Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 2 del 10 gennaio 2005

REGIONE CAMPANIA - Giunta Regionale - Seduta del 17 novembre 2004 - Deliberazione n. 2090 - Area Generale di Coordinamento - N. 12 - Sviluppo Attività Settore Secondario - **Aree P.I.P. Comunali acquisite ed urbanizzate con il concorso di contributi e/o finanziamenti regionali - Approvazione atto di indirizzo per l'acquisizione, assegnazione e gestione.**

omissis

PREMESSO

- che, nell'ambito delle varie iniziative tese a favorire il sostegno delle piccole e medie imprese, ritenuto che l'offerta di territorio attrezzato rappresenti uno degli strumenti principali per attrarre gli investimenti e promuovere lo sviluppo economico della Campania e considerato che l'insufficienza di aree attrezzate incide negativamente sull'attrazione di nuovi investimenti e/o sull'ampliamento di attività produttive, la Regione Campania, con i piani di finanziamento per gli anni 1999, 2000 e 2001, ha concesso contributi, nella forma di concorso finanziario annuo nelle rate di ammortamento dei mutui ventennali, per l'acquisizione e l'infrastrutturazione delle aree PIP, a 199 Comuni;

RILEVATO:

- che tale intervento rappresenta uno strumento complementare al POR Campania 2000-2006 (che, con la misura 4.1, ha previsto interventi per la realizza ione, qualificazione e potenziamento delle aree per insediamenti produttivi, con particolare riferimento agli agglomerati di sviluppo ed ai piani di insediamento produttivo comprensoriali), e costituisce una iniziativa volta al completamento del programma in materia di aree produttive attrezzate avviato con l'Intesa Istituzionale di Programma;

- che in particolare nell'ambito dei PI distrettuali e per i PIT a vocazione industriale l'intervento teso a incrementare e qualificare l'offerta di aree attrezzate in ambito PIP rappresenta un impegno considerevole e di importanza strategica ai fini del conseguimento degli obiettivi proposti;

CONSIDERATO:

- che gli interventi finanziati costituiscono l'avvio di un meccanismo autopropulsivo attraverso la utilizzazione dei ricavi dalla cessione dei suoli per ulteriori interventi di qualificazione, di urbanizzazione e di incremento dell'offerta di suoli attrezzati non solo per nuovi investimenti ma anche al fine di favorire la delocalizzazione dai centri abitati di attività incompatibili con la residenza;

- che anche quando si tratta di PIP comunali in ambito di progettazione integrata a valere sulle risorse POR la offerta di suoli attrezzati attivata non può che essere rivolta alla soddisfazione del fabbisogno dell'intero sistema locale di PMI investito dalle azioni del P. I.;

- che la delibera di G.R. n. 5772 del 29.11.2002 concernente l'approvazione del piano di riparto PIP anno finanziario 2001, nel dare indicazioni ai Comuni destinatari di contributi circa le modalità di utilizzo dei proventi della cessione alle imprese dei lotti, fa riferimento a specifiche procedure in fase di elaborazione da parte della Regione;

- che, inoltre, questa stessa previsione è contenuta nei decreti dirigenziali di concessione definitiva del contributo ai Comuni;

- che è necessario, pertanto, procedere all'approvazione di un apposito atto di indirizzo che, nell'ambito di una ricognizione delle procedure previste dalla normativa vigente per l'acquisizione, l'assegnazione e la gestione delle aree pip, detti specifiche indicazioni relativamente alle aree acquisite ed urbanizzate con il concorso di contributi e/o finanziamenti regionali;

CONSIDERATO altresì

- che le specifiche indicazioni sopra richiamate sono necessarie in merito:

a) all'acquisizione delle aree al patrimonio del Comune con ricorso alla procedura espropriativa o ad atti di cessione volontaria;

b) alla cessione in regime di proprietà dei lotti dell'area PIP;

c) alle modalità di selezione degli assegnatari, individuati negli esercenti attività produttive, a mezzo di procedura ad evidenza pubblica;

d) agli elementi essenziali dello schema di convenzione-tipo che regoli gli obblighi a carico degli assegnatari;

e) al corrispettivo per la cessione dei suoli in misura pari al costo per metro quadrato sostenuto dall'amministrazione per la loro acquisizione, maggiorato della quota percentuale di incidenza, per metro quadrato, delle spese sostenute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;

f) ai criteri di priorità per la assegnazione delle aree;

g) all'obbligo di rendicontazione e la destinazione dei corrispettivi di cessione dei suoli;

h) alla determinazione, "a regime", dei meccanismi gestionali delle opere e dei servizi comuni da parte di consorzi cui partecipino obbligatoriamente le imprese assegnatarie dei suoli;

VISTE:

- la L.R. n. 51/78 e ss.mm.ii.; la L.R. n. 19/96; la L.R. n. 7/02; la L.R. n. 15/2003;

PROPONE e la GIUNTA in conformità a voto unanime

DELIBERA

Per i motivi indicati in premessa e che qui si intendono integralmente riportati:

• di approvare, nel testo allegato, l'atto di indirizzo per l'acquisizione, assegnazione e gestione delle aree pip comunali acquisite ed urbanizzate con il concorso di contributi e/o finanziamenti regionali;

• di trasmettere la presente deliberazione, per gli ulteriori provvedimenti di competenza, all'A.G.C. Sviluppo Attività Settore Secondario, al Settore Sviluppo e Promozione delle Attività Industriali - Fonti Energetiche;

• di inviare al B.U.R.C. per la pubblicazione.

Il Segretario
Brancati

Il Presidente
Bassolino

INDIRIZZI PER L'ACQUISIZIONE, ASSEGNAZIONE E GESTIONE DELLE AREE PIP COMUNALI ACQUISITE ED URBANIZZATE CON IL CONCORSO DI CONTRIBUTI E/O FINANZIAMENTI REGIONALI

Finalità

1. Il presente atto detta indirizzi in ordine alle modalità di acquisizione ed utilizzo dei suoli destinati ad insediamenti produttivi, compresi nei PIP comunali, infrastrutturati o da infrastrutturarsi con il concorso di contributi e/o finanziamenti regionali.

Utilizzazione delle aree

1. Le aree comprese nei PIP comunali sono acquisite al patrimonio del Comune, o dei Comuni associati in forma stabile ai sensi degli articoli 30 e segg. del T.U. 267/2000, a mezzo di procedura espropriativa o di atti di cessione volontaria nel rispetto della disciplina di cui al TU 327/2001 e, limitatamente alla parte destinata a lotti, sono cedute in regime di proprietà ai soggetti beneficiari per la realizzazione di iniziative di carattere produttivo, nel rispetto della disciplina di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modificazioni.

Beneficiari

2. Possono concorrere alla assegnazione dei lotti in aree PIP, acquisite ed urbanizzate con contributi e/o finanziamenti regionali, le imprese costituite in forma singola o associata, esercenti una o più delle attività produttive indicate nell'articolo 27 L. 865/1971 e ss. mm.ii.
3. La qualifica di esercente attività produttive dovrà essere comprovata dall'iscrizione nel registro delle imprese o da certificazione equipollente nel caso di imprese non aventi sede in Italia.

Assegnazione delle aree

1. Le aree disponibili nei PIP, ai sensi dell'art. 27 della L. 856/71 e s.m. sono cedute in diritto di proprietà a seguito di procedura di evidenza pubblica indetta dal Comune/dai Comuni associati, nel rispetto della normativa nazionale e comunitaria vigente e nei sessanta giorni successivi alla data di completamento delle formalità di trascrizione immobiliare degli atti relativi all'acquisizione.
2. Gli atti della procedura di cui al punto 1 sono preventivamente trasmessi, ai fini dell'approvazione, al competente Assessorato della Regione Campania che, nel termine di trenta giorni dalla ricezione, può formulare eventuali osservazioni; decorso tale termine, in assenza di rilievi, gli atti si intendono approvati.
3. La approvazione di cui al punto 2 costituisce condizione di avvio della procedura di assegnazione dei lotti
4. Il bando della procedura concorsuale di cui al punto 1 deve prevedere:
   a. l'elenco dei lotti disponibili e la superficie di ogni singolo lotto;
   b. il prezzo di cessione di ogni singolo lotto, con indicazione della quota relativa all'acquisizione del lotto e di quella riferita alle opere di urbanizzazione, nonchè i termini e le modalità di pagamento;
   c. i parametri di valutazione delle istanze di assegnazione avuto riguardo agli obiettivi e finalità della relazione di cui alla lett. e) e gli eventuali ulteriori criteri di priorità oltre a quelli stabiliti dal presente disciplinare;
   d. i tempi e le modalità di utilizzo del lotto, i vincoli e le prescrizioni previste a pena di decadenza della assegnazione e/o risoluzione della convenzione, nonché le condizioni relative ai successivi trasferimenti di diritti reali sui lotti in assegnazione che dovranno essere idonee ad evitare fenomeni di carattere speculativo;
   e. l'obbligo di corredare l' istanza di assegnazione di una relazione di massima indicante gli obiettivi d'impresa che si intendono raggiungere, l'occupazione prevista, esistente ed eventualmente aggiuntiva, e di una scheda tecnica illustrativa della tipologia di intervento prevista con specificazione delle superfici da impegnarsi e della vocazione d'uso (superficie coperta, superficie scoperta, area lavorazioni, laboratori, uffici, ecc.), che giustifichi la richiesta di assegnazione dell'area, e la misura della superficie richiesta;
   f. lo schema della convenzione tipo.

4. I lotti non ceduti a seguito dell'espletamento di procedure di evidenza pubblica, per assenza di istanze ammissibili, possono essere assegnati, con procedura negoziata e nel rispetto dei criteri di assegnazione predeterminati, alle aziende che singolarmente ne facciano richiesta.
5. Al proprietario del suolo interessato dalla procedura di acquisizione, a condizione che il titolo di proprietà sia antecedente alla data di adozione dello strumento urbanistico generale che ha destinato il suolo a insediamenti produttivi, possono essere assegnati non più di due lotti, tenendo conto della quota percentuale delle aree già di proprietà rispetto alla superficie dell'intera area PIP.
6. Le Amministrazioni comunali specificano i criteri delle assegnazioni, prevedendo che a ciascuno dei proprietari interessati non possano assegnarsi lotti aventi, nel loro insieme, una superficie complessiva superiore al 10 % dell'area PIP e che a tali proprietari non venga assegnata un'area complessiva superiore al 25 % dell'area PIP.
7. La assegnazione è subordinata alla condizione risolutiva della diretta utilizzazione del lotto da parte dell'originario proprietario del suolo o da società da questi partecipata in misura superiore al 50% del capitale sociale, con il vincolo di incedibilità a terzi, anche in regime di locazione o comodato d'uso, del manufatto realizzato per almeno un quinquennio dalla data di avvio dell'attività produttiva.

Partecipazione alle spese di gestione e costituzione di consorzi obbligatori

1. L' assegnatario è obbligato a partecipare alle quote di spesa per la gestione e la manutenzione nell'area PIP delle opere di urbanizzazione e dei servizi comuni.
2. E' obbligatoria la formazione di un consorzio di tutte le imprese assegnatarie dei lotti quando risulti conferito almeno il 70 % della superficie utile.
3. Ai consorzi partecipano obbligatoriamente il Comune/i Comuni associati per una quota non superiore ad 1/3 del capitale sociale.
4. Il consorzio assume la gestione delle aree PIP, delle opere di urbanizzazione e dei servizi comuni senza alcun onere per le amministrazioni comunali, ancorché siano aderenti al consorzio stesso.

Convenzione tipo

1. Lo schema di convenzione deve in ogni caso prevedere:
   a) il corrispettivo della cessione e le modalità del relativo versamento;
   b) le caratteristiche costruttive e tipologiche dei manufatti da realizzare;
   c) i termini di inizio e di ultimazione dei lavori di costruzione dei manufatti;
   d) la clausola espressa di decadenza dall'assegnazione e di risoluzione della convenzione, nel caso di mancato completamento dei lavori entro ventiquattro mesi continui dalla data della assegnazione, nonché di incameramento da parte del Comune/dei Comuni associati di quanto versato quale corrispettivo e di acquisizione al patrimonio comunale del lotto e di quanto su di esso realizzato; il termine di 24 mesi è prorogabile su istanza di parte, una sola volta e per documentate ragioni di forza maggiore, per un periodo di dodici mesi;
   e) l'obbligo dell'assegnatario di rispettare le condizioni previste dal bando relative al trasferimento di diritti reali sull'area in assegnazione;
   f) l'obbligo del assegnatario di accollarsi le quote di spesa per la gestione e la manutenzione delle opere di urbanizzazione e dei servizi comuni.
   g) l'obbligo di partecipazione al consorzio degli assegnatari dei lotti nella singola area PIP per la gestione e manutenzione delle opere di urbanizzazione e dei servizi comuni del PIP, senza oneri per il Comune/i Comuni.

Corrispettivo di cessione

1. Il corrispettivo per la cessione in proprietà dei suoli è determinato in misura pari al costo per metro quadrato sostenuto dall'amministrazione comunale per la loro acquisizione, maggiorato della quota percentuale di incidenza per metro quadrato delle spese per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
2. La delibera del Consiglio comunale o dell'organo consiliare dei comuni associati relativa alla cessione potrà prevedere per singoli lotti, in ragione alla loro posizione rispetto alle infrastrutture del PIP, delle dimensioni e delle caratteristiche, un prezzo di cessione maggiore o minore in misura pari al 20% del costo di cui al punto 1; in ogni caso, il ricavo delle cessioni deve coprire i costi complessivi di cui al punto 1.

3. Le riduzioni e le maggiorazioni di cui al punto 2 non avranno rilievo in sede di ripartizione dei costi relativi ai servizi comuni.

Criteri di priorità per la assegnazione delle aree

1. Nell'assegnazione dei lotti , fermo restando quanto stabilito al par. " Assegnazione delle aree", punti 5 e 6, dovranno privilegiarsi le aziende costrette a delocalizzarsi dai centri abitati per ragioni ambientali o di sicurezza.
2. Il bando di assegnazione delle aree potrà destinare alle aziende aventi sede nel territorio del Comune in cui ricade l'area PIP una quota non superiore al 20% delle aree che residuano a seguito delle assegnazioni di cui a punti 1, garantendo, in ogni caso, carattere di concorsualità alla procedura di assegnazione di tali aree.

Destinazione dei corrispettivi di cessione dei suoli, delle economie di spesa e dei fondi relativi ad opere non realizzate

1. I corrispettivi derivanti dalla cessione dei suoli, detratti i costi sostenuti con risorse comunali per l'acquisizione ed infrastrutturazione dell'area PIP, sono utilizzabili esclusivamente per la realizzazione di ulteriori opere strettamente connesse al completamento del PIP finanziato ed eventuali altre opere nell'ambito del PIP vigente.
2. Nel caso in cui tutte le opere connesse al completamento del PIP finanziato e/o vigente siano state realizzate e tale condizione risulti attestata dal competente organo comunale, i corrispettivi di cui al punto 1 sono utilizzabili con le modalità stabilite dall'art. 35 - comma 4 - L.R. 15/2002.
3. I corrispettivi derivanti dalla cessione dei suoli sono oggetto di gestione separata, con obbligo di rendiconto alla Regione Campania entro il 31 dicembre di ciascun anno. Tale obbligo permane fino all'esaurimento delle assegnazioni dei lotti e dei relativi corrispettivi.
4. L'utilizzo dei corrispettivi presuppone l'approvazione del progetto esecutivo dei lavori da eseguirsi e la trasmissione agli uffici dell'Assessorato Regionale alle Attività Produttive dell'atto amministrativo corrispondente entro il termine di 365 giorni dal primo rendiconto utile, nonché l'autorizzazione espressa mediante apposito decreto del competente dirigente regionale.
5. I lavori autorizzati devono essere iniziati entro il termine di 180 giorni decorrenti dalla data di comunicazione del rilascio dell'autorizzazione di cui al punto 4.
6. Il decorso inutile anche di uno solo dei termini previsti dai punti 4 e 5 comporta la restituzione dei corrispettivi della cessione, con possibilità di rateizzazione per un numero massimo di tre annualità e con applicazione del tasso di interesse legale.
7. Nel caso di finanziamento erogato ai sensi dell'art. 23 L.R. 10/2001, i proventi della cessione alle imprese dei suoli delle aree PIP sono restituiti integralmente alla Regione.
8. Le eventuali economie di spesa e le risorse relative ad opere non realizzate sono utilizzabili con le modalità stabilite dall'art. 35- comma 4 - L.R. 15/2002.

Sistema informativo regionale

1. I Comuni beneficiari di sostegni regionali forniranno al sistema informativo regionale tutti i dati relativi alla utilizzazione delle aree urbanizzate impegnandosi a fornire, con la periodicità richiesta dal sistema stesso, l'aggiornamento dei dati.

Disposizioni transitorie e finali

1. Le disposizioni del presente atto di indirizzo si applicano a tutte le aree PIP finanziate con fondi regionali ivi comprese quelle per le quali sia già intervenuta l'assegnazione dei suoli con salvezza dei soli diritti acquisiti.
2. Il mancato rispetto delle disposizioni contenute nel presente atto di indirizzo comporta la revoca del concorso regionale all'intervento e la restituzione del finanziamento e/o contributo.