



COMUNE DI SALA CONSILINA
Provincia di Salerno

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
numero **65** del **29-12-2017**

OGGETTO:REGOLAMENTO PER LA CESSIONE IN PROPRIETÀ DI AREE COMPRESSE NEI PIANI DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - MODIFICA.

L'anno duemiladiciassette addì ventinove del mese di Dicembre con inizio alle ore 12:00 e in continuazione nella sala delle adunanze Consiliari, convocato dal Presidente del Consiglio, si è riunito il Consiglio Comunale in prima convocazione.

Presiede il Presidente STABILE MARIA che, prima dell'inizio dei lavori ha proceduto all'appello nominale riscontrando la validità della seduta e dichiarando la stessa aperta risultando presenti le seguenti persone:

N°	Cognome e Nome	Carica	Presenze	N°	Cognome e Nome	Carica	Presenze
1	CAVALLONE FRANCESCO	SINDACO	Presente	10	SPOLZINO NICOLA	CONSIGLIERE	Assente
2	LOMBARDI GELSOMINA	ASSESSORE	Presente	11	DI DOMENICO ANGELA	CONSIGLIERE	Presente
3	GIORDANO LUIGI	ASSESSORE	Presente	12	FARINA OLGA	CONSIGLIERE	Presente
4	LOPARDO ANTONIO	ASSESSORE	Presente	13	SANTARSIERE ANTONIO	CONSIGLIERE	Presente
5	GAROFALO VINCENZO	ASSESSORE	Assente	14	COLUCCI GIUSEPPE	CONSIGLIERE	Assente
6	FERRARI DOMENICA	ASSESSORE	Presente	15	GALIANO MICHELE	CONSIGLIERE	Assente
7	SANTORIELLO MICHELE	CONSIGLIERE	Assente	16	CARDANO LUIGI	CONSIGLIERE	Presente
8	GALLO ELENA	CONSIGLIERE	Presente	17	SPINELLI ANTONIO	CONSIGLIERE	Assente
9	STABILE MARIA	CONSIGLIERE	Presente				

PRESENTI: 11 - ASSENTI: 6

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale PISANO LUCIO che provvede alla redazione del presente verbale

Premesso che con deliberazione consiliare n. 38 del 05.06.1999 è stato approvato il “Regolamento per la concessione in diritto di superficie e la cessione in proprietà di aree comprese nei Piani degli Insediamenti Produttivi” (in seguito Regolamento P.I.P.);

che in particolare l'art.9 ad oggetto “Cessione degli immobili” stabilisce :

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

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

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

2. *L'inosservanza del precedente comma comporta:*

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

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

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

4. *Nei casi di cui al precedente comma 2:*

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

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

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

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

che con la deliberazione consiliare n. 29 del 03.08.2004, è stata approvato il nuovo schema di convenzione per la cessione in proprietà dei lotti del P.I.P. in località Mezzaniello in sostituzione del precedente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 22/6/2001;

che, in particolare, all'art.5 della convenzione è stabilito quanto segue:

ART. 5 - *Il contratto di assegnazione in proprietà di cui alla presente convenzione potrà essere risolto unilateralmente dal Comune di Sala Consilina nel caso l'assegnatario:*

- a) *non osservi i termini per la richiesta del Permesso di Costruire;*
- b) *non osservi i termini di inizio ed ultimazione dei lavori di costruzione, salvo proroghe da concedere sussistendone i presupposti di legge;*
- c) *ceda a terzi la proprietà dell'area non ancora edificata o parzialmente edificata;*
- d) *ceda a terzi i fabbricati finiti prima del rilascio dell'abitabilità od entro il termine di cinque anni dalla data della stipula convenzionale, senza la preventiva autorizzazione del Comune di Sala Consilina espressa con atto consiliare;*
- e) *ceda i fabbricati finiti dopo la dichiarazione di abitabilità a terzi che non abbiano i requisiti di idoneità previsti dal Piano degli Insediamenti Produttivi;*
- f) *non dia inizio all'attività produttiva entro quattro anni dalla data di notifica del permesso di costruire fatte salve eventuali proroghe concesse sussistendone i presupposti di legge.*

Verificandosi una delle cause suesposte, il Contratto sarà risolto per colpa dell'assegnatario ed il terreno con gli eventuali manufatti realizzati rientreranno in piena disponibilità del Comune di Sala Consilina che sarà tenuto alla restituzione all'assegnatario delle somme incamerate, decurtate delle spese, tasse e di 1/10 del valore a titolo di penale.

Le eventuali opere realizzate dall'assegnatario verranno parimenti indennizzate dal Comune di Sala Consilina sulla base della stima peritale redatta da tecnico designato dal Comune, pure decurtata dalle spese e di 1/10 del valore a titolo di penale; la rimessa sarà procrastinata sino alla data di riassegnazione dell'area interessata dalla costruzione.

Gli atti di trasferimento dall'assegnatario a terzi, in dispregio ai commi c), d) ed e) dell'articolo in argomento, saranno in ogni caso ritenuti nulli ad ogni effetto e nulla sarà dovuto alla parte acquirente”;

Considerato opportuno, in questo periodo ancora di crisi economica non penalizzare eccessivamente quegli imprenditori che divenuti assegnatari sono inadempienti rispetto agli obblighi previsti dal regolamento P.I.P. E dalla convenzione;

che occorre adottare misure che oltre a non penalizzare eccessivamente chi divenuto assegnatario è frenato negli investimenti dalla crisi, possano agevolare la riacquisizione da parte del Comune di aree PIP da riassegnare ad altri imprenditori disposti invece ad investire;

che si reputa, pertanto, opportuno modificare il comma 4 dell'art.9 del Regolamento PIP secondo il seguente prospetto:

Art. 9 comma 4 (testo vigente)	Art. 9 comma 4 (testo proposto)
<p data-bbox="151 1574 694 1619">4.Nei casi di cui al precedente comma 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="215 1664 790 1821">● il corrispettivo dell'area assegnata verrà restituito all'assegnatario inadempiente con una riduzione del 15% a titolo di penale salvo maggiori danni; <li data-bbox="215 1854 790 2047">● il prezzo delle eventuali opere realizzate nell'area assegnata verrà determinato a seguito di stima redatta da un collegio di 3 periti nominati: uno dal comune, uno dall'originario assegnatario del lotto o dai 	<p data-bbox="805 1574 1348 1619">4.Nei casi di cui al precedente comma 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="869 1664 1412 1854">● il corrispettivo dell'area assegnata verrà restituito all'assegnatario inadempiente con una riduzione del 5% a titolo di penale salvo maggiori danni; <li data-bbox="869 1888 1412 2047">● il prezzo delle eventuali opere realizzate nell'area assegnata verrà determinato a seguito di stima redatta da un collegio di 3 periti nominati: uno

suoi aventi causa ed il terzo di comune accordo tra le parti oppure, in caso di disaccordo su designazione del tribunale di Sala Consilina”.

dal comune, uno dall'originario assegnatario del lotto o dai suoi aventi causa ed il terzo di comune accordo tra le parti oppure, in caso di disaccordo su designazione del tribunale di **Lagonegro**”.

Considerato che, oltre alle modifiche proposte al Regolamento PIP , occorre altresì provvedere per le stesse finalità all'adeguamento dello schema di convenzione per la cessione in proprietà dei lotti del P.I.P. ed in particolare seguente modo:

Schema di Convenzione delibera consiliare n. 29/2004	Modifica Schema di Convenzione delibera consiliare n. 29/2004.
Art.5 commi 2 e 3 (testo vigente)	Art.5 commi 2 e 3 (testo proposto)
2.Verificandosi una delle cause suesposte, il Contratto sarà risolto per colpa dell'assegnatario ed il terreno con gli eventuali manufatti realizzati rientreranno in piena disponibilità del Comune di Sala Consilina che sarà tenuto alla restituzione all'assegnatario delle somme incamerate, decurtate dalle spese, tasse e di 1/10 del valore a titolo di penale. 3.Le eventuali opere realizzate dall'assegnatario verranno parimenti indennizzate dal Comune di Sala Consilina sulla base della stima peritale redatta da tecnico designato dal Comune, pure decurtata, tasse e di 1/10 del valore a titolo di penale; la rimessa sarà procrastinata sino alla data di riassegnazione dell'area interessata dalla costruzione.	2.Verificandosi una delle cause suesposte, il Contratto sarà risolto per colpa dell'assegnatario ed il terreno con gli eventuali manufatti realizzati rientreranno in piena disponibilità del Comune di Sala Consilina che sarà tenuto alla restituzione all'assegnatario delle somme incamerate, decurtate dalle spese, tasse e del 5% del valore a titolo di penale. 3.Le eventuali opere realizzate dall'assegnatario verranno parimenti indennizzate dal Comune di Sala Consilina sulla base della stima peritale redatta da tecnico designato dal Comune, pure decurtata, tasse e di 5% del valore a titolo di penale; la rimessa sarà procrastinata sino alla data di riassegnazione dell'area interessata dalla costruzione.

Ribadita la necessità di venire incontro in questo particolare momento di crisi economica alle aziende che versano in difficoltà e che non riescono a fare investimenti, e nel contempo di favorire gli investimenti invece di nuove aziende;

Atteso che queste modifiche possono essere intese quali misure tese a favorire comunque iniziative imprenditoriali economicamente più solide che possono generare anche nuova occupazione;

Visto il parere favorevole della commissione consiliare permanente per i regolamenti come da verbale del 14/12/2017 in merito alle modifiche dell'art.9 comma 4 del Regolamento per la cessione in proprietà di lotti comprese nelle aree P.I.P. e dell'art. 5 commi 2 e 3 dello schema di convenzione approvata con delibera consiliare n. 29/2004;

Ritenuto di provvedere in merito;

PROPONE

la narrativa è parte integrante e sostanziale della presente deliberazione

1. di approvare le seguenti modifiche indicate in grassetto all'art. 9, commi 4 del vigente Regolamento per la cessione in proprietà di lotti comprese nelle aree P.I.P., secondo il seguente prospetto:

Art. 9 comma 4 del Regolamento per la cessione in proprietà di lotti compresi nelle aree P.I.P.

4. Nei casi di cui al precedente comma 2:

- il corrispettivo dell'area assegnata verrà restituito all'assegnatario inadempiente con una riduzione del **5%** a titolo di penale salvo maggiori danni;
- il prezzo delle eventuali opere realizzate nell'area assegnata verrà determinato a seguito di stima redatta da un collegio di 3 periti nominati: uno dal comune, uno dall'originario assegnatario del lotto o dai suoi aventi causa ed il terzo di comune accordo tra le parti oppure, in caso di disaccordo su designazione del tribunale di **Lagonegro**".

2. di approvare le seguenti modifiche riportate in grassetto all'art. 5 commi 2 e 3 dello schema di convenzione approvata con delibera consiliare n. 29/2004, secondo il seguente prospetto:

Art.5 commi 2 e 3 dello Schema di Convenzione approvato con delibera consiliare n. 29/2004.

2. Verificandosi una delle cause suesposte, il Contratto sarà risolto per colpa dell'assegnatario ed il terreno con gli eventuali manufatti realizzati rientreranno in piena disponibilità del Comune di Sala Consilina che sarà tenuto alla restituzione all'assegnatario delle somme incamerate, decurtate dalle spese, tasse e **del 5%** del valore a titolo di penale.

3. Le eventuali opere realizzate dall'assegnatario verranno parimenti indennizzate dal Comune di Sala Consilina sulla base della stima peritale redatta da tecnico designato dal Comune, pure decurtata, tasse e di **5%** del valore a titolo di penale; la rimessa sarà procrastinata sino alla data di riassegnazione dell'area interessata dalla costruzione.

3. di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.L.gs 267/2000

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la su estesa proposta di deliberazione;

Sentiti i seguenti interventi:

-Il Sindaco relazione sull'argomento ad oggetto le modifiche dell'art.9 comma 4 del Regolamento per la cessione in proprietà di lotti comprese nelle aree P.I.P. e dell'art. 5 commi 2 e 3 dello schema di convenzione approvata con delibera consiliare n. 29/2004. Fa rilevare che queste ulteriori modifiche al Regolamento P.I.P. sono state dettate dall'opportunità, in questo periodo ancora di crisi economica, di non penalizzare eccessivamente quegli imprenditori che divenuti assegnatari

sono ancora inadempienti rispetto agli obblighi previsti dal regolamento P.I.P. e dalla convenzione. Ritiene che queste modifiche possano essere utili, oltre a non penalizzare eccessivamente chi divenuto assegnatario è frenato negli investimenti dalla crisi, per muovere il mercato e consentire la riacquisizione da parte del Comune di aree PIP da riassegnare ad altri imprenditori disposti invece ad investire. Plaude infine al lavoro fatto dalla commissione consiliare permanente per i regolamenti che ad unanimità con voto favorevole, come da verbale del 14/12/2017, ha adottato le modifiche dell'art.9 comma 4 del Regolamento per la cessione in proprietà di lotti comprese nelle aree P.I.P. e dell'art. 5 commi 2 e 3 dello schema di convenzione approvata con delibera consiliare n. 29/2004.

-il consigliere comunale Antonio Santarsiere del Gruppo consiliare “Positivo Si Cambia” in merito al Punto nr.4 in O.d.G: "Regolamento per la cessione in proprietà di aree comprese nei Piani degli Insediamenti Produttivi. Modifica." dichiara “ Votiamo sì, in coerenza con il lavoro che abbiamo svolto in commissione regolamenti”. Inoltre chiede al Sindaco un maggiore rispetto da parte dell'UTC dei compiti di monitoraggio. Ricorda che l'art.9, comma 1 ter , del Regolamento P.I.P. stabilisce infatti che “ *Il Dirigente dell'Area Tecnica vigila sul rispetto dei termini di realizzazione sulle aree assegnate relazionando all'Organo esecutivo entro il 31 dicembre di ogni anno e adottando , senza indugio, i provvedimenti conseguenziali in caso di inosservanza di leggi e Regolamenti*”. Non gli risulta che questo sia stato fatto.

- il Sindaco replica che sul secondo PIP quest'attività di vigilanza è stata fatta e che anche sul vecchio PIP sono in atto procedure di verifica.

Visto il vigente Statuto comunale;

Visto il vigente Regolamento di contabilità;

Visto l'art. 42 del D.Lgs. 267/2000 e ritenuta la propria competenza a provvedere sull'oggetto;

Visto il parere favorevole sotto il profilo della regolarità tecnica espresso dal competente Dirigente di Area proponente ai sensi dell'art. 49, D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Visto il parere favorevole sotto il profilo della regolarità contabile espresso dal competente Dirigente Area Finanze ai sensi dell'art. 49, D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Ritenuto di approvare la proposta di deliberazione di cui sopra facendo proprie le motivazioni di cui alla stessa;

Con votazione unanime degli 11 consiglieri comunali presenti avvenuta per alzata di mano con esito proclamato dal Presidente

DELIBERA

di approvare la proposta di deliberazione su estesa;

Successivamente, stante l'urgenza, con votazione unanime degli 11 consiglieri comunali presenti avvenuta per alzata di mano con esito proclamato dal Presidente

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.L.gs 267/2000.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il sottoscritto DE NIGRIS ATTILIO, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del T.U.E.L. n.267 del 18.08.2000, esprime il proprio parere **Favorevole** in ordine alla regolarità tecnica della su estesa proposta di deliberazione.

Li', 30-11-2017

IL DIRIGENTE AREA TECNICA

ing. DE NIGRIS ATTILIO

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Il sottoscritto SPOLZINO GIUSEPPE, Dirigente dell' Area Finanze, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del T.U.E.L. n.267 del 18.08.2000, esprime il proprio parere **Favorevole** in ordine alla regolarità contabile della su estesa proposta di deliberazione.

IL DIRIGENTE AREA FINANZE

Li, 27-12-2017

dott.
SPOLZINO GIUSEPPE

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
STABILE MARIA

IL SEGRETARIO COMUNALE
PISANO LUCIO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che copia della presente deliberazione, ai sensi dell' art. 124 comma 1, T.U. del 18/08/2000 n. 267 viene da oggi pubblicata all'Albo Pretorio on-line del sito web istituzionale del Comune.

Li, 03-01-2018

IL RESPONSABILE ALLA PUBBLICAZIONE

Regina Coiro

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si dichiara che la presente deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'albo pretorio on-line per cui la stessa:

è divenuta esecutiva, decorsi 10 giorni dalla pubblicazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 - 3° comma - T.U. 267/2000 e ss. mm.

è stata dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 - 4° comma - T.U. 267/2000 e ss. mm.

Li, 29-12-2017

IL RESPONSABILE ALLA PUBBLICAZIONE

Regina Coiro
