **CAPO I**

### **OGGETTO DEL REGOLAMENTO**

#### **Articolo n. 1**

##### **- CONTENUTO E FINALITÀ -**

1. Il presente Regolamento disciplina le modalità per la cessione in proprietà delle aree comprese nel Piano di insediamenti produttivi in loc. Fusaro nel Comune di Santa Maria La Carità.
2. È ammessa l'attuazione del Piano, anche in forma parziale e per stralci funzionali, purché sia garantita la piena funzionalità dei lotti ed il completo e funzionale collegamento delle opere di urbanizzazione.
3. Tutte le aree comprese nei Piani di Insediamenti Produttivi, approvati a norma dell'art. 27 della Legge n. 865 del 22.10.1971 e s.m.i. , sono espropriate a cura del Comune di Santa Maria La Carità, o da altro soggetto attuatore da esso incaricato, secondo le procedure stabilite dalle vigenti leggi.
4. 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 proprietà esclusivamente ai soggetti e con i procedimenti previsti negli articoli che seguono.
5. Salva la prevalenza della suddivisione dei lotti approvata dai competenti organi comunali, sono altresì escluse dalla concessione in diritto di proprietà le aree sulle quali esistono manufatti legittimi.
6. Contestualmente all'atto di 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.

#### **Articolo n. 2**

##### **- ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI -**

1. Con proprio atto deliberativo il Comune individua le aree da cedere in proprietà agli operatori ed il relativo prezzo di cessione.
2. Con analogo provvedimento il comune potrà stabilire le attività economiche da insediare tra quelle previste al successivo art.3
3. L'Amministrazione 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**

#### **Articolo n. 3**

##### **- SOGGETTI ASSEGNATARI -**

1. Alla assegnazione dei lotti nell'area P.I.P. in località Fusaro possono concorrere soggetti pubblici o privati, costituiti in forma singola e associata esercenti le seguenti attività economiche:
2. a. le attività artigiane di cui alla legge n ° 443/85 e s.m.i.;
3. b. le attività manifatturiere delle piccole e medie industrie imprese, anche della logistica;
4. c. attività commerciali al pubblico di medie dimensioni e/o all'ingrosso, nei limiti consentiti dagli standard urbanistici di cui è dotata l'area;
5. Non sono ammesse domande concernenti attività produttive e di servizi esclusivamente stagionali di qualsiasi tipo.
6. Le imprese manifatturiere sono quelle comprese nella sezione C dei codici delle attività economiche ISTAT / ATECO 2007, con esclusione assoluta delle attività di cui ai codici C 15.11 (Preparazione e concia del cuoio, preparazione e tintura di pellicce), C 15.12 (Fabbricazione di articoli da viaggio, borse e simili, pelletteria e selleria), sezione C 19 (Fabbricazione di prodotti derivanti dalla raffinazione del petrolio), sezione C 20 (Fabbricazione di prodotti chimici).

#### **Articolo n. 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 pubblicarsi, per almeno trenta giorni, all'Albo Pretorio. Di detta pubblicazione verrà dato avviso su un quotidiano a tiratura regionale.
2. In ciascun bando sono indicate:
  - a)- le aree disponibili ;
  - b)- le tipologie consentite;
  - c)- il 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 il bando stabilisce che è a carico degli operatori il pagamento degli oneri di urbanizzazione.

#### **Articolo n. 5**

#### **- MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE -**

1. Per l'assegnazione delle aree individuate nel relativo bando gli interessati dovranno far pervenire idonea richiesta indirizzata al Comune di Santa Maria La Carità .
2. La domanda di assegnazione, deve essere redatta secondo gli appositi schemi predisposti dal Comune di Santa Maria La Carità e deve essere sottoscritta dal legale rappresentante dell'impresa.
3. Nella domanda di assegnazione dovrà essere esplicitamente indicata la superficie dell'area di cui si intende conseguire l'assegnazione.
4. il bando specificherà la documentazione atta alla partecipazione.
5. Il Comune potrà richiedere l'attuazione di interventi insediativi organici, con particolare riferimento alle opere di urbanizzazione, che vedano la partecipazione congiunta degli operatori.

## Articolo n. 6

### **- CRITERI PER LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA -**

1. È data la preferenza, a parità di punteggio calcolato secondo i criteri di cui al successivo art. 7, alle iniziative delle imprese proponenti aventi sede legale e/o produttiva o almeno sede operativa nel Comune di Santa Maria La Carità.
2. Ulteriori criteri per la formazione della graduatoria sono:
  - riequilibrio territoriale, per favorire il trasferimento delle aziende attualmente ubicate nelle zone residenziali del Comune di Santa Maria La Carità, in particolare quelle rumorose o moleste o che operano in condizioni igieniche precarie, quelle insalubri e/o nocive, quelle ricadenti in zone a rischio idrogeologico, o che, pur non ricorrendo detti casi, non siano suscettibili di ampliamento o comportino problemi di traffico o di viabilità;
  - attività svolte in immobili siti nel Comune di Santa Maria La Carità ed occupati a titolo di affitto, privilegiando in particolare le imprese che svolgono la propria attività in zona residenziale secondo il Piano Regolatore generale e quelle oggetto di provvedimento di sfratto, in data antecedente a quella del bando, intimato per finita locazione;
    - capacità economiche dell'impresa.
3. L'assegnazione dell'area verrà effettuata dall'Amministrazione Comunale a seguito di graduatoria formulata dal Responsabile Unico del Procedimento e/o apposita Commissione di cui al successivo art. 8, sulla base dell'attribuzione dei punteggi previsti dal successivo art. 7 e della priorità di cui al presente articolo.

## Articolo n. 7

### **- ATTRIBUZIONE PUNTEGGI -**

1. Sulla base dei criteri di cui al precedente articolo 6, agli operatori verranno attribuiti i punteggi, con la precisazione che, in caso di parità, si procederà mediante pubblico sorteggio.
2. I criteri minimi dovranno essere relativi a :
  - Valutazione del Piano di Impresa
  - capitale proprio: -
  - utilizzo/ricerca nuove tecnologie / utilizzo energie rinnovabili;
  - Previsione occupazionale:
  - Ulteriore previsione occupazionale giovanile,
  - Possesso di eventuale decreto di finanziamento ai sensi delle leggi regionali, nazionali o dell'Unione Europea
  - Imprese operanti nel Comune di Santa Maria La Carità che a esercitano la loro attività in locali del centro urbano o in aree incompatibili con le destinazioni previste dagli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero che intendono ampliare la loro attività;
  - Imprese operanti nel Comune di Santa Maria La Carità che sono sottoposte a procedure di esproprio, sgombero o esecuzione di sfratto non determinato da morosità
  - Nuove imprese startup innovative secondo i requisiti previsti dalla normativa nazionale ed europea richiamata dal D.L. 179/2012 e dalle disposizioni del Ministero dello Sviluppo Economico.

## Articolo n. 8

### **- ESAME DELLE DOMANDE, VERIFICA DEI REQUISITI, FORMAZIONE ED APPROVAZIONE DELLA GRADUATORIA PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE -**

1. Le istanze presentate ai fini dell'assegnazione delle aree verranno esaminate e valutate da apposita commissione costituita dal Responsabile del Settore V che ricoprirà il ruolo di Responsabile Unico del Procedimento (R.U.P), da due componenti ( interni o esterni all'ente) esperti in materia economica - contabile ed amministrativa – legale;
2. Il Responsabile Unico del Procedimento, effettuata la verifica della documentazione, attribuisce i punteggi e forma la graduatoria in base ai criteri così come determinati dal precedente art. 7.
3. La graduatoria, dopo l'approvazione, è pubblicata all'Albo Pretorio e sul sito istituzionale del Comune; entro dieci giorni dalla pubblicazione la graduatoria potrà essere oggetto di osservazioni.
4. Il Responsabile Unico del Procedimento, esaminate le osservazioni presentate, procederà alla formazione della graduatoria definitiva che, ad avvenuta approvazione, sarà pubblicata all'Albo Pretorio e sul sito istituzionale del Comune.
5. Le osservazioni presentate, dopo la scadenza del termine di cui al comma 4) del presente articolo, saranno dichiarate inammissibili.
6. La graduatoria definitiva, dopo l'approvazione, rimarrà valida per un periodo di due anni dalla data della definitiva pubblicazione.
7. Qualora si accertino dichiarazioni mendaci, documentazioni risultate false, mancanza di requisiti richiesti dal bando o per la mancata realizzazione degli opifici entro i termini di legge, si procederà, con atto motivato, a dichiarare la decadenza dalla citata graduatoria.

## Articolo n. 9

### **- CESSIONE DEGLI IMMOBILI -**

1. È vietata la cessione a terzi dell'area non ancora edificata.
2. È vietato all'impresa assegnataria alienare il lotto assegnato e/o il fabbricato industriale realizzato o parte di esso prima che siano trascorsi almeno cinque anni di interrotta attività aziendale.
3. Trascorsi cinque anni, nei successivi quindici anni, qualora l'impresa assegnataria intenda alienare l'opificio industriale realizzato ha l'obbligo di offrire in prelazione il lotto e l'immobile realizzato al Comune di Santa Maria La Carità o ai suoi aventi causa.
4. In ogni caso l'alienazione potrà essere effettuata esclusivamente a favore di altra impresa che abbia i requisiti soggettivi ed oggettivi, come previsti dal bando e dagli altri atti regolamentari concernenti il Piano Insediamenti Produttivi del Comune di Santa Maria La Carità, nonché dalla leggi vigenti in materia.
5. Il Comune di Santa Maria La Carità ha un termine massimo di mesi sei dalla richiesta del

proprietario per esercitare tale diritto in proprio o indicando altra impresa acquirente; il Comune di Santa Maria La Carità qualora non ritenga opportuno avvalersi del suddetto diritto, potrà autorizzare l'alienazione a terzi.

6. La violazione o l'inadempimento degli obblighi previsti dai precedenti articoli determina la risoluzione dell'atto di cessione del diritto di proprietà.

### **CAPO III**

#### **AREE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ**

##### **Articolo n. 10**

###### **- CESSIONE DELLE AREE -**

1. La cessione delle aree in diritto di proprietà è regolata da apposita convenzione di assegnazione da stipularsi tra il Comune di Santa Maria La Carità e l'impresa assegnataria.
2. I soggetti che concorrono alla assegnazione di aree in diritto di proprietà, ai sensi del presente articolo, sono individuati a seguito dei bandi di cui al precedente art. 4.
3. la convenzione potrà prevedere anche la delega al soggetto assegnatario delle procedure espropriative del lotto assegnato.

### **CAPO IV**

##### **Articolo n. 11**

###### **- RISOLUZIONE DELL'ATTO DI CESSIONE IN PROPRIETÀ -**

1. Nelle ipotesi previste dal codice civile, dalla Legge n. 865/71 e successive modificazioni e integrazioni, dal presente regolamento e dalle convenzioni, l'Amministrazione Comunale procederà a dichiarare la risoluzione dell'atto di cessione in proprietà.

##### **Articolo n. 12**

###### **- 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.

##### **Articolo n. 13**

###### **- ENTRATA IN VIGORE -**

- 1 Il presente regolamento è approvato dal Consiglio Comunale a norma di Statuto ed è pubblicato per quindici giorni naturali consecutivi all'Albo comunale ed entra in vigore il giorno successivo all'ultimo di pubblicazione.

**COMUNE DI SANTA MARIA LA CARITA'**  
(Città metropolitana di Napoli)

**Piano di Insediamenti Produttivi in località Fusaro**

**CONVENZIONE**

0

L'anno ..... il giorno .....del mese di ..... presso  
..... sono presenti:

1) Il dott. Ing. .... nato a ..... il ....., nella sua qualità di Responsabile del settore Urbanistica, il quale dichiara di agire in nome, per conto e nell'interesse del Comune che legalmente rappresenta.....,

2) **la società** .....con sede legale in .....,in persona del legale r.p.t.sig.....nato a ..... il ....., c.f. ....n. partita I.V.A. e n. iscrizione al Registro delle Imprese di .....:....., numero REA:....., nel presente atto indicata «Impresa Assegnataria»,

**Premesso:**

- che il Comune di Santa Maria la Carità è dotato di P.R.G. adeguato al P.U.T. , approvato ai sensi della lr. 14/1982 e della lr. 35/1987, con D.P.G.R.C. n. 6128 del 07.06.2000 e D.P.A.P. n. 538 del 04.07.2000, pubblicato sul BURC n. 36 del 24.07.2000;
- che il vigente P.R.G. ha individuato un'area destinata a Piano per gli Insediamenti Produttivi – P.I.P.in loc. Fusaro avente una estensione di circa 132.000 mq e posizionata nelle vicinanze dell'area destinata al Cimitero Comunale ed al campo sportivo comunale;
- che con decreto pubblicato sul BURC in data 22.04.2003 n. 17 veniva dichiarata la esecutività del P.I.P.;
- che il P.I.P. approvato è stato attuato per un'area di circa mq. 34.000 per la quale sono state completate le procedure espropriative dei lotti, in concomitanza dell'intervento realizzato con le opere infrastrutturali del I lotto stralcio, finanziato dalla Regione Campania per € 6.436.085,88;
- che con la Delibera n. 20 dell'11 marzo 2021 la Giunta Comunale incaricava il settore Urbanistica di procedere alla predisposizione degli atti finalizzati ad assegnare le aree già espropriate, prevedendo una rimodulazione dei lotti edificabili adeguati allo stato dei luoghi ed, inoltre, di programmare l'intervento di completamento delle rimanenti aree del PIP;
- **che con la Delibera n. ... del ... il Consiglio Comunale ha approvato il “ Regolamento per la cessione in proprietà di aree comprese nel Piano di Insediamenti Produttivi in località Fusaro nel Comune di Santa Maria La Carità” in uno allo schema di convenzione per l'assegnazione delle suddette aree, che disciplina obblighi ed oneri delle imprese assegnatarie;**



- che con Determina n..... del ..... è stato approvato il bando pubblico per l'assegnazione dei lotti e con successivi atti sono stati approvati : la lottizzazione dell'area; b) lo schema di Disciplinare Tecnico Costruttivo dei nuovi insediamenti da realizzarsi nel P.I.P.; c) il Quadro Economico Generale – Q.E.G., contenente una stima di riepilogo complessivo dei costi e delle entrate dell'operazione, che individua il corrispettivo presunto da porre a carico delle imprese assegnatarie, prevedendo, altresì, che i successivi aggiornamenti di tale Q.E.G. vengano effettuati con Determinazione del Funzionario - Responsabile Unico del Procedimento;

- che con prot. .... del ....., il Responsabile Unico del Procedimento – Funzionario Responsabile del Settore adottava apposita determinazione con allegati i documenti relativi all'attività istruttoria svolta, con la quale provvedeva ad approvare la graduatoria di assegnazione dei lotti oggetto del bando, conseguente alla valutazione delle istanze pervenute entro la data di scadenza;

- che il Comune di Santa Maria La Carità con delibera di Giunta Comunale n. .... del ..... ha approvato una rimodulazione tecnica interna al Piano, consistente in una diversa distribuzione di alcuni lotti destinati alle attività produttive, che non ha alterato né le superfici destinate a tali attività, né le superfici complessive destinate ad attrezzature collettive e speciali, né gli indici o altra norma prevista dalle N.T.A del P.I.P.;

- che la società ..... rappresentata dalsig. ...., in premessa generalizzato, a seguito dei suddetti provvedimenti, è risultata assegnataria del **lotto industriale n. .... di mq. .... circa** all'interno del P.I.P. in località "Fusaro";

#### Visto

- l'art. 27 della legge 22.10.1971 n.865 e successive modificazioni ed integrazioni che norma e regola gli interventi nelle aree destinate a nuovi insediamenti produttivi ed in particolare l'ultimo capoverso dell'articolo medesimo;

#### Tutto ciò premesso e considerato,

il Comune di Santa Maria La Carità assegna, per l'attuazione del piano per gli insediamenti produttivi, all'impresa ..... che accetta, ai sensi dell'art. 27 della Legge 865/71, una superficie complessiva di terreno industriale pari a circa **mq. ....**, parte del P.I.P. in località "Fusaro" nel Comune di Santa Maria La Carità.

La superficie assegnata è individuata nelle porzioni di terreno costituenti il lotto identificati con il n....., contraddistinti nel Catasto Terreni del Comune di Santa Maria La Carità', come segue:

- al foglio n..... particella n..... in ditta ....., di mq.....;
- al foglio n..... particella n..... in ditta ....., di mq.....;
- al foglio n..... particella n..... in ditta ....., di mq.....;

Il tutto fatto salvo gli eventuali nuovi identificativi catastali a seguito del nuovo frazionamento eventualmente da effettuare.

Il tutto così come rappresentato nella nuova rimodulazione, approvata con delibera di Giunta Comunale n. .... del ..... avente ad oggetto "Rimodulazione di alcuni lotti all'interno del Piano per gli Insediamenti produttivi del Comune di Santa Maria La Carità", come meglio indicato nello stralcio grafico allegato.



L'assegnazione dell'immobile indicato avviene a corpo, nello stato di fatto in cui si trova, come sarà constatato nel verbale di accesso ai luoghi e di consistenza da redarre a cura del tecnico incaricato.

L'assegnazione dell'area di cui sopra è disciplinata dalle seguenti clausole contrattuali:

#### **art.1 – Modalità Assegnazione e Progetto**

1. Con la presente convenzione di assegnazione si regolano gli obblighi che assume l'Impresa Assegnataria, in modo che si consenta all' Impresa Assegnataria stessa di avviare nel modo più celere il programma di investimento presentato.
2. Successivamente, come indicato dall'art. 1.3 che segue, le parti perverranno alla immissione nel possesso del lotto assegnato. Eventualmente, nel caso di modifiche tecniche-catastali la presente convenzione verrà ripetuta integralmente in nuovo atto meramente ricognitivo e ripetitivo del contenuto della convenzione originaria, fatto salvi i nuovi identificativi catastali del terreno assegnato. L'atto di assegnazione sarà trascritto a cura del Comune di Santa Maria La Carità ed a spese dell'impresa assegnataria con indicazione integrale dei divieti e degli oneri previsti dal presente bando e delle cause di risoluzione espressa stabilite
3. L'Impresa Assegnataria si obbliga, in virtù di quanto predetto, ad attuare, immediatamente dopo l'immissione nel possesso del lotto assegnato il proprio programma d'investimento, presentato a seguito del bando pubblico per l'assegnazione dei lotti del P.I.P. in località "Fusaro" nel Comune di Santa Maria La Carità del ....., con le modalità , oneri ed obblighi previsti dal citato bando e dalla presente convenzione.
4. L'Impresa Assegnataria dichiara di accettare senza alcuna riserva il criterio di individuazione convenzionale del corrispettivo che si obbliga a pagare a fronte dell'assegnazione dell'area oggetto del presente atto, comprensivo di tutti gli oneri del trasferimento. Tale criterio è fissato nel successivo art. 2.
5. Il progetto esecutivo dell'insediamento produttivo, conforme alle norme del disciplinare tecnico allegato alla presente convenzione per formarne parte integrante e sostanziale, dovrà essere presentato al Comune di Santa Maria La Carità, munito di tutti gli elementi tecnici richiesti dalle norme di legge, entro 60 giorni dalla immissione nel possesso del lotto assegnato.
6. Qualora il progetto presentato non risulti conforme al programma di sviluppo aziendale, ovvero non risulti conforme alle norme del disciplinare tecnico indicato nel precedente comma 1.5, il Comune di Santa Maria La Carità assegnerà un termine non superiore a 30 giorni all'impresa Assegnataria per le modifiche e/o integrazioni necessarie. Decorso tale termine, entro i successivi quindici giorni Il Comune di Santa Maria La Carità, si pronuncerà definitivamente sulla conformità del progetto al programma di sviluppo ed al disciplinare tecnico. In caso negativo la presente convenzione di assegnazione sarà risolta e l'impresa assegnataria verrà dichiarata decaduta ai sensi di legge.
7. Il Comune di Santa Maria La Carità provvederà, anche a mezzo di eventuale apposita conferenza dei servizi, ad avviare la verifica della conformità del progetto alle normative vigenti, entro 15 giorni dalla presentazione del progetto esecutivo, di cui al precedente punto 1.6.



## art. 2 – Corrispettivo e modalità pagamento

1. Dato atto che i terreni costituenti i lotti industriali vengono assegnati dal Comune di Santa Maria La Carità, al prezzo presunto di Euro ..... per ciascun metro quadro, così come previsto dal Quadro Economico Generale approvato con determinazione n. .... del ..... a firma del Responsabile del settore Urbanistica del Comune di Santa Maria La Carità in attuazione della delibera della Giunta Comunale n. .... del ....., e atti successivi con modiche ed integrazioni, con la stipula del seguente atto di assegnazione l'Impresa Assegnataria si obbliga a pagare al Comune di Santa Maria La Carità l'importo di Euro ..... corrispondente al costo di esproprio dell'intera superficie del lotto del PIP assegnatale, comprensivo dei corrispettivi dovuti per le opere di urbanizzazione e per l'acquisizione dei suoli relativi a tali opere.
2. Il corrispettivo innanzi indicato, convenuto ai sensi del precedente art.1.4, è convenzionalmente così determinato:
  - a) il prodotto della superficie totale del lotto dell'Impresa Assegnataria per il valore medio presunto del costo definitivo di esproprio dei lotti industriali;
  - b) all'importo risultante dal prodotto sub a), è sommato il costo dovuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per l'acquisizione dei suoli ad esse riferite, determinato in proporzione alle dimensioni del lotto assegnato.
3. L'Impresa Assegnataria accetta espressamente che l'importo finale del corrispettivo convenzionalmente definito ai sensi dei precedenti artt. 2.1 e 2.2 è condizionato alla esatta definizione degli elementi indicati successivamente nel presente articolo.
4. Per il pagamento del corrispettivo l'Impresa assegnataria provvede contestualmente alla firma del presente atto al pagamento a favore dell'Comune di Santa Maria La Carità di un acconto pari al 50% del corrispettivo convenzionalmente definito ai sensi dei precedenti artt. 2.1 e 2.2, pari ad € ....., con le seguenti modalità:
  - a) l'importo di Euro..... è stato .....
  - b) .....
5. L'impresa assegnataria è obbligata a pagare il saldo del corrispettivo convenzionalmente definito ai sensi dei precedenti artt. 2.1 e 2.2, alla data fissata dal Comune di Santa Maria La Carità e comunque almeno quindici giorni prima che l'impresa acquirente entri in possesso del lotto assegnato.
6. La stipula dell'atto di assegnazione del lotto avverrà, salvo il conguaglio del corrispettivo, dinanzi al Notaio
7. Resta stabilito che il Comune di Santa Maria La Carità avrà facoltà di richiedere entro il termine della presente convenzione il pagamento di un conguaglio relativamente al costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, parametrato al costo delle suddette opere che risultarono in relazione ad eventuali maggiori spese sopportate a fronte dell'appalto, così come dagli importi del quadro economico definitivo risultante a conclusione dei lavori e di tutte le operazioni di collaudo.
8. Limitatamente alle procedure di esproprio l'Impresa Assegnataria si obbliga a pagare un conguaglio a favore del Comune di Santa Maria La Carità qualora il costo dell'esproprio, come previsto all'art. 2.2, lettera a), risulti comunque superiore a quello previsto e pertanto il corrispettivo totale relativo alla cessione dell'area di cui innanzi, determinato



convenzionalmente ai sensi dei precedenti artt. n. 1.4, 1.5 e dell'art. 2 in oggetto, risulti inferiore ai costi sostenuti dal Comune di Santa Maria La Carità.

9. Il pagamento dei conguagli previsti dai precedenti artt. 2.5 e 2.6 dovrà essere effettuato dall'Impresa Assegnataria a fronte di semplice richiesta del Comune di Santa Maria La Carità ed entro 60 giorni da essa. Il costo definitivo di esproprio delle aree costituenti il P.I.P., ai fini dell'applicazione del presente articolo, sarà quello definitivamente fissato a seguito della conclusione del procedimento di stima dell'indennità di esproprio prevista dalla legge, dell'offerta e del pagamento della medesima, nonché della conclusione di eventuali contenziosi dinanzi all'autorità giudiziaria competente ad esprimersi sull'importo dell'indennità medesima. Il suddetto corrispettivo, oltre al costo relativo al valore dei terreni acquisiti, dovrà essere comprensivo di tutte le spese, onorari ed ogni altro onere, anche finanziario, sopportato dal Comune di Santa Maria La Carità per la definizione del costo finale dei suoli costituenti il P.I.P.

Parimenti qualora il costo definitivo dell'esproprio dei suoli, come individuato e pagato a saldo ai sensi dei precedenti artt. 2.2 e 2.5, risulti inferiore a quello previsto, il Comune di Santa Maria La Carità si obbliga a restituire all'Impresa Assegnataria la differenza risultante, entro 12 mesi dall'accertamento. Nessun interesse sarà dovuto su tale importo.

10. (eliminato in c.c.)

11. Resta stabilito, che, ai fini del corrispettivo dovuto dall'Impresa Assegnataria ai sensi del presente articolo, l'entità della superficie dell'area posta a base del calcolo dell'importo da pagare è convenzionalmente determinata sulla base delle superfici risultanti dalle tavole catastali, contenute negli atti tecnici costituenti il P.I.P. citato in premessa, fermo restando che l'area assegnata si intende assegnata a corpo, così come definita nel verbale di immissione in possesso indicato nel successivo art.3, restando esclusa ogni eccezione e riserva da parte dell'Impresa Assegnataria, anche ai sensi dell'art. 1538 del Codice Civile.

### **art. 3 – Stato del suolo**

3.1 Il terreno viene ceduto ed accettato nello stato di fatto in cui si trova attualmente, con ogni annesso e connesso, adiacenze e pertinenze e con usi, diritti, ragioni, azioni, comunioni, e con le servitù attive e passive in quanto esistenti e legalmente competenti.

3.2 Gli allacciamenti dei singoli edifici alle reti dei pubblici servizi sono a carico dell'Assegnataria.

### **art. 4 – Obblighi verso il Comune**

Il rilascio del permesso di costruire relativo all'opificio produttivo oggetto della presente convenzione comporta la corresponsione di un contributo ai sensi dell'art.19 del D.P.R.n.380/2001.

### **art. 5 - Fideiussione**

1. L'Impresa Assegnataria presenta una fideiussione a garanzia dell'obbligo di pagare il saldo, salvo conguaglio, del corrispettivo, a semplice richiesta del Comune di Santa Maria La Carità, secondo quanto previsto dall'art. 1 del presente atto.

2. La suddetta fideiussione dovrà essere prestata per un importo di Euro ..... pari al 50% dell'importo convenzionalmente determinato ed indicato all'art.2.1.



3. L' Impresa Assegnataria presenta una ulteriore polizza fideiussoria a garanzia dell'obbligo di rispettare gli impegni assunti con la presentazione del programma di sviluppo aziendale ai sensi dell'art. 4.2, n.5 del Bando per l'assegnazione dei lotti.

In particolare si dà atto che tale fideiussione garantisce per un periodo di 24 mesi, a decorrere dalla data di inizio concreto dell'attività produttiva dell'opificio, che l'Impresa Assegnataria rispetti e documenti, con le modalità ed i tempi che il Comune di Santa Maria La Carita' avrà diritto a richiedere in qualsiasi momento:

- a) l'assunzione ed il mantenimento del numero di dipendenti previsti dal programma;
- b) la qualità e le quantità delle produzioni previste del programma;
- c) l'applicazione dei contratti collettivi nazionali di lavoro nei confronti dei dipendenti ;
- d) le norme di legge in materia urbanistica ed in materia ambientale.

4 La fideiussione prevista dal precedente punto 5.3 dovrà essere prestata per un importo di Euro ..... pari al 50% dell'importo convenzionalmente determinato ed indicato all'art.2.1.

5. Si dà atto che le suindicate polizze fidejussorie devono essere rilasciate esclusivamente da istituti bancari, primaria compagnia assicurativa e/o intermediario finanziario ex T.U.L.B, devono contenere la seguente clausola:

" - La banca ( o la Società Assicuratrice..... ) sottoscritta dichiara di prestare fidejussione e si impegna a versare al Comune di Santa Maria La Carita' in qualsiasi momento, qualunque somma da essa richiesta, fino a concorrenza con l'importo garantito, con formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del Codice Civile e di rinunciare ad avvalersi della condizione contenuta nell'art 1957 co I del Codice Civile."

#### **art. 6 – Tempi di attuazione e sanzioni**

6.1 L' Impresa Assegnataria si impegna nei confronti del Comune di Santa Maria La Carita' conformemente a quanto previsto dall'art. 6 del bando pubblico a dare inizio ai lavori ed ad attuare il programma industriale presentato secondo i seguenti limiti temporali essenziali:

- a) entro 60 giorni dall'immissione nel possesso dei lotti assegnati, dovrà essere presentato al Comune di Santa Maria La Carita' il progetto esecutivo, anche ai fini della richiesta di concessione edilizia, di cui all' art. 1.10 della presente convenzione;
- b) entro tre mesi dal rilascio del permesso di costruire dovranno avere inizio i lavori per la realizzazione dell'opificio;
- c) entro 18 mesi dal rilascio del permesso di costruire dovranno essere completati i lavori;
- d) entro 36 mesi dall'inizio dei lavori di costruzione dell'opificio dovrà essere assicurato il pieno regime alle produzioni programmate.

6.2 Il mancato rispetto anche soltanto di uno dei tempi indicati specificatamente nel precedente punto 6.1 determina l'assunzione del provvedimento di decadenza dall'assegnazione e la risoluzione espressa della convenzione anche ai sensi del codice civile , fatto salvo quanto previsto dai successivi artt. 6.4 , nonché comporterà l'applicazione della penalità previste dal successivo art. 10 .

6.3 I lavori risulteranno iniziati quando saranno iniziate le opere di fondazione ed ultimati alla data del relativo verbale, redatto nelle forme e nei modi di legge, che verrà inviato al Comune di Santa Maria La Carita' a cura della Impresa Assegnataria.



6.4 I termini di inizio e di ultimazione dei lavori potranno essere prorogati a richiesta della Impresa Assegnataria per comprovati motivi di necessità, per una sola volta, non oltre il limite dei sei mesi.

6.5 L'impresa si obbliga ad inviare al Comune di Santa Maria La Carita' copia del verbale di consegna ed inizio concreto dei lavori, nonché relazioni con periodicità almeno semestrale, redatte e sottoscritte dal direttore dei lavori, circa l'avanzamento dei medesimi lavori.

6.6 Il Comune di Santa Maria La Carita' si riserva di eseguire in qualsiasi momento durante il corso dei lavori ispezioni o visite di controllo, al fine di accertare la rispondenza delle opere eseguite al programma di sviluppo aziendale.

#### **art. 7 – Limiti alla cessione**

È vietata la cessione a terzi dell'area non ancora edificata.

L'impresa acquirente si obbliga, per se ed i suoi aventi causa a conservare e rispettare le destinazioni d'uso previste nella presente convenzione e nei progetti edilizi approvati.

È vietato all'Impresa Assegnataria alienare il lotto assegnato e/o il fabbricato industriale realizzato prima che siano trascorsi almeno cinque anni dalla stipula dell'atto definitivo di trasferimento dell'area, stipulato dall'Impresa Assegnataria il Comune di Santa Maria La Carita' ai sensi del precedente art. 1.5.

Trascorsi cinque anni, nei successivi quindici anni, qualora l'Impresa Assegnataria intenda alienare l'opificio industriale realizzato ha l'obbligo di offrire in prelazione il lotto e l'immobile realizzato al Comune di Santa Maria La Carita' o ai suoi aventi causa.

In ogni caso l'alienazione potrà essere effettuata esclusivamente a favore di altra impresa che abbia i requisiti soggettivi ed oggettivi, come previsti dal bando e dagli altri atti regolamentari concernenti il Piano Insediamenti Produttivi del Comune di Santa Maria La Carita', nonché dalla leggi vigenti in materia.

Il Comune di Santa Maria La Carita' ha un termine massimo di mesi sei dalla richiesta del proprietario per esercitare tale diritto in proprio o indicando altra impresa acquirente.

Il Comune di Santa Maria La Carita' qualora non ritenga opportuno avvalersi del suddetto diritto, potrà autorizzare l'alienazione a terzi.

L'impresa cedente si impegna a fornire al Comune di Santa Maria La Carita', nel momento in cui propone la ditta subentrante, tutti i documenti comprovanti che la stessa ha i requisiti per l'acquisto del lotto e dell'immobile.

#### **art. 8 – Stima valore immobile**

8.1 Il prezzo di alienazione degli immobili verrà stabilito in contraddittorio tra il Comune di Santa Maria La Carita' e l'impresa assegnataria secondo i seguenti criteri e modalità:

8.2 L'impresa assegnataria, fatti salvi il divieto e limitazioni stabilite nell'art. 7, qualora si determini ad alienare l'immobile di sua proprietà e contestualmente cedere il diritto di proprietà dell'area, deve presentare istanza al Comune di Santa Maria La Carita', allegando la



documentazione tecnico/contabile occorrente alla determinazione del prezzo dell'immobile stesso.

8.3 Il Comune di Santa Maria La Carita'fissa, entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta, il prezzo dell'immobile che sarà determinato secondo le seguenti modalità:

- a) quota parte del valore di acquisto del suolo, pari al 90% del valore convenzionale del suolo, determinato ai sensi del precedente art.2, aggiornato in base all'indice ISTAT, dalla data di stipula della convenzione, alla data della richiesta di alienazione;
- b) costo effettivo documentato della costruzione e relative opere di pertinenza (sistemazione esterna, recinzione, ecc. ...) aggiornato in base all'indice generale ISTAT, dalla data di stipula della convenzione, alla data della richiesta di alienazione;
- c)costo effettivo documentato di eventuali opere eseguite successivamente alla fine dei lavori, aggiornato in base all'indice generale ISTAT, dalla data di stipula della convenzione, alla data della richiesta di alienazione;
- d) oneri generali relativi a: spese di acquisizione, spese tecniche di progettazione e direzione lavori nella misura forfetaria del 5 % della somma degli importi conseguenti a precedenti punti a),b)c),d),e).

8.4 Il prezzo come sopra determinato, dovrà essere diminuito, sulla base della vetustà dello edificio e dello stato di conservazione, di una percentuale dell'2% per ogni anno o frazione di anno superiore a sei mesi, a partire dal terzo anno successivo alla fine dei lavori, fino al 20° anno.

#### **art. 9 - Modalità e limiti locazione**

9.1 Le unità immobiliari potranno essere concesse esclusivamente in locazione dall'Impresa Assegnataria o suoi aventi causa dopo dieci anni dalla data di inizio dell'attività, con le modalità fissate dalle vigenti disposizioni di legge, a soggetti in possesso dei requisiti di idoneità previsti dal P.I.P., nel bando di assegnazione pubblicato dal Comune di Santa Maria La Carita' e dall'allegato schema di convenzione, previa istruttoria ed autorizzazione da parte del Comune di Santa Maria La Carita'.

9.2 Il canone annuo di locazione è stabilito tra le parti in misura non superiore al 5% del prezzo massimo di alienazione determinato ai sensi dell'articolo precedente. Qualora dovessero intervenire nel frattempo leggi o decreti riguardanti il canone di affitto, i canoni di affitto come sopra stabilito debbono adeguarsi a questi ultimi. Il rapporto di locazione potrà essere rinnovato alla sua scadenza naturale. In caso di perdita dei requisiti previsti dal P.I.P., come previsto nel bando di assegnazione pubblicato dal Comune di Santa Maria La Carita' e dall'allegato schema di convenzione, il rapporto di locazione non potrà essere rinnovato.

9.3 E' sempre vietata la sublocazione e il comodato e di ogni altra forma di diritto d'uso e godimento.

L'Impresa Assegnataria si impegna a trasmettere copia del contratto di locazione di ogni singola unità immobiliare al Comune di Santa Maria La Carita' entro 30 giorni dalla stipulazione, e ad informarla tempestivamente in caso di rinnovo e di recesso.

#### **art. 10 – Obblighi e penalità**

1. La violazione o l'inadempimento degli obblighi previsti dai precedenti articoli, che di seguito si riepilogano in via ricognitoria sono cause di risoluzione espressa :

art. 1.9: conformità del progetto esecutivo al programma di sviluppo;

art. 1.12: diniego definitivo rilascio autorizzazioni autorizzazioni titoli edilizi;



art. 6.1 – 6.2: limiti temporali essenziali, ex art.8.5 del bando pubblico.

2. Il mancato rispetto delle clausole di cui al precedente art. 6.1 e la conseguente risoluzione di cui al precedente art. 6.2 comporterà il diritto di Il Comune di Santa Maria La Carità a trattenere dal prezzo pagato, il 10% del corrispettivo complessivo previsto dall'art. 2 della presente convenzione fatti salvi i maggiori danni.

3. Il Comune di Santa Maria La Carità ha il diritto, per un periodo di 24 mesi dalla data di inizio concreto dell'attività produttiva dell'opificio, di applicare una penale pari al 50% dell'importo convenzionalmente determinato ed indicato all'art.2.1, mediante l'escussione della fidiussione prestata ed indicata all'art.5.4, qualora l' Impresa Assegnataria non rispetti gli impegni assunti con la presentazione del programma di sviluppo aziendale presentato ai sensi dell'art. 4.2, n.5 del Bando per l'assegnazione dei lotti ed in particolare non rispetti anche uno soltanto degli impegni relativi a che:

- a) sia assunto e mantenuto il numero di dipendenti previsti dal programma;
- b) sia assicurata la qualità e le quantità delle produzioni previste del programma;
- c) sia assicurato il rispetto dei contratti collettivi nazionali di lavoro nei confronti dei dipendenti;
- d) non siano violate le norme di legge in materia urbanistica ed in materia ambientale.

4. Il Comune di Santa Maria La Carità avrà diritto a verificare in qualsiasi momento, con le modalità ed i tempi che riterrà necessari ed opportuni, il rispetto degli obblighi indicati al precedente capoverso.

5. Qualora l'Impresa Assegnataria non rispetti gli obblighi, i divieti ed i limiti di alienazione previsti dal precedente art.7, la presente convenzione ed il successivo atto collegato di trasferimento definitivo dell'area, saranno espressamente risolti per colpa dell'Impresa Assegnataria medesima ed il terreno rientrerà di diritto nella disponibilità del Comune di Santa Maria La Carità, a titolo di proprietà.

6. Per effetto della risoluzione innanzi indicata il Comune di Santa Maria La Carità, che sarà tenuto alla restituzione all' Impresa Assegnataria delle somme incamerate, avrà il diritto a trattenere dalle somme stesse il 10% del corrispettivo complessivo indicato nell'art. 2 della presente convenzione, a titolo di penale, oltre a tutte le spese e tasse pagate.

7. Le eventuali opere verranno parimenti indennizzate dal Comune di Santa Maria La Carità sulla base di stima peritale compiuta da tre tecnici, rispettivamente nominati dal Comune di Santa Maria La Carità, dal titolare decaduto e da un Presidente nominato congiuntamente dalle parti o in mancanza di accordo nominato dal Presidente del Tribunale competente. Dall'indennità saranno detratte le spese occorse per la stima peritale, tasse ed a titolo di ulteriore penale il 10% del corrispettivo complessivo previsto dall'art. 2 della presente convenzione.

8. Il pagamento della indennità indicata nei precedenti punti 10.6 e 10.7 sarà procrastinato sino alla stipula dell'atto di riassegnazione dell'area interessata ed al saldo del corrispettivo dovuto dalla nuova impresa subentrante.

9. La medesima procedura di cui ai precedenti artt. 10.6 e 10.7 verrà applicata nell'ipotesi che per qualsiasi motivo l'Impresa Assegnataria rinunci, nei termini, all'attuazione del programma.

10. In aggiunta ad ogni altra conseguenza o responsabilità ai sensi delle Leggi e dei regolamenti vigenti, la violazione e l'inadempimento degli obblighi previsti dalla presente



convenzione comporta l'applicazione nei confronti dell'Impresa Assegnataria o suoi aventi causa delle seguenti sanzioni pecuniarie:

penale di € 50,00 per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini di inizio e fine lavori fissati in convenzione (nel caso in cui non siano stati preventivamente prorogati i termini inizialmente previsti), fino ad un massimo di 30 gg, fatto salvo l'esercizio del diritto a dichiarare la risoluzione del rapporto ai sensi dell'art. 6.1, 6.2 che precedono;

penale di importo pari a 4 volte la differenza tra i due prezzi in caso di vendita dell'immobile al prezzo superiore a quello massimo, determinato secondo i criteri indicati nel precedente articolo 8;

penale di importo 4 volte superiore la differenza tra i due prezzi dei canoni annui, in caso di locazione dell'immobile in difformità a quanto stabilito dagli artt. 8 e 9.

10.1 Gli atti di trasferimento dall'impresa assegnataria decaduta a terzi, in violazione dell'articolo in argomento, saranno in ogni caso ritenuti nulli di diritto e nulla sarà dovuto alla parte Assegnataria

Gli atti di cessione, trasferimento o costituzione dei diritti, compiuti in violazione degli obblighi, oneri, condizioni e modalità di cui ai precedenti articoli, sono da considerare nulli e non produrranno alcun effetto nei rapporti fra il Comune di Santa Maria La Carita' e l'Impresa Assegnataria o suoi aventi causa.

#### **Art.11 – Gestione Area**

11.1 L'Impresa Assegnataria si obbliga a corrispondere al Comune di Santa Maria La Carita' un canone annuo, relativo alle spese che il Comune di Santa Maria La Carita' dovrà sostenere, per la gestione e la manutenzione ordinaria delle opere di urbanizzazione dell'area.

11.2 Il suddetto canone verrà stabilito dal Comune di Santa Maria La Carita' in riferimento ai costi necessari a:  
manutenzione ordinaria rete stradale, strutture per l'illuminazione, rete fognaria, rete idrica, impianto di depurazione, verde ed altri servizi; consumi energia per illuminazione stradale e piazzali comuni;  
sorveglianza e sicurezza dell'area.

11.3 Il Comune di Santa Maria La Carita' provvederà alla suddetta gestione direttamente, per un periodo di anni 3, a decorrere dalla data di completamento e collaudo dei lavori di urbanizzazione suddetti.

11.4 L'Impresa Assegnataria si obbliga a corrispondere i canoni suddetti, a semplice richiesta del Comune di Santa Maria La Carita', con cadenza semestrale od annuale, così come le sarà richiesto dalla medesima.

11.5 Il Comune di Santa Maria La Carita' si obbliga a dare notizia alle singole imprese acquirenti del preventivo annuale delle spese previste, almeno 60 giorni prima della scadenza del pagamento del primo canone annuale.

11.6 Il Comune di Santa Maria La Carita' si obbliga a dare notizia alle singole imprese acquirenti del consuntivo annuale della gestione dell'area, entro 30 giorni dal termine di ciascun anno di esercizio.

11.7 L'Impresa Assegnataria si obbliga ad aderire ed a partecipare ad un consorzio con tutte le imprese acquirenti del P.I.P., che il Comune di Santa Maria La Carita' potrà promuovere,

predisponendo il relativo statuto, che dovrà essere approvato dall'assemblea costitutiva, decorsi i 3 anni di cui al precedente punto 1.3 . A tale consorzio Il Comune di Santa Maria La Carità' avrà il diritto di partecipare con una quota pari al 51% del capitale sociale.

11.8 Il Consorzio indicato innanzi assumerà la gestione dell'area, per i compiti di cui al punto 11.2, nei modi e nei termini previsti dallo statuto, fatto salvo le successive determinazioni del Comune di Santa Maria La Carità.

11.9 L'Impresa Assegnataria si obbliga a prestare fideiussione a garanzia del rispetto degli obblighi assunti in relazione all'articolo in argomento.

La fideiussione dovrà essere prestata al momento della richiesta da parte del Comune di Santa Maria La Carità, per un importo pari al preventivo annuale previsto dal precedente art.11.5.

La suddetta fideiussione dovrà avere una durata di almeno anni 3 e comunque fino alla costituzione e funzionamento del consorzio di gestione di cui ai punti 11.8.

11.10 Tale fideiussione potrà essere pertanto escussa, senza alcun limite, dal Comune di Santa Maria La Carità semplice richiesta, fino a concorrenza delle somme dovute per la gestione dell'area a qualsiasi titolo.

#### **Art.12 - Spese**

Spese, imposte e tasse comunque dovute per la presente convenzione ivi comprese quelle notarili e di trascrizione, restano a carico dell' Impresa Assegnataria la quale invoca benefici fiscali previsti dalla Legge.

#### **art. 13 - Trascrizione**

Le parti autorizzano la trascrizione immediata del presente atto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari competente esonerando il Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

#### **art. 14 – Particolari obblighi trascrizione**

L'impresa Assegnataria si impegna per sé ed i propri aventi causa, in caso di alienazione degli immobili, ad inserire integralmente i patti riportati agli articoli 1-2-4-5-6-7-10-11 derivanti dalla stipula della presente convenzione nonché il presente patto nel rogito di compravendita.

#### **art. 15 - Durata**

Gli obblighi derivanti dalla stipula della presente convenzione hanno validità di anni 20 dalla data di stipula.

#### **art. 16 Norma di rinvio**

Per quanto non previsto o specificato, s'intendono qui riportate tutte le norme di legge che regolano la materia.

L'Impresa Assegnataria

-----



Comune di Santa Maria La Carità

.....

Agli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile la sottoscritta Impresa Acquirente dichiara di approvare specificatamente le disposizioni dei seguenti articoli della presente Convenzione:

Art. 1, Art .2, Art.4. , Art.5, Art.6, Art.7, Art.9, Art.10.

L'ImpresaAssegnataria

-----



# CONVENZIONE

## Indice

<b>premessa:</b> .....	1
<b>art.1 – Modalità Assegnazione e Progetto</b> .....	3
<b>art. 2 – Corrispettivo e modalità pagamento</b> .....	4
<b>art. 3 – Stato del suolo</b> .....	5
<b>art. 4 – Obblighi verso il Comune</b> .....	5
<b>art. 5 - Fideiussione</b> .....	5
<b>art. 6 – Tempi di attuazione e sanzioni</b> .....	6
<b>art. 7 – Limiti alla cessione</b> .....	7
<b>art. 8 – Stima valore immobile</b> .....	7
<b>art. 9 - Modalità e limiti locazione</b> .....	8
<b>art. 10 – Obblighi e penalità</b> .....	8
<b>Art.11 – Gestione Area</b> .....	10
<b>Art.12 - Spese</b> .....	11
<b>art. 13 - Trascrizione</b> .....	11
<b>art. 14 – Particolari obblighi trascrizione</b> .....	11
<b>art. 15 - Durata</b> .....	11
<b>art. 16 Norma di rinvio</b> .....	11



**COMUNE DI SANTA MARIA LA CARITA'**

Oggetto: ATTUAZIONE DEL PIP IN LOC. FUSARO. Approvazione del **REGOLAMENTO PER LA CESSIONE IN PROPRIETÀ DI AREE COMPRESSE NEL PIANO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN LOCALITA' FUSARO** ed il collegato **SCHEMA DI CONVENZIONE**

In ordine alla regolarità tecnica della suddetta proposta si esprime parere favorevole. (art. 49-TUEL 267/2000).

*La proposta non comporta oneri diretti o riflessi sul bilancio.*

Santa Maria La Carità li, 27/12/2021 \_\_\_\_\_

*Il Responsabile 5° Settore Condono e Urbanistica*



*Ing. Vincenzo Ferraioli*  
*V. Ferraioli*

In ordine alla regolarità contabile della suddetta proposta si esprime parere ~~favorevole~~. (art. 49-TUEL 267/2000)

*Come si legge nelle deliberazioni e nel preventivo il presente è esteso al fine contabile \_\_\_\_\_*

Santa Maria La Carità li, \_\_\_\_\_

*28/12/2021*

*Il Responsabile del Settore Finanziario*

*Dott.ssa Giuseppina Fiocco*  
*Giuseppina Fiocco*

## PUNTO NUMERO 6 ALL'ORDINE DEL GIORNO:

“APPROVAZIONE REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE DELLE AREE COMPRESSE NEL PIP E RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE.”

SINDACO – Non voglio togliere importanza agli altri argomenti discussi sinora ma penso che questo sia un punto storico e fondamentale per il nostro Comune. All'interno di questa proposta di deliberazione approvare il Regolamento per la cessione in proprietà di aree comprese nel piano di insediamento nella località di via Fusaro e nel collegato schema di convenzione. Con questa convenzione andiamo a disciplinare quello che è un atto consiliare che prevede il regolamento per poter dare quella che è la cessione da parte delle aree per realizzare la zona PIP. Nel non utilizzare quelle che sono queste abbreviazioni, la zona PIP sono gli insediamenti produttivi che si possono realizzare sul nostro territorio e nei confronti di un'opera che da anni realizzata con finanziamenti regionali, ad onore del vero le opere di urbanizzazione sono stati conclusi nel 2014-2015. Finalmente e sottolineo finalmente, riusciamo ad andare con gli atti consiliari per cui siamo in un momento in cui ci sono i presupposti per una prima parte della zona produttiva della zona produttiva del Comune di Santa Maria la Carità intorno ai 35 mila metri di poter fare un bando di assegnazione per affidare questi lotti a imprenditori che vogliono investire sul territorio di Santa Maria la Carità. La crucialità dell'argomento non passerà sicuramente inosservata da parte dei Consiglieri Comunali e sottolineo per chi ci ascolta che questo è un atto concreto che ha il Comune per poter incidere su una tematica fondamentale che è quella del lavoro perché anche Santa Maria la Carità ha la necessità di incrementare il lavoro dovuto anche ai cambiamenti che ci sono e sappiamo quanto è stata importante l'attività agricola e la produzione dei fiori. In quella parte della zona di via Fusaro 35 mila metri sono stati espropriati per un obiettivo preciso. Quel preciso obiettivo oggi arriva a punto storico cioè a creare dei capannoni, delle strutture, delle aree con cui creare lavoro. Penso che questo sia uno degli obiettivi più cruciali che l'Amministrazione D'Amora può affrontare. Fatta questa premessa ricollegandomi agli interventi che sono stati fatti in precedenza penso che ci sia stata un'ampia collaborazione e collaborazione nelle commissioni specifiche. Era già stata convocata in passato la commissione urbanistica per parlare dell'argomento ma negli ultimi 15, 20 giorni nella conferenza dei capigruppo abbiamo fatto diversi aggiornamenti per portare avanti il discorso e permettetemi di sottolineare il ragionamento eccezionale da parte della commissione regolamento e di tutti i membri, non solo la maggioranza ma anche la minoranza e in particolare con la partecipazione del Consigliere Gargiulo e del Consigliere Abagnale, abbiamo fatto la commissione regolamenti il 23 sera e il 27 mattina con uno studio approfondito su quello che è stato un confronto portato da parte della maggioranza. sicuramente il confronto con la minoranza è stato fruttuoso, secondo me la maggioranza ha avuto una ricezione di quelli che erano gli intuizioni da parte della minoranza sugli aspetti innovativi che è stato uno dei criteri che vogliamo favorire all'interno del regolamento in cui il Consigliere Gargiulo ho sottolineato la necessità di specificare gli aspetti del green, ma perché non indicare di come nella possibilità di criteri che prevedono la possibilità di dare un criterio ad un punteggio che poi verrà individuato a quelle che sono le imprese di Santa Maria la Carità che si trovano in locali malsani ma perché il Consigliere Abagnale e il Consigliere Gargiulo hanno indicato la necessità di favorire un'indicazione precisa. Da questo punto di vista il mio plauso anche dal gruppo di maggioranza per la grande collaborazione in tempi stretti. Chiederei anche in questo punto alla Presidenza perché nella mia stanza c'è anche l'Ingegnere Ferraioli che è quello che ha curato unitamente a dei professionisti quella che è la redazione del regolamento nonché dello schema alla quale devo fare i miei complimenti per il lavoro professionale, certosino e instancabile che è stato fatto. Mi permetto di dire che questa mattina c'è stato un momento con l'Ingegnere Ferraioli che andrà in quiescenza il 31 dicembre devo sottolineare che nonostante tutto l'Ingegnere Ferraioli ha rinunciato ad una parte di ferie, il giorno 23, il giorno 27, il 31 dicembre, durante le feste e stasera è ancora qui presente per dare il suo supporto tecnico nei confronti di questo atto che solo grazie a lui riesce ad arrivare a compimento soprattutto per l'aspetto tecnico. Per l'aspetto politico abbiamo fatto la nostra parte ma

se non ci fosse stato l'Ingegnere Ferraioli che con la sua professionalità, la sua capacità e la sua esperienza ci guidava penso che almeno io avrei avuto difficoltà ad affrontare questo discorso. Poi volevo dire che questo tempo lungo è stato dovuto alla necessità di fare agli espropri, perchè negli anni ci sono stati anche dei problemi finanziari per i quali non si potevano compiere gli atti notarili. Poi solo a precisazione, ma l'avevo già anticipato abbondantemente nella conferenza dei capigruppo a tutta la minoranza, c'è la necessità di fare un piccolo emendamento dovuti a quelli che erano a dei refusi di stampa degli atti depositati 48 ore prima. L'ho già anticipato ai capigruppo della minoranza, che sono solo delle precisazioni, ma visto che stiamo parlando di atti importanti, è giusto che facciamo un emendamento per sottolineare che gli atti depositati vanno leggermente cambiati. Leggo l'emendamento al regolamento per cessione delle aree, alla pagina 1 solo nel sommario "verrà indicata la decadenza delle concessioni di diritto di superficie, e risoluzione dell'atto di cessione in proprietà." Va cancellato "decadenza della concessione di diritto di superficie." Poi nel regolamento depositato, all'articolo 1, comma 6, "contestualmente all'atto di gestione della proprietà dell'area tra le parti contraenti verrà stipulata una convenzione di scrittura privata e/o atto pubblico, con la quale saranno disciplinati gli oneri e i costi a carico dell'acquirente", è un refuso, è un errore, perché la scrittura privata, come ha ben precisato la segretaria, le convenzioni devono essere fatte solo con atto pubblico o da parte del Segretario comunale o di un Notaio esterno. Quindi, così viene sostituito: "contestualmente all'atto di cessione della proprietà dell'area tra le parti contraenti verrà stipulata una convenzione per atto pubblico con la quale saranno gli disciplinati gli oneri e i costi a carico dell'acquirente." Allo schema di convenzione, all'articolo 2, comma 10, è una soppressione, "qualora il Comune di Santa Maria la Carità ottenga ulteriori contributi pubblici per l'acquisizione delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, l'ammontare degli stessi sarà rimborsato in misura proporzionale tra tutti gli assegnatari aventi diritto nei limiti stabiliti dalla normativa dell'Unione Europea, dello Stato e della Regione Campania." Questo viene soppresso. Nella convenzione che meglio va a disciplinare le modalità di pagamento, i termini in cui si possa entrare in possesso, i termini nei quali devono realizzare l'opera, i termini in cui si fa la convenzione, sono previste delle piccole variazioni di prezzo di cui l'acquirente si prende l'onere di poter pagare, era previsto per un refuso, ma già con gli avvocati c'era stata questa discussione ed era stato già deciso di eliminarla, che non vada ad incidere in maniera netta nella possibilità di abbassare il prezzo, una possibilità del contributo che il Comune abbia nei confronti anche sulla base della Regione Campania che dà un contributo iniziale dei soldi che sono stati stanziati per realizzare nell'area. Detto questo, questo è l'emendamento con cui andiamo a precisare che poi ci saranno degli atti successivi che verranno fatti che non riguardano il regolamento, però proprio per dare una massima partecipazione anche alle persone che ci stanno seguendo, negli atti successivi che verranno fatti avremo la possibilità a Santa Maria la Carità di avere 12 lotti di diverse figure che variano di grandezza cioè da 250 metri ai 3.400 metri con la possibilità oggi di edificabilità del 40% per creare dei capannoni di 300, 400 metri per dare la possibilità a chi oggi sta in locali malsani di avere delle piccole situazioni in cui poter delocalizzare. Poi, c'è ancora la possibilità di lotti da 1.500 metri a 3.300 metri in cui ci sarà la possibilità di realizzare capannoni da 1.500 metri. Quindi, ci auguriamo che ci possano essere imprenditori di Santa Maria la Carità che vogliono investire o anche attività esterne che porteranno beneficio, ricchezza, lavoro, all'interno del nostro territorio che penso che sia uno dei principi su cui si basa Santa Maria la Carità. Sappiamo tutti di avere gli stessi principi, ci basiamo sul lavoro, noi dobbiamo lavorare, solo quello ci interessa e a tutte le figure assistenziali. Sappiamo che la commissione politiche sociali veramente ha fatto un lavoro importante che purtroppo stanno aumentando, noi non abbiamo la volontà di sussidi che quando è necessario devono essere dati ma abbiamo la necessità di creare delle possibilità di lavoro soprattutto evitare che i figli, i talenti di Santa Maria la Carità vadano fuori anche perché il territorio non dà delle risposte. Oggi Santa Maria la Carità, permettetemi di dire con orgoglio che è l'unico Comune che dà la possibilità di fare questo bando di assegnazione che permette in 5, 6 mesi la consegna del lotto e la possibilità, con le

procedure che verranno richiamate, di avere un permesso a costruire per realizzare un capannone entro due anni in modo da avere a breve nuove attività e assunzioni sul nostro territorio. Grazie.

SECRETARIA: Vorrei vedere questo emendamento perché è molto articolato.

CONSIGLIERE GARGIULO: Diciamo che siamo stati chiamati all'elaborazione del regolamento dell'area PIP. Un momento importanti per lo sviluppo economico del territorio, un evento che Santa Maria la Carità aspettava non da oggi ma dai tempi in cui iniziarono quei lavori per proiettare Santa Maria in una realtà lavorativa industriale. Colgo l'occasione di ringraziare chi detiene la commissione dei regolamenti perché insieme nell'ultimo periodo abbiamo lavorato per ottenere questo risultato. Voglio precisare una cosa fondamentale, ci siamo trovati ad affrontare un regolamento di importanza estrema a cavallo delle feste natalizie in un momento particolare dove gli incontri non erano sempre ben lieti e tranquilli visti i contagi. Nonostante tutto ci siamo riuniti, abbiamo condiviso quelli che erano i pensieri con non pochi punti di disaccordo ma, come dico sempre, quando c'è confronto è motivo di crescita tanto è vero che siamo arrivati all'approvazione del regolamento in commissione. Ringrazio l'Ingegnere Ferraioli che grazie alla sua enorme esperienza e al proprio ruolo ha prodotto questo documento che ha colto quello che erano le nostre osservazioni proprio per porre l'accento all'economia futura di Santa Maria. Nella commissione abbiamo cercato di dare priorità a quelle che è l'occupazione fissando, all'interno del regolamento, dei criteri che siano premianti per chi implementa l'occupazione all'interno dell'azienda che sarà instaurata o che sarà trasferita in quell'area industriale. Ci auguriamo che possano essere traferite quante più aziende di Santa Maria però accettiamo con un buon auspicio anche i grossi investitori possono arrivare per portare linfa nuova sul territorio e soprattutto occupazione. Ci siamo trovati a affrontare non pochi argomenti in dei momenti abbastanza stringenti dove sono stato particolarmente convinto e confrontandomi anche con il gruppo Senso Civico siamo arrivati alla conclusione che era importante porre l'accento anche sull'ecosostenibilità degli interventi che devono essere messi in campo. Come il Sindaco giustamente ha evidenziato per adesso sono 12 lotti e nonostante i tempi brevi ci siamo sentiti in dovere di non mancare a questo appuntamento perché era importante per il futuro però abbiamo fatto un "compromesso" con l'Amministrazione D'Amora che qualora ci siano dei punti da rivedere nel regolamento, e sicuramente potrebbero esserci perché infatti ci sono dei piccoli errori che sono frutto della velocità di elaborazione, siamo pronti a riunirci e ad essere flessibili proprio nei termini più estremi e concreti per poter dare priorità agli imprenditori che vorranno investire a Santa Maria. Come dicevo è un appuntamento importante al quale il gruppo Senso Civico non è voluto mancare, abbiamo dato il nostro contributo anche con il Consigliere Abagnale che è stato sin da subito pronto nelle riunioni a sollecitare i vari punti per cui abbiamo subito varato questo regolamento. Ringrazio il lavoro della commissione e i Consiglieri presenti che si accingono a votare un documento importantissimo per il futuro di Santa Maria la Carità. Grazie.

ASSESSORE CASCONI: Volevo fare i complimenti a tutti, alla commissione in particolare. Voglio ringraziare l'Ingegnere Ferraioli perché veramente avevamo bisogno della sua esperienza, dei suoi consigli e del suo condurci per mano. Condivido le parole del Consigliere Gargiulo quando si riferisce al fatto che questo regolamento possa essere modificato perché modificarlo significa usarlo, significa lavorarci e riscontrare la possibilità di migliorarlo. Quindi, ben vengano tutti i suggerimenti che ci saranno in futuro. Come diceva il Sindaco questa è una pietra miliare fondamentale per lo sviluppo di Santa Maria la Carità, potremmo finalmente dare sfogo sia per la riqualificazione dello sviluppo urbanistico sia per la creazione di nuova occupazione che è un qualcosa che i nostri cittadini si aspettano da questa Amministrazione. Complimenti a tutti.

SINDACO – ci rendiamo conto che il regolamento è proprio nell'utilizzo dello stesso potrebbe dimostrare qualche cosa che magari va modificato, eventualmente poi cercheremo di andarlo a

dettagliare, come diceva il consigliere Gargiulo oggettivamente è stato un duro confronto ed abbiamo visto diversi regolamenti approvati in diverse città importanti, oggi però è un momento storico e c'è la necessità soprattutto di fare un passo avanti per quello che possa essere naturalmente l'utilizzo di quell'area che per tanti anni è stata tolta ai cittadini ed è giusto che venga restituita a loro con un potenziale che tutti quanti ci stiamo immaginando.

SECRETARIA – il sindaco sa bene i tempi ristretti che ho avuto anche io per leggere questo regolamento e questo schema di convenzione. Infatti proprio ora sto vendendo che all'articolo due al comma 6 dello schema di convenzione fa ancora riferimento ad un atto che sarà fatto innanzi al Segretario Comunale, mentre così non è, perché è stato previsto correttamente in conformità della legge che gli atti si fanno innanzi all'ufficiale notarile, innanzi al Notaio.

SINDACO – va bene la correzione la possiamo inserire nel mio emendamento.

SECRETARIA – mi auguro di non trovare successivamente ulteriori passaggi poco condivisibili, nel caso lo farò presente.

SINDACO – io l'avevo già anticipato che in seguito ci potranno essere ulteriori aggiustamenti.

SECRETARIA – comunque l'art. 2 comma 6 della convenzione “corrispettivi e modalità di pagamento.”

SINDACO – comunque nell'emendamento sottolineo che tutti refusi di stampa in cui si fa riferimento agli atti innanzi al Segretario va sostituito con “ufficiale notarile.” Penso che potrebbe essere la soluzione. Quindi chiedo la votazione sull'emendamento e pertanto essendo presente l'ing. Ferraioli se può esprimere il suo parere.

ING. FERRAIOLI – essendo l'emendamento non altera in sostanza sia il regolamento che lo schema di convenzione, ma sono elementi di perfezionamento, quindi il mio parere è favorevole sicuramente.

SINDACO – vi rileggo l'emendamento al regolamento con le seguenti modifiche: al regolamento per cessioni delle aree alla pagina 1, somma 1, articolo 11, cancellare “*decadenza della concessione del diritto di superficie*”;

all'articolo 1, comma 6, “contestualmente all'atto di gestione della proprietà dell'area tra le parti contraenti verrà stipulata una convenzione di scrittura privata e/o atto pubblico, con la quale saranno disciplinati gli oneri e i costi a carico dell'acquirente”, è così sostituito: “*contestualmente all'atto di cessione della proprietà dell'area tra le parti contraenti verrà stipulata una convenzione per atto pubblico con la quale saranno disciplinati gli oneri e i costi a carico dell'acquirente.*”

Allo schema di convenzione all'art. 2 comma 10, deve essere soppresso in cui si diceva “qualora il Comune di Santa Maria la Carità ottenga ulteriori contributi pubblici per l'acquisizione delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, l'ammontare degli stessi sarà rimborsato in misura proporzionale tra tutti gli assegnatari aventi diritto nei limiti stabiliti dalla normativa dell'Unione Europea, dello Stato e della Regione Campania.” Questo viene soppresso.

All'art. 2 comma 6 c'è la soppressione “*dell'atto davanti al segretario*” in quanto si intende ATTO PUBBLICO, questo va sostituito anche in qualche altro refuso.

A questo punto chiedo la votazione di questo emendamento che è munito di parere di regolarità tecnica da parte dell'Ing. Ferraioli, nonché chiedo l'approvazione del regolamento e dello schema di convenzione così come depositati agli atti.

PRESIDENTE – passiamo quindi alla votazione per appello nominale dell'emendamento così come presentato dal Sindaco.

SI PROCEDE ALL'APPELLO PER LA VOTAZIONE.

18. D'AMORA GIOSUE' CARLO (Sindaco)	FAVOREVOLE
19. CASONE FRANCESCO	FAVOREVOLE
20. ABAGNALE SOFIA	FAVOREVOLE
21. CANNAVACCIUOLO SALVATORE	FAVOREVOLE
22. D'AMORA GIOSUE'	FAVOREVOLE
23. ZAMBRANO MARILENA	FAVOREVOLE
24. GIORDANO FILOMENA	FAVOREVOLE
25. ELEFANTE AGOSTINO	FAVOREVOLE
26. LIONE FIORAVANTE	FAVOREVOLE
27. SCARICO FRANCESCO	FAVOREVOLE
28. ORAZZO PIETRO	FAVOREVOLE
29. LA MURA CARMEN	FAVOREVOLE
30. GARGIULO GIUSEPPE	FAVOREVOLE
31. ELEFANTE BENITO	FAVOREVOLE
32. VERTOLOMO GIUSEPPE	FAVOREVOLE
33. SANTONICOLA ALFONSO	FAVOREVOLE
34. ABAGNALE LUIGI	FAVOREVOLE

PRESIDENTE – Il Consiglio approva all'unanimità l'emendamento al Regolamento per la concessione delle aree comprese nel PIP.

Passiamo adesso alla votazione del punto 6 all'ordine del giorno così come emendato per appello nominale.

SI PROCEDE ALL'APPELLO PER LA VOTAZIONE.

1 D'AMORA GIOSUE' CARLO (Sindaco)	FAVOREVOLE
2 CASONE FRANCESCO	FAVOREVOLE
3 ABAGNALE SOFIA	FAVOREVOLE
4 CANNAVACCIUOLO SALVATORE	FAVOREVOLE
5 D'AMORA GIOSUE'	FAVOREVOLE
6 ZAMBRANO MARILENA	FAVOREVOLE
7 GIORDANO FILOMENA	FAVOREVOLE
8 ELEFANTE AGOSTINO	FAVOREVOLE
9 LIONE FIORAVANTE	FAVOREVOLE
10 SCARICO FRANCESCO	FAVOREVOLE
11 ORAZZO PIETRO	FAVOREVOLE
12 LA MURA CARMEN	FAVOREVOLE
13 GARGIULO GIUSEPPE	FAVOREVOLE
14 ELEFANTE BENITO	FAVOREVOLE
15 VERTOLOMO GIUSEPPE	FAVOREVOLE
16 SANTONICOLA ALFONSO	FAVOREVOLE
17 ABAGNALE LUIGI	FAVOREVOLE

PRESIDENTE: Il Consiglio approva all'unanimità.

Votiamo per l'immediata esecutività per appello nominale.

SI PROCEDE ALL'APPELLO PER LA VOTAZIONE.

1 D'AMORA GIOSUE' CARLO (Sindaco)	FAVOREVOLE
2 CASONE FRANCESCO	FAVOREVOLE
3 ABAGNALE SOFIA	FAVOREVOLE
4 CANNAVACCIUOLO SALVATORE	FAVOREVOLE

5	D'AMORA GIOSUE'	FAVOREVOLE
6	ZAMBRANO MARILENA	FAVOREVOLE
7	GIORDANO FILOMENA	FAVOREVOLE
8	ELEFANTE AGOSTINO	FAVOREVOLE
9	LIONE FIORAVANTE	FAVOREVOLE
10	SCARICO FRANCESCO	FAVOREVOLE
11	ORAZZO PIETRO	FAVOREVOLE
12	LA MURA CARMEN	FAVOREVOLE
13	GARGIULO GIUSEPPE	FAVOREVOLE
14	ELEFANTE BENITO	FAVOREVOLE
15	VERTOLOMO GIUSEPPE	FAVOREVOLE
16	SANTONICOLA ALFONSO	FAVOREVOLE
17	ABAGNALE LUIGI	FAVOREVOLE

PRESIDENTE – anche l'immediata esecutività è approvata all'unanimità.

SI SCOLLEGA SCARICO – PRESENTI N. 15

SEGRETARIA: chiedo scusa Presidente, riguardo al punto numero 6 posto all'ordine del giorno, rileggendo lo schema di convenzione mi accorgo anche di un ulteriore passaggio di cui non abbiamo discusso, perché il tempo per vedere questi atti per me è stato veramente troppo poco, laddove si dice che “la Giunta Comunale approverà lo schema di bando pubblico per l'assegnazione dei lotti con la relativa lottizzazione dell'area”, allora l'Amministrazione sa bene quanto io stia ben attenta a non confondere le competenze tra funzionari e organi istituzionali, quindi le funzioni di gestione e di indirizzo e controllo. Non credo che la Giunta possa approvare lo schema di bando.

SINDACO: Sicuramente non è stata volontà di questa Amministrazione, il bando è una cosa tecnica che deve fare il dirigente.

SEGRETARIA: Sì, però il problema è che è scritto così nello schema di convenzione agli atti.

SINDACO: Mi permetto di sottolineare che all'interno della delibera era precisato che ci potevano essere delle piccole modifiche non sostanziali all'interno del Regolamento che potevano essere modificate. Queste sono imprecisioni evidenti, quindi qualsiasi atto di approvazione di bando, faccio un esempio, se lo avessimo fatto sarebbe stato contrario. Le posso chiarire che come abbiamo detto più volte anche in conferenza che sappiamo che la competenza è solo da parte del dirigente.

SEGRETARIA: Non è una variazione di poco conto questa qui che eventualmente si andasse a fare successivamente alla votazione del Consiglio Comunale, su un atto che comunque presenta questo passaggio.

ASSESSORE CASCONI: Segretaria, lei cosa propone?

SEGRETARIA: Fate un altro emendamento.

ASSESSORE CASCONI: quindi torniamo su un punto già approvato?

SEGRETARIA – sì, e comunque colgo l'occasione per dire che mi riservo di comunicare anche all'Ingegnere eventuali osservazioni anche successivamente alla seduta di questa sera.

CONSIGLIERE GARGIULO: Segretaria, magari possiamo nel prossimo Consiglio Comunale riportare il punto, tralasciando tutto quello che è stato approvato ed eventualmente, rettificare quelle che potrebbero essere eventuali imprecisioni?

SINDACO: Se ci sarà la necessità sicuramente lo faremo.

SEGRETARIA: Ora segnalo questa cosa. Resta a verbale che segnalo la necessità di rivedere questo passaggio, perché non è conforme ai principi di riparto delle competenze, poi vi riservate di emendarlo.

SINDACO: Possiamo emendare già adesso, la volontà politica non è contraria, me ne darà merito tutta la Commissione che ho sempre detto che si tratta di un aspetto di competenza dei dirigenti. Su questa parte si può togliere, la soppressione di "organi competenti", sinceramente gli organi competenti devono approvare il bando. Visto che stiamo in Consiglio e ci sono i Consiglieri possiamo procedere alla modifica. Chiedo alla Segretaria di indicare l'Articolo dove viene precisata questa cosa.

SEGRETARIA: La seconda pagina dello schema di convenzione: "Con delibera n.... del.... la Giunta Comunale ha approvato ..." ed elenca gli atti che dovrebbe approvare la giunta comunale "... *schema di bando, disciplinare tecnico costruttivo, quadro economico.*"

SINDACO – quindi lo schema di bando deve essere inserito.

SEGRETARIA – non solo lo schema di bando anche il disciplinare tecnico costruttivo, il quadro economico, sono atti che rientrano nelle competenze del funzionario.

SINDACO: Sullo schema di bando sicuramente non ho dubbi penso che sia anche una competenza di Giunta, sinceramente.

ASSESSORE CASCONI: Presidente, se siamo d'accordo, vista la delicatezza della questione, proporrei una sospensione di 5 minuti, diamo tempo al Sindaco e al Segretario di tirare le somme in modo da proporre un emendamento completo e definitivo, se poi dovessero emergere ulteriori elementi da modificare, come suggeriva il Consigliere Gargiulo, porteremo il punto nel prossimo Consiglio Comunale. Però se ora è a noi noto il fatto che ci sono delle cose da correggere, facciamolo adesso, siamo in tempo per farlo. Quindi propongo al Consiglio una sospensione di 10 minuti.

PRESIDENTE – Votiamo la proposta di sospensione sempre per appello nominale.

SI PROCEDE ALL'APPELLO PER LA VOTAZIONE.

1	D'AMORA GIOSUE' CARLO (Sindaco)	FAVOREVOLE
2	CASCONI FRANCESCO	FAVOREVOLE
3	ABAGNALE SOFIA	FAVOREVOLE
4	CANNAVACCIUOLO SALVATORE	FAVOREVOLE
5	D'AMORA GIOSUE'	FAVOREVOLE
6	ZAMBRANO MARILENA	FAVOREVOLE
7	GIORDANO FILOMENA	FAVOREVOLE
8	ELEFANTE AGOSTINO	FAVOREVOLE
9	LIONE FIORAVANTE	FAVOREVOLE
10	SCARICO FRANCESCO	ASSENTE
11	ORAZZO PIETRO	FAVOREVOLE

12 LA MURA CARMEN	FAVOREVOLE
13 GARGIULO GIUSEPPE	FAVOREVOLE
14 ELEFANTE BENITO	FAVOREVOLE
15 VERTOLOMO GIUSEPPE	FAVOREVOLE
16 SANTONICOLA ALFONSO	FAVOREVOLE
17 ABAGNALE LUIGI	ASSENTE

PRESIDENTE – Tutti favorevoli.

ORE 21:00 LA SEDUTA E' SOSPESA.

ORE 21:13 LA SEDUTA RIPRENDE.

SI PROCEDE ALL'APPELLO

RISULTANO ASSENTI: ABAGNALE SOFIA, SCARICO, ABAGNALE LUIGI.

PRESENTI N. 14

PRESIDENTE – possiamo riprendere i lavori.

SINDACO: dopo la sospensione, il confronto con il segretario, volevo presentare un ulteriore emendamento per una precisazione che è necessaria nei confronti dello schema di convenzione, l'ho condivisa con tutti i consiglieri e con la conferenza dei capigruppo, come già avevamo accennato è un refuso di stampa nei confronti dello schema di convenzione, e abbiamo avuto la conferma anche da parte dell'ingegnere Ferraioli che ho contattato personalmente, nel senso che come già detto avevamo detto, lo schema di bando pubblico è una competenza da parte del dirigente. Quindi andrei a modificare la pagina 2 dello schema di convenzione in cui nel punto in cui stava scritto "con delibera numero ... della giunta comunale", si deve sostituire con "la determina", "è stato approvato lo schema di bando pubblico per l'assegnazione dei lotti, con successivo atto la relativa lottizzazione dell'area" rimane tutto, quindi è bene fatto che nello stesso Consiglio Comunale che ha approvato lo schema di convenzione andiamo a precisare quello che era un errore dovuto alla velocità con la quale sono stati preparati gli atti, tra cui anche lo schema di convenzione che era abbastanza corposo, e quindi è possibile avere quello che potrebbe essere un errore materiale. Richiamando a quello che è stato il Consiglio Comunale, ma anche a quello che già avevamo detto che se ci saranno ulteriori cambiamenti nulla vieta che noi ci rivediamo e lo perfezioniamo, però visto il bel lavoro fatto, ritengo che valga la pena confermare l'approvazione dell'atto con questo emendamento. Quindi chiedo al Consiglio Comunale di votare questa giusta precisazione che consiste in, anziché dire "delibera" si tratta di una determina che prevede l'approvazione dello schema di bando pubblico per l'assegnazione dei lotti.

SI COLLEGA ABAGNALE – PRESENTI N. 15

PRESIDENTE – quindi possiamo passare alla votazione di questo emendamento per appello nominale.

SI PROCEDE ALL'APPELLO PER LA VOTAZIONE.

1 D'AMORA GIOSUE' CARLO (Sindaco)	FAVOREVOLE
2 CASONE FRANCESCO	FAVOREVOLE
3 ABAGNALE SOFIA	FAVOREVOLE
4 CANNAVACCIUOLO SALVATORE	FAVOREVOLE
5 D'AMORA GIOSUE'	FAVOREVOLE
6 ZAMBRANO MARILENA	FAVOREVOLE
7 GIORDANO FILOMENA	FAVOREVOLE

8	ELEFANTE AGOSTINO	FAVOREVOLE
9	LIONE FIORAVANTE	FAVOREVOLE
10	SCARICO FRANCESCO	ASSENTE
11	ORAZZO PIETRO	FAVOREVOLE
12	LA MURA CARMEN	FAVOREVOLE
13	GARGIULO GIUSEPPE	FAVOREVOLE
14	ELEFANTE BENITO	FAVOREVOLE
15	VERTOLOMO GIUSEPPE	FAVOREVOLE
16	SANTONICOLA ALFONSO	FAVOREVOLE
17	ABAGNALE LUIGI	ASSENTE

PRESIDENTE il consiglio ha approvato all'unanimità l'emendamento allo schema di convenzione per le aree della zona PIP.

SEGRETARIA – Bisogna a questo punto rivotare la convenzione così come emendata.

SI PROCEDE ALL'APPELLO PER LA VOTAZIONE.

6.	D'AMORA GIOSUE' CARLO (Sindaco)	FAVOREVOLE
7.	CASCONE FRANCESCO	FAVOREVOLE
8.	ABAGNALE SOFIA	FAVOREVOLE
9.	CANNAVACCIUOLO SALVATORE	FAVOREVOLE
10.	D'AMORA GIOSUE'	FAVOREVOLE
6	ZAMBRANO MARILENA	FAVOREVOLE
7	GIORDANO FILOMENA	FAVOREVOLE
8	ELEFANTE AGOSTINO	FAVOREVOLE
9	LIONE FIORAVANTE	FAVOREVOLE
10	SCARICO FRANCESCO	ASSENTE
11	ORAZZO PIETRO	FAVOREVOLE
12	LA MURA CARMEN	FAVOREVOLE
13	GARGIULO GIUSEPPE	FAVOREVOLE
14	ELEFANTE BENITO	FAVOREVOLE
15	VERTOLOMO GIUSEPPE	FAVOREVOLE
16	SANTONICOLA ALFONSO	FAVOREVOLE
17	ABAGNALE LUIGI	ASSENTE

PRESIDENTE – approvato l'emendamento.

Votiamo l'immediata esecutività dello schema di convenzione emendato.

SI PROCEDE ALL'APPELLO PER LA VOTAZIONE.

13.	D'AMORA GIOSUE' CARLO (Sindaco)	FAVOREVOLE
14.	CASCONE FRANCESCO	FAVOREVOLE
15.	ABAGNALE SOFIA	FAVOREVOLE
16.	CANNAVACCIUOLO SALVATORE	FAVOREVOLE
17.	D'AMORA GIOSUE'	FAVOREVOLE
18.	ZAMBRANO MARILENA	FAVOREVOLE
19.	GIORDANO FILOMENA	FAVOREVOLE
20.	ELEFANTE AGOSTINO	FAVOREVOLE
21.	LIONE FIORAVANTE	FAVOREVOLE
22.	SCARICO FRANCESCO	ASSENTE
23.	ORAZZO PIETRO	FAVOREVOLE
24.	LA MURA CARMEN	FAVOREVOLE

13 GARGIULO GIUSEPPE  
14 LEFANTE BENITO  
15 VERTOLOMO GIUSEPPE  
16 SANTONICOLA ALFONSO  
17 ABAGNALE LUIGI

FAVOREVOLE  
FAVOREVOLE  
FAVOREVOLE  
FAVOREVOLE  
ASSENTE

PRESIDENTE – approvata all’unanimità.

CONSIGLIERE ELEFANTE BENITO: io vi lascio per una esigenza personale.

ORE 21:25 ESCE ELEFANTE BENITO – PRESENTI N. 14

SEGRETARIA: Presidente scusi volevo un attimo intervenire perchè sono in parte desolata ed in parte anche un po' arrabbiata per questo modo di fare, mi auguro che dalle prossime sedute gli atti, soprattutto quando sono così importanti vengano sottoposti alla mia attenzione con un rispettoso anticipo in modo da non dover al momento dare un eventuale contributo nonostante l'atto fosse dotato di parere di regolarità tecnica, sapete bene che il mio ruolo mi porta molte volte ad esaminare articolo per articolo tutti gli atti. Quindi non escludo che nelle prossime settimane a fianco dell'ingegnere Ferraioli possa individuare ulteriori aspetti che se non rientrano in quelle leggere modifiche sostanziali, sarà nuovamente portato all'attenzione del Consiglio Comunale questo documento così importante, chiaramente a tutela degli organi ea tutela della correttezza dell'azione amministrativa. Grazie.

PRESIDENTE – grazie segretaria.

**OGGETTO: Attuazione del PIP in Loc. Fusaro – Approvazione del regolamento per la cessione in proprietà di aree comprese nel piano di insediamenti produttivi in Località Fusaro ed il collegato schema di convenzione -**

**IL PRESIDENTE**  
*Zambrano Marilena*

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
*Dott. ssa Annunziata Alfano*

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

*Il sottoscritto Segretario Generale, su conforme attestazione del Messo Comunale, responsabile della materiale pubblicazione, certifica che copia del presente verbale viene affissa all'albo pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi decorrenti da oggi.*

*Santa Maria la Carità li. \_\_\_\_\_*

**Il Messo Comunale**

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
*Dott. ssa Annunziata Alfano*

*Riscontrati gli atti d'ufficio si attesta che:*

*- nessuna opposizione è pervenuta avverso l'atto in oggetto, affissa all'albo pretorio in data \_\_\_\_\_ scadenza termine in data \_\_\_\_\_ è stata accusata ricevuta dal CO.RE.CO. in data \_\_\_\_\_ scadenza termine in data \_\_\_\_\_*

*Santa Maria la Carità li.....*

*Il Dipendente Incaricato*

**ESECUTIVITA'**

*La presente deliberazione è divenuta esecutiva per decorrenza del termine ai sensi:*

*1) dell'art.134 comma 3 del D.lgs 18.8.2000 n.267;*

**Santa Maria la Carità li \_\_\_\_\_**

**IL SEGRETARIO GENERALE**

*Si trasmette al servizio e/o settore \_\_\_\_\_*

**Per l'esecuzione.**

*S. Maria la Carità li \_\_\_\_\_*

**Per Ricevuta**