



# Comune di Eboli

(Provincia di Salerno)  
Area P.O. Attività Produttive  
(Servizio P.I.P.)

## **REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE E CESSIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DELLE AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE RICADENTI NELLA ZONA PEZZAGRANDE (già Area P.I.P.)**

(Approvato con deliberazione consiliare n. 66 del 28.10.2019)

### **I N D I C E**

- Art. 1 – Premessa**
- Art. 2 – Finalità**
- Art. 3 - Soggetti assegnatari**
- Art. 4 – Cessione in proprietà**
- Art. 5 - Determinazione del prezzo di cessione**
- Art. 6 - Requisiti minimi di ammissione**
- Art. 7 – Modalità di presentazione delle domande**
- Art. 8 – Documentazione allegata alla domanda**
- Art. 9 – Deposito cauzionale**
- Art. 10 - Commissione comunale per l'esame delle domande**
- Art. 11 - Formazione della graduatoria**
- Art. 12 – Criteri di priorità e di preferenza**
- Art. 13 - Modalità di assegnazione**
- Art. 14 - Provvedimento di assegnazione**
- Art. 15 – Modalità e limiti delle modifiche in corso di attuazione del Piano**
- Art. 16 - Destinazione delle aree e degli immobili**
- Art. 17 – Decadenza dell'assegnazione**
- Art. 18 – Obblighi dell'assegnatario acquirente e del concedente - partecipazione spese di gestione**
- Art. 19 - Risoluzione del contratto**
- Art. 20 – Penali**
- Art. 21 - Vendita o locazione degli immobili**
- Art. 22 – Norme finali e di rinvio**



# Comune di Eboli

(Provincia di Salerno)  
Area P.O. Attività Produttive  
(Servizio P.I.P.)

## Art. 1

### Premessa

Il Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP), approvato ai sensi dell'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, ha valore di piano particolareggiato di esecuzione, ai sensi della L. 1150/1942 e successive modifiche, nonché di P.U.A. ai sensi della L.R. 16/2004.

E' strumento di politica economica e di promozione dello sviluppo produttivo, realizzato per favorire lo sviluppo dell'economia locale.

In attuazione dell'art. 4, comma 1, della legge n. 241/1990 il Responsabile del procedimento di assegnazione dei lotti è individuato nel funzionario Responsabile dell'Area P.O. Attività Produttive. Il funzionario provvede ad assegnare a sé o ad altro dipendente addetto all'unità la responsabilità della istruttoria e di ogni altro adempimento inerente il singolo procedimento nonché, eventualmente, dell'adozione del provvedimento finale.

## Art. 2

### Finalità

Il presente Regolamento disciplina le modalità e le condizioni per la cessione in proprietà delle aree comprese nel piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.) del Comune di Eboli, attraverso procedure di evidenza pubblica nel rispetto delle modalità di attuazione previste dal Piano.

## Art. 3

### Soggetti assegnatari

Possono concorrere all'assegnazione dei lotti, singolarmente o in forma associata, tutti gli operatori economici in possesso dei requisiti indicati nel bando di assegnazione, i quali intendano realizzare le seguenti categorie di impianti produttivi:

- Industriali (piccola e media impresa);
- Attività terziarie (artigianali, commerciali, logistica, servizi alle imprese e pubblici esercizi);

Sono esclusi gli impianti per le attività di produzione impiego, trattamento o deposito riportate nell'Elenco delle industrie insalubri, approvato con DM 05.09.94, Parte I - Industrie di prima classe. Altresì, fatto salvo le attività già insediate alla data del presente regolamento, sono



# Comune di Eboli

(Provincia di Salerno)  
Area P.O. Attività Produttive  
(Servizio P.I.P.)

esclusi gli impianti per attività di produzione, impiego, trattamento o deposito di rifiuti pericolosi, non pericolosi e di rifiuti solidi urbani.

Non possono concorrere all'assegnazione dei lotti le imprese che non siano in regola con i pagamenti dovuti a titolo di tributi o di qualsivoglia debito nei confronti del Comune al momento della presentazione della domanda.

## **Art. 4**

### **Cessione in proprietà**

Ai sensi del comma 6 dell'art. 27 della legge 865/71, come modificato dall'art. 49, comma 17, della legge 27.12.1997, n. 449, il Comune assegna, a mezzo di bando ad evidenza pubblica, le aree per la realizzazione d'impianti produttivi, mediante cessione in proprietà, a tutti i soggetti privati e pubblici che intendano realizzare impianti produttivi di carattere industriale o terziario, come riportato al precedente art. 3)

## **Art. 5**

### **Determinazione del prezzo di cessione**

Ai sensi dell'art. 35, comma 12 della legge 865/1971 e s.m.i., il prezzo per la cessione in proprietà dei lotti nel loro insieme, è pari al valore dei costi sostenuti dal Comune per l'acquisizione in procedura espropriativa delle aree comprese nel piano, determinato sulla base della superficie fondiaria del singolo lotto coincidente con il costo dell'indennità di espropriazione e dei costi sostenuti per la realizzazione delle opere di urbanizzazioni primarie.

Il costo del prezzo di cessione come determinato dovrà essere versato esclusivamente a favore del Comune, secondo le modalità stabilite nello schema dell'Atto di cessione in proprietà riportato allegato "A" al presente regolamento.

Il costo unitario delle aree è pari ad € 45,64 e comunque come annualmente stabilito dal Consiglio Comunale con propria deliberazione, ai sensi dell'art. 172 del D.lgs 267/2000 (TUEL).

## **Art. 6**

### **Requisiti minimi di ammissione**

I soggetti che intendono richiedere l'assegnazione di uno o più lotti nel Piano degli Insediamenti Produttivi devono possedere, a pena di esclusione, i seguenti requisiti minimi che dovranno essere comprovati con la documentazione di cui al successivo art. 8) e nei termini stabiliti dal Bando di assegnazione:



# Comune di Eboli

(Provincia di Salerno)  
Area P.O. Attività Produttive  
(Servizio P.I.P.)

## **Requisiti generali:**

- Assenza, per il titolare di ditta individuale e per gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza, di condanne con sentenza passata in giudicato per reati che incidano sulla moralità professionale per i quali è prevista una pena detentiva non inferiore ad anni uno;
- Non trovarsi in stato di fallimento, cessazione di attività, concordato preventivo, amministrazione controllata, liquidazione coatta, liquidazione volontaria, procedure di sovra indebitamento ex legge 3/2012, o altra situazione equivalente, né di aver attivato procedure in tali sensi;
- Non trovarsi nei motivi di esclusione previsti dall'art. 80 del d.lgs. 50/2016.

## **Requisiti di idoneità professionale:**

- Iscrizione alla C.C.I.A.A.;

### **Art. 7**

#### **Modalità di presentazione delle domande**

I soggetti interessati all'assegnazione dei lotti possono presentare istanza al Comune entro e non oltre trenta (30) giorni dalla data di pubblicazione del Bando all'Albo Pretorio online del Comune, secondo le modalità previste dal bando stesso.

Possono concorrere all'assegnazione dei lotti anche più soggetti riuniti, che presentino un unico progetto d'intervento per attività produttive affini e/o di filiera con domanda congiunta.

Per attività produttive affini vanno intese le attività aventi analoghe tipologia, anche non identiche "industriale, artigianale e di servizio alle imprese".

I soggetti riuniti devono avere tutti, a pena di esclusione, i requisiti minimi richiesti dal presente regolamento e del bando di gara.

E' consentita la partecipazione all'assegnazione di più lotti contigui, da accorpate per la realizzazione di un intervento unitario, nei limiti stabiliti dalle norme di attuazione del Piano.

### **Art. 8**

#### **Documentazione allegata alla domanda**

La domanda di assegnazione di lotti nel Piano degli Insediamenti Produttivi deve essere redatta in conformità al modello riportato in allegato al Bando di assegnazione.



# Comune di Eboli

(Provincia di Salerno)  
Area P.O. Attività Produttive  
(Servizio P.I.P.)

Alla domanda deve essere allegata, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

1. Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, con la quale il concorrente si impegna, a pena di esclusione, in caso di assegnazione di lotti, a sottoscrivere l'atto di cessione definitiva in proprietà, nei modi e nei tempi previsti all'art. 14 del presente Regolamento. Tale dichiarazione dovrà essere resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 dal titolare o legale rappresentante dell'impresa concorrente nonché dal titolare o legale rappresentante di ogni impresa concorrente nonché dal titolare o legale rappresentante di ogni impresa nell'ipotesi di partecipazione di soggetti riuniti.
2. Certificato di iscrizione alla Camera di Commercio, dal quale risulti che l'impresa non si trovi in stato di fallimento, cessazione di attività, concordato preventivo, amministrazione controllata, liquidazione coatta, liquidazione volontaria, liquidazione volontaria, procedura di sovra indebitamento ex L. 3/2012, o altra situazione equivalente, né di aver attivato procedure in tal senso.
3. Certificato generale del casellario giudiziale e certificazione antimafia:
  - Del titolare e del direttore tecnico per le imprese individuali;
  - Del legale rappresentante e di tutti i soci, nonché del direttore tecnico, se l'impresa è una società in nome collettivo o equiparata;
  - Del legale rappresentante e di tutti i soci accomandatari, nonché del direttore tecnico, se l'impresa è una società in accomandita semplice o per azioni;
  - Del legale rappresentante e degli amministratori per le società di capitale o le società cooperative;
4. Un piano di fattibilità (Business - plan) dell'intervento che si propone, nel quale siano indicati:
  - a. una valutazione della fattibilità dell'attività proposta;
  - b. una previsione motivata di impiego di unità lavorative (esistenti ed eventualmente aggiuntive);
  - c. una previsione motivata dei tempi di realizzazione;
  - d. una scheda tecnica illustrativa della tipologia d'intervento, con indicazione delle superfici e delle rispettive funzioni ed attività in esse previste;
  - e. eventuale presenza e consistenza di imprenditoria giovanile;
  - f. eventuale descrizione dei caratteri innovativi di prodotto e/o di processo;



# Comune di Eboli

(Provincia di Salerno)  
Area P.O. Attività Produttive  
(Servizio P.I.P.)

- g. dichiarazione documentata di eventuali possessi di finanziamento ai sensi di leggi regionali o nazionali o di iniziative CEE;
5. Descrizione delle condizioni di sicurezza del personale addetto e dei luoghi destinati alle attività, nonché dell'area circostante;
  6. Dichiarazione attestante la completa conoscenza delle disposizioni del presente Regolamento, che sarà allegato al Bando di assegnazione;
  7. Attestazione di versamento del deposito cauzionale, di cui al successivo art. 9.
  8. Dichiarazione attestante l'assenza di situazione debitoria relativa ad almeno due annualità, come stabilito e regolamentato dall'art. 58 del Regolamento Generale delle Entrate del Comune di Eboli approvato con delibera di Consiglio Comunale n.18 del 28/03/2018.
  9. Idonea documentazione comprovante le capacità economiche - finanziarie del richiedente - tra cui i bilanci e le dichiarazioni IVA riferiti all'ultimo biennio - (singolo soggetto o soggetti riuniti);
  10. Copia autentica dello statuto e dell'atto costitutivo (solo per le società);
  11. Dichiarazione resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, di non trovarsi nei motivi di esclusione previsti dall'art. 80 del d.lgs. 50/2016 né in stato di fallimento, liquidazione, cessazione di attività, concordato preventivo, amministrazione controllata o altra situazione equivalente, né di aver attivato procedure in tal senso;
  12. Dichiarazione di impegno resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, di rispettare le clausole previste dal Protocollo di Legalità sottoscritto dal Comune presso la Prefettura - Ufficio Territoriale del Governo di Salerno il 9.10.2009 - "Valutazioni di impatto criminale" a cui si fa espresso rimando.

## **Art. 9**

### **Deposito cauzionale**

Alla domanda di assegnazione di lotti deve essere allegata l'attestazione di versamento del deposito cauzionale in favore del Comune di Eboli, tale deposito cauzionale s'intende quale somma vincolata all'acquisizione in proprietà del/i lotto/i richiesto/i., pari al 20% del costo del



# Comune di Eboli

(Provincia di Salerno)  
Area P.O. Attività Produttive  
(Servizio P.I.P.)

lotto di cui si indica la preferenza. Versamento da eseguirsi secondo le modalità previste dal bando, ovvero per il suo intero al momento della presentazione dell'istanza di partecipazione.

La cauzione sarà immediatamente restituita per i richiedenti non assegnatari di lotti, mentre per i soggetti utilmente collocati in graduatoria ed assegnatari di lotti la stessa sarà computata a titolo di acconto sul valore complessivo del lotto al momento della stipula dell'atto di cessione in proprietà delle aree.

Ove il soggetto assegnatario rinunci successivamente all'acquisizione del lotto, la cauzione sarà incamerata dal Comune.

## Art. 10

### Commissione comunale per l'esame delle domande

La valutazione delle domande di assegnazione, pervenute a seguito di bando ad evidenza pubblica, è effettuata mediante istruttoria affidata ad un'apposita Commissione comunale, costituita dal:

Responsabile dell'area P.O. Attività Produttive – Presidente;

Responsabile Area P.O. Affari Legali – Componente;

Responsabile Area P.O. Urbanistica/Edilizia – Componente;

La funzione di Segretario, senza potere di voto, sarà svolta da un Funzionario del Settore Sportello Unico Attività Produttive.

La Commissione istruisce e valuta le singole istanze ai sensi del presente Regolamento e redige la graduatoria per l'assegnazione dei lotti.

## Art. 11

### Formazione della graduatoria

Ad ogni domanda pervenuta sarà attribuito dalla Commissione esaminatrice prevista dal precedente art. 10, un punteggio ai fini dell'inserimento nella graduatoria, sulla base dei seguenti criteri previsti nel Bando di assegnazione:

- a)** ai soggetti richiedenti che sono titolari di imprese nel Comune di Eboli le quali svolgono attualmente la loro attività produttiva in zone urbanistiche ove gli strumenti vigenti non ne consentirebbero l'operatività per esplicito contrasto con le destinazioni d'uso ivi consentite: **punti 5;**



# Comune di Eboli

(Provincia di Salerno)  
Area P.O. Attività Produttive  
(Servizio P.I.P.)

**b)** ai soggetti richiedenti che sono titolari di imprese nel Comune di Eboli e che intendano ampliare la propria attività e ne siano impediti dagli strumenti urbanistici vigenti: **punti 5**;

**c)** ai soggetti richiedenti che sono titolari di imprese nel Comune di Eboli, che svolgono attività in zona residenziale e siano da delocalizzare perché ritenute incompatibili ai sensi della vigente normativa: **punti 5**;

**d)** ai soggetti richiedenti titolari di imprese nel Comune di Eboli, che sono sottoposti ad ordinanza di esproprio, sgombero o esecuzione di sfratto non determinato da morosità o gravi inadempienze contrattuali, a seguito di provvedimenti già resi in data anteriore a quelli Bando di assegnazione e, non oggetto di impugnazione: **punti 5**.

Il punteggio di cui alle lettere **a), b), c) e d)**, nel caso delle domande congiunte di cui al precedente art. 7, comma 2, sarà assegnato al progetto complessivo solo nel caso in cui i requisiti siano posseduti almeno dal 50% dei soggetti riuniti.

Verranno poi esaminati gli interventi proposti dai richiedenti sotto l'aspetto più specificamente imprenditoriale ed economico-finanziario, mediante la valutazione degli elementi di seguito riportati e l'attribuzione a ciascuno di essi di un punteggio contenuto fra i seguenti valori minimi e massimi:

e) fattibilità dell'attività proposta: **punti da 1 a 10**;

f) previsione occupazionale: **punti da 1 a 5**;

g) possesso di finanziamento ai sensi di leggi regionali o nazionali o di iniziative della Comunità europea: **punti da 1 a 10**;

h) imprenditoria giovanile: **punti da 1 a 10**;

i) innovazione di prodotto e/o di processo: **punti da 1 a 8**;

j) capacità economica – finanziaria: **punti da 1 a 10**;

k) imprenditoria femminile: **punti da 1 a 10**;

I requisiti di cui ai punti **e), f), g), h), i), j, k)** dovranno risultare dal piano di fattibilità dell'intervento allegato alla domanda.

Nel caso di parità di punteggio l'assegnazione avverrà a mezzo di sorteggio pubblico alla presenza del Segretario Comunale.

La Commissione assegnerà a ciascuna domanda un punteggio unico complessivo dato dalla somma dei singoli punteggi attribuiti con i criteri di cui sopra.



# Comune di Eboli

(Provincia di Salerno)  
Area P.O. Attività Produttive  
(Servizio P.I.P.)

La graduatoria sarà formulata entro 30 giorni dalla data di scadenza del termine fissato dal bando per la presentazione delle domande e pubblicata all'Albo Pretorio online del Comune.

La graduatoria potrà essere impugnata con ricorso al Responsabile del procedimento, entro il termine di 15 giorni dalla pubblicazione della graduatoria all'Albo pretorio online, che si pronuncerà nel merito entro i successivi 15 giorni con contestuale approvazione, con propria determinazione, della graduatoria definitiva da pubblicarsi all'Albo Pretorio online del Comune.

Nei casi di decadenza del provvedimento di assegnazione, ovvero in caso di formale rinuncia degli assegnatari prima della stipula dell'atto pubblico di cessione in proprietà, il Responsabile del procedimento è tenuto a richiedere alle ditte utilmente collocate in graduatoria – fino ad esaurimento – l'eventuale disponibilità all'assegnazione dei lotti resisi disponibili, inviando nota di comunicazione a mezzo PEC.

L'impresa interpellata dovrà dare risposta con comunicazione a mezzo PEC, nel termine tassativo fissato dal Responsabile del procedimento ai sensi della normativa vigente.

## Art. 12

### Criteri di priorità e di preferenza

#### **Criteri di priorità:**

I soggetti collocati utilmente in graduatoria, hanno priorità nell'assegnazione rispetto ai concorrenti, quando:

- Possono comprovare di aver avuto gli immobili siti nel Comune di Eboli, sede della propria attività produttiva, distrutti dagli eventi sismici del novembre 1980 e febbraio 1981, o demoliti o da demolire in seguito agli stessi, e che non abbiano potuto e non possano ricostruire in situ tali immobili, hanno diritto ai lotti richiesti, con priorità rispetto a tutti gli altri richiedenti, indipendentemente dal possesso dei requisiti soggettivi, come disposto dall'art. 28, comma 14, della Legge 219/81 (art. 34, comma 18, del TU approvato con D. Lgs 76/90), fatta eccezione per i requisiti generali e di idoneità professionale;
- Possono comprovare di aver subito la distruzione, anche parziale, della propria azienda a seguito di incendi, scoppi, eventi alluvionali o similari;

#### **Criteri di preferenza**



# Comune di Eboli

(Provincia di Salerno)  
Area P.O. Attività Produttive  
(Servizio P.I.P.)

Ai sensi del comma 6, art. 27 della legge n.865/71, ed ai sensi dell'art. 31 comma 2 delle vigenti NTA del Piano, in caso di più istanze concorrenti, è data la preferenza ad Enti Pubblici e Aziende a partecipazione statale nell'ambito di programmi già approvati dal C.I.P.E.

## Art. 13

### Modalità di assegnazione

Allo scopo di individuare i lotti da assegnare, i richiedenti partecipanti a seguito di bando ad evidenza pubblica, potranno indicare nella domanda quelli che ritengono di loro interesse ed idonei, sia per dimensioni che per destinazione d'uso, alla iniziativa imprenditoriale che propongono, secondo un ordine di preferenza.

Potrà essere indicato un numero qualsiasi di preferenze riportandole in ordine di gradimento decrescente.

La Commissione comunale, di cui al precedente art. 10, valuterà le richieste pervenute.

Il Responsabile del procedimento terrà conto, laddove possibile, delle preferenze indicate dal richiedente, riservandosi tuttavia di assegnare lotti diversi da quelli indicati nella lista di preferenze, qualora sussista la necessità di concentrare le assegnazioni in determinate zone, al fine di favorire una razionale attuazione del Piano.

Ove non risultasse disponibile nessuno dei lotti indicati nella lista di preferenze, ovvero nel caso in cui Il Responsabile del procedimento ravvisi, per le ragioni prima esposte, la necessità di assegnare uno o più lotti diversi da quelli indicati nella lista di preferenze, il richiedente inserito in graduatoria dovrà dichiarare il proprio gradimento.

Fermi restando i criteri di priorità e di preferenza sugli altri richiedenti stabiliti dalle leggi vigenti e richiamati al precedente art. 12, i lotti sono assegnati ai soggetti inseriti in graduatoria, a seguito dell'espletamento del bando pubblico, secondo l'ordine di inserimento.

## Art. 14

### Provvedimento di assegnazione

Le assegnazioni verranno disposte con provvedimento del Responsabile Area P.O. Attività Produttive e notificate agli interessati.

Il provvedimento di assegnazione dovrà indicare il termine perentorio di giorni 90 (*novanta*) entro il quale dovrà essere stipulato l'atto per la cessione dei lotti in diritto di proprietà, in conformità allo schema allegato al presente regolamento, previo pagamento del prezzo di



# Comune di Eboli

(Provincia di Salerno)  
Area P.O. Attività Produttive  
(Servizio P.I.P.)

cessione come determinato al precedente art. 5, e secondo le modalità stabilite nell'atto di cessione in proprietà.

## **Art. 15**

### **Modalità e limiti delle modifiche in corso di attuazione del Piano**

È ammesso l'accorpamento, anche mediante fusione, conferimenti ed altre forme previste dall'ordinamento civile, di lotti assegnati per la realizzazione di un intervento unitario, nel rispetto delle modalità previste dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano, previa verifica da parte della Commissione Comunale (di cui al precedente art. 10) del rispetto di quanto indicato nel piano di fattibilità proposto all'atto della presentazione dell'istanza di assegnazione relativamente all'occupazione prevista, e sempre che ciò non comporti variazione di destinazione urbanistica del lotto assegnato.

È ammessa la sostituzione di lotti assegnati con altri ancora disponibili aventi la medesima destinazione d'uso, anche in riferimento ai bandi già espletati, qualora motivate circostanze finalizzate ad una organica e razionale attuazione del Piano la richiedano. Tale sostituzione è disposta con provvedimento del Responsabile dell'Area P.O. Attività Produttive.

È ammesso, inoltre, lo scambio consensuale di lotti, a condizione che i lotti in questione abbiano la stessa destinazione produttiva e che tale scambio non pregiudichi l'attuazione delle opere da realizzarsi, ivi comprese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

## **Art. 16**

### **Destinazione delle aree e degli immobili**

Le aree e gli immobili realizzati su di esse sono vincolati alla destinazione loro propria, conforme alle previsioni del Piano, quale risulta dagli atti di cessione e dai correlati permessi rilasciati.

E' prevista la possibilità di riconversione dell'attività proposta in sede di partecipazione al bando di assegnazione quando consentito dalle Norme Tecniche di Attuazione vigenti.

## **Art. 17**



# Comune di Eboli

(Provincia di Salerno)  
Area P.O. Attività Produttive  
(Servizio P.I.P.)

## Decadenza dell'assegnazione

L'espressa rinuncia dell'assegnazione, il mancato pagamento del prezzo di cessione delle aree oggetto di cessione in proprietà, e del costo delle urbanizzazioni con le modalità stabilite nel contratto di cessione in proprietà e conseguente mancata sottoscrizione del contratto definitivo, nei termini di cui all'art. 14, comporta l'immediata decadenza dall'assegnazione del/i lotto/i.

### Art. 18

#### Obblighi dell'assegnatario acquirente e del cessionario

L'assegnatario acquirente, in sede di stipula dell'atto pubblico di cessione in proprietà dei lotti si obbliga e si impegna:

1. Al pagamento del costo sostenuto dal Comune per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie in proporzione alla superficie fondiaria del/i lotto/i assegnato/i, con le modalità stabilite nello schema dell'atto di cessione in proprietà;
2. Alla realizzazione sull'area oggetto di cessione ed in conformità alle previsioni del piano, l'impianto produttivo come da elaborati forniti in sede di partecipazione al bando di assegnazione e non destinarlo ad un uso diverso;
3. A partecipare alle spese di manutenzione delle opere e dei servizi comuni esistenti nell'area PIP.
4. A presentare la richiesta del Provvedimento Unico entro quattro mesi dalla stipula dell'atto di cessione in proprietà;
5. Ad ultimare i lavori entro i termini previsti per legge dal Provvedimento Unico, salvo proroga motivata per ragioni non imputabili all'assegnatario concessionario, che siano sopravvenute a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. Nel caso in cui i lavori non vengano ultimati entro i termini previsti dalla data di inizio degli stessi, potrà essere richiesto idoneo titolo abilitativo per le opere non ultimate: trascorso inutilmente il nuovo termine fissato per l'ultimazione dei lavori, l'organo o il soggetto competente potrà dichiarare decaduto l'assegnatario dal diritto;
6. A non realizzare opere gravemente difformi da quelle previste nel Provvedimento Unico;
7. A non porre in essere atti che in modo diretto od indiretto, in violazione delle NTA e del presente regolamento, compromettano le finalità pubbliche e sociali per le quali



# Comune di Eboli

(Provincia di Salerno)  
Area P.O. Attività Produttive  
(Servizio P.I.P.)

l'insediamento è stato realizzato;

## ART. 19

### Risoluzione del contratto

In caso di inadempienza da parte dell'assegnatario, anche ad uno solo degli obblighi indicati al precedente art. 18, trova applicazione l'art. 1454 del codice civile. Il Comune di Eboli, per tramite il Responsabile Area P.O. Attività Produttive, intima all'inadempiente per iscritto di adempiere entro 30 giorni all'obbligo e/o obblighi pattuiti, decorsi i quali, senza che non vi sia stato l'adempimento, il contratto è risolto di diritto.

La risoluzione sarà disposta dal Responsabile Area P.O. Attività Produttive con "decreto ricognitivo" del patto risolutivo già prodottosi "de iure", da notificarsi alla parte secondo le modalità previste dalla legge.

Le somme da restituire sono stabilite nel provvedimento di risoluzione, sulla base di una relazione tecnica redatta dall'Ufficio Comunale competente, che tiene conto:

#### **1. In presenza della mancata realizzazione dell'intervento:**

1.a Esse sono pari alle somme corrisposte dall'assegnatario per l'acquisizione delle aree e per le opere di urbanizzazione primarie, con una decurtazione, a titolo di penale della dell'aliquota stabilita alla lettera a) del successivo art. 20.

#### **2. In presenza di realizzazione dell'intervento:**

2.a Manufatti, realizzati e documentati e il mancato assolvimento anche ad uno solo degli obblighi indicati ai numeri 1, 2, 3, 4 e 5 del precedente art. 18):

Esse sono pari alle somme corrisposte dall'assegnatario per l'acquisizione delle aree e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie, e, da costi quelli sostenuti per la realizzazione dei manufatti, che per effetto delle inadempienze contrattuali riscontrate, saranno decurtata, a titolo di penale dell'aliquota stabilita alla lettera b) del successivo art. 20.

2.b Manufatti, realizzati e documentati e il mancato assolvimento dell'obbligo indicato ai numero 6 e 7 del precedente art. 18):

Esse sono pari alla somma complessiva data dai costi sostenuti per l'acquisizione delle aree e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie, e dai quelli sostenuti



# Comune di Eboli

(Provincia di Salerno)  
Area P.O. Attività Produttive  
(Servizio P.I.P.)

per la realizzazione dei manufatti, che per effetto delle inadempienze contrattuali riscontrate, sarà decurtato, a titolo di penale della dell'aliquota stabilita alla lettera c) del successivo art. 20.

Le somme da restituire come innanzi determinato, da liquidarsi, nel caso di accordo consensuale, esclusivamente al momento della stipula dell'atto pubblico di retrocessione, dovrà, altresì, tener conto di eventuali tributi non versati, che in applicazione dell'articolo 58 del Regolamento Generale delle Entrate del Comune di Eboli, dovranno essere detratti dal corrispettivo dovuto.

## **ART. 20**

### **Penali**

Le penali sono previste per i casi di rinuncia, decadenza e risoluzione in relazione alle inadempienze ed obblighi fissati ai precedenti artt. 17) e 19) del presente Regolamento.

#### **In caso di decadenza o rinuncia all'assegnazione:**

La penale per il mancato rispetto degli obblighi assunti, è pari all'importo della cauzione versata in sede di partecipazione al bando di assegnazione, che è incamerata a favore del Comune, come disposto dal precedente art. 17).

#### **In caso di risoluzione per mancata realizzazione dell'intervento:**

a. a titolo di penale per il mancato rispetto degli obblighi contrattuali, al valore complessivo delle somme versate da restituire, come stabilite dal precedente art. 19 punto 1.a) si applica, la riduzione del 40%;

#### **In caso di presenza sui lotti di manufatti, realizzati e documentati e il mancato assolvimento anche ad uno solo degli obblighi indicati al numero 1, 2, 3, 4 e 5 del precedente art. 18:**

b. a titolo di penale per il mancato rispetto degli obblighi contrattuali, al valore complessivo delle somme da restituire, come stabilito dal precedente art. 19 punto 2.a) si applica la riduzione del 50%;



# Comune di Eboli

(Provincia di Salerno)  
Area P.O. Attività Produttive  
(Servizio P.I.P.)

## **In caso di presenza sui lotti di manufatti, realizzati e documentati e il mancato assolvimento dell'obbligo indicato ai numeri 6 e 7 del precedente art. 18:**

c. a titolo di penale per le gravi inadempienze contrattuali, al valore complessivo delle somme da restituire, come stabilito al precedente art. 19 punto 2.b), si applica la riduzione del 100%.

### **Art. 21**

#### **Vendita o locazione degli immobili**

La vendita o la locazione delle aree concesse in diritto di proprietà e/o degli immobili realizzati è consentita, decorsi cinque anni dalla cessione dei lotti in diritto di proprietà, previa acquisizione della certificazione di ultimazione lavori e agibilità dello stabile, nonché previa notifica al Comune e accertamento da parte del Responsabile Area P.O. Attività Produttive del possesso dei requisiti stabiliti dal presente regolamento.

L'Amministrazione Comunale si riserva comunque di esercitare il diritto di prelazione sugli immobili oggetto di vendita.

### **Art. 22**

#### **Norme finali e di rinvio**

Per quanto non esplicitamente previsto nel presente regolamento, si fa riferimento alla legge n. 865/1971, alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano degli Insediamenti Produttivi ed agli strumenti urbanistici vigenti, nonché al D. Lgs. 50/2016 ed alle norme del Codice Civile per quanto di competenza.

Le utilizzazioni degli insediamenti produttivi nei lotti assegnati sono subordinati alla conformità degli stessi alle vigenti Norme Tecniche Attuazione:

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

E' parte integrante e sostanziale del presente Regolamento:

**a) Schema Atto di cessione in proprietà allegato "A".**

**Il presente Regolamento abroga e sostituisce il Regolamento di assegnazione lotti Area P.I.P. approvato con deliberazione di C.C. n. 81 del 23/09/2002 è successivamente modificato con delibera di C.C. n. 88 del 9/12/2004**



# Comune di Eboli

(Provincia di Salerno)  
Area P.O. Attività Produttive  
(Servizio P.I.P.)



## Regolamento per la cessione in proprietà aree per Inseadimento Attività Produttive località Pezzagrande (già zona PIP)

Schema Atto di cessione in proprietà\_ artt. 27 e 35 legge 865/71 Allegato "A"

COMUNE DI EBOLI  
(PROVINCIA DI SALERNO)

Rep. n°

**OGGETTO:** Atto di cessione in proprietà aree per insediamento attività produttive località Pezzagrande - lotto n. \_\_\_\_\_ del Comune di Eboli (già area PIP).=====

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

L'anno \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, in \_\_\_\_\_ e nella residenza municipale, avanti a me dr./dr.ssa \_\_\_\_\_, Segretario Generale del Comune di Eboli, autorizzato a rogare gli atti nella forma pubblica amministrativa, ai sensi dell'art. 97, comma 4°, lett. C) del D. Lgs. 18/08/2000, n° 267, sono personalmente comparsi:=====

- il/la \_\_\_\_\_, nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, Responsabile Area P.O. Attività Produttive, il/la quale interviene in questo atto in qualità di legale rappresentante del Comune di Eboli, C.F. 00318580651;=====

- il/la \_\_\_\_\_, nato/a a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_ alla \_\_\_\_\_, nella sua qualità di \_\_\_\_\_ della ditta/società \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ alla \_\_\_\_\_, iscritta al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_, P.Iva \_\_\_\_\_ (nel seguito indicato semplicemente come "Acquirente") si conviene e si stipula quanto segue:=====

**Premesso che:=====**

- con deliberazione di C.C. n° 194 del 02/12/1998, esecutiva ai sensi di legge, il Comune di Eboli ha adottato il Piano degli Inseadimenti Produttivi e con deliberazione di C.C., n° 11 del 03/03/1999, anch'essa esecutiva *ex lege*, lo ha approvato;=====

- con la sopra riportata delibera del C.C. n° 194 del 02/12/1998 veniva istituito il Consorzio obbligatorio tra gli assegnatari dei lotti in Area P.I.P. del Comune di Eboli, delegando allo stesso tutte le procedure relative agli espropri degli immobili ricadenti nella citata Area P.I.P.;=====

- con delibera di C.C. n. 45 del 19/07/2001 veniva promossa la costituzione di una Società Consortile Mista Per Azioni per l'attuazione del Piano Inseadimenti Produttivi tra gli assegnatari dei lotti in Area PIP del Comune di Eboli, ed approvato il relativo Statuto;=====

- con atti di cessione volontaria di rep. nn. 4530 del 13/04/2006, 4536 e 4337 del 28/04/2006, 4540 dell'11/045/2006, 4580 e 4581 del 27/09/2006, 4644 del 19/12/2006, 4682, 4683 e 4684 del 27/02/2007, 4923, 4924, e 4925 del 19/12/2007, 5138, 5139 e 5140 del



# Comune di Eboli

(Provincia di Salerno)

Area P.O. Attività Produttive  
(Servizio P.I.P.)

09/02/2009, 5147 e 5148 del 20/02/2009, e, con decreti definitivi di esproprio nn. 22547 del 04/07/2006, 31186 del 28/09/2006, 33567 del 16/10/2006, 39802 dell'01/12/2006, 5845 e 5847 del 15/02/2007, 10837 del 27/03/2007, 20010e 20011 del 14/06/2007, 20914 del 22/06/2007, 28030 del 27/08/2007, 29778 del 13/09/2007, 34894 e 34895 del 25/10/2007, 40298 del 04/12/2007, 1278, 1279 e 1280 del 15/01/2008, 1774 del 16/01/2009, 1171, 1772 e 1916 del 16/01/2009, 4755, 4756 del 30/01/2009, 6246 e 6247 del 09/02/2009, 8441 del 20/02/2009, 10322 e 10323 del 04/03/2009, 9417 del 12/03/2009, sono state acquisite al patrimonio comunale le aree occorrenti per la realizzazione del P.I.P., come analiticamente individuate nel piano particellare d'esproprio del Piano ;=====

- con atto per Avv. Stefano Fazzari – Notaio - di Rep. n. 20641 del 07/11/2018, registrato in Salerno in data 13/11/2018 n. 14697 – Serie 1T, è stato redatto "Verbale dell'Assemblea Straordinaria, della Società Consortile Mista P.A. per l'Attuazione del Piano Insediamenti Produttivi del Comune di Eboli", con il quale si è deliberato lo scioglimento della stessa con nomina del Commissario liquidatore;

- con deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ il Consiglio Comunale ha approvato lo schema del presente atto di cessione in proprietà da stipularsi ai sensi dell'art. 27 della legge 865/71;=====

- con deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ il Consiglio Comunale, per le motivazioni in essa riportate, ha dato atto che la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie del Piano di Insediamento Produttivo, hanno comportato un costo pari ad € \_\_\_\_\_ per ogni mq di superficie fondiaria prevista dallo stesso piano, con escluso il prezzo di esproprio delle aree destinate alle opere di urbanizzazione, stabilendo, altresì, che l'importo dovuto a tale titolo dai singoli assegnatari saranno restituiti, ai sensi dell'art. 35, comma 12, della legge 865/71, in un numero massimo di 15 annualità costanti di pari importo, con pagamento della prima alla data di sottoscrizione del presente atto e le restanti 14 rate con scadenza al primo del mese degli anni successivi alla prima;=====

- che il/i lotto/i, indicato/i con la/e sigla/e ....., avente/i una superficie fondiaria di mq. \_\_\_\_\_ ed una superficie catastale di mq \_\_\_\_\_, comprensiva (ove presenti) delle aree ex proprietà demaniali, trasferite al patrimonio dell'Ente a titolo non oneroso ai sensi dell'art. 56bis del Decreto Legge n. 69/2013, convertito con modificazioni con legge 98/2013 e e, ai sensi dell'art. 107, comma 6bis, del Decreto Legge 21/2015, convertito con legge 21/2015, giusti decreti di trasferimento dell'Agenzia del Demanio n. 8875 e 8876 del 27/06/2017, trascritti alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Salerno in data 13/07/2017, è/sono contraddistinto/i in Catasto Terreni del Comune di Eboli al **Foglio n. \_\_\_\_\_**:

## - particella/e

- ..... - ha 0.00.00 - coltura ..... - Classe .. - R.D. .... - R.A. ....;

- con Determinazione del Responsabile Area P.O. Attività Produttive n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 del Bando di Assegnazione, il/i Lotto/i a destinazione \_\_\_\_\_ indicato/i dalla/e sigla/e \_\_\_\_\_, è/sono stato/i assegnato/i con l'obbligo a sottoscrivere la cessione in proprietà delle aree all'acquirente innanzi costituito;=



# Comune di Eboli

(Provincia di Salerno)

Area P.O. Attività Produttive

(Servizio P.I.P.)

- l'acquirente ha aderito alla Società Consortile Mista per Azioni per l'attuazione del Piano, in corso di liquidazione, come da attestazione rilasciata dal Commissario liquidatore in data \_\_\_\_\_ prot. \_\_\_\_\_;=====

Tanto premesso, che deve ritenersi parte integrante e sostanziale del presente atto, i predetti componenti, della cui identità personale sono certo, rinunciano, espressamente e spontaneamente, col mio consenso, all'assistenza dei testimoni, in conformità dell'art. 48, legge 16/02/1913, n. 89, mi fanno richiesta di ricevere il presente atto in forza del quale stipulano e convengono quanto segue:=====

## **Art. 1 - descrizione del bene oggetto - assegnazione in proprietà**

Il Comune di Eboli, rappresentato dal Responsabile dell'Area P.O. Attività Produttive, ....., per quanto in premessa indicato che qui si intende integralmente riportata, in esecuzione della Determinazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 del Bando di Assegnazione, nel rispetto degli art. 27, comma 8 e art. 35 comma 12 della Legge 22/10/1971 n. 865, nonché degli artt. 32,33,34,35,39 delle Norme di Attuazione del P.I.P., , **cede e trasferisce in proprietà** alla ditta/società ....., con sede in ....., via ....., P.Iva ....., che accetta, gli immobili appresso descritti, appartenenti al patrimonio disponibile del Comune, costituenti il/i lotti/o indicato/i dalla/e sigla/e ....., avente/i una superficie fondiaria pari a mq. \_\_\_\_\_ ed una superficie catastale pari a mq. \_\_\_\_\_, in catasto del Comune di Eboli al **Foglio** .....

### **- particella/e:**

- ..... - ha 0.00.00 - coltura ..... - Classe .. - R.D. .... - R.A. ....;

avente/i destinazione \_\_\_\_\_, così come si evince dal certificato di destinazione urbanistica allegato **sub. "A"**, e conformemente riportato/i ed evidenziato/i in giallo nello stralcio planimetrico allegato **sub. "B"** al presente atto.=====

Ai sensi della Legge 47/85, si dichiara che dalla data di rilascio del certificato di destinazione urbanistica alla data di stipula del presente atto non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici vigenti;=====

Il diritto di proprietà così come trasferito col presente atto si intende espressamente limitato alle previsioni e finalità del Piano Insediamenti Attività Produttive ed in particolare alla realizzazione dell'intervento descritto nei successivi articoli, nonché assoggettato ai vincoli stabiliti dal Bando di Assegnazione e condizionato all'integrale rispetto degli obblighi pattuiti nel presente atto. =====



# Comune di Eboli

(Provincia di Salerno)  
Area P.O. Attività Produttive  
(Servizio P.I.P.)

## Art. 2 - Corrispettivo

- ai sensi dell'art. 35 comma 8 e 12 della Legge 865/71, il corrispettivo della cessione in proprietà delle aree descritte al precedente art. 1, resta convenuto nel costo di esproprio delle aree sulle quali è concesso il diritto di proprietà, e nel costo delle urbanizzazioni primarie incidenti in ragione della superficie fondiaria ceduta, che assommano rispettivamente ad € \_\_\_\_\_ (mq. \_\_\_\_\_ x € 45, 64) e ad € \_\_\_\_\_ (mq. \_\_\_\_\_ x € \_\_\_\_\_), per un totale di complessivi € \_\_\_\_\_;=====

Le parti danno atto che alla firma del presente contratto l'acquirente ha provveduto al versamento a favore della Tesoreria Comunale dei seguenti importi: ==

a) intero corrispettivo del costo delle aree cedute per complessivi € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), a

mezzo di bonifico/i bancari/o del \_\_\_\_\_ allegato **sub "C"**;

b) in applicazione dell'art. 35 comma 12 della Legge 865/71, il pagamento della prima rata pari di € \_\_\_\_\_, pari ad 1/15 del corrispettivo complessivo dovuto per le opere di urbanizzazioni primarie, fissate in ragione della superficie fondiaria ceduta in complessivi € \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_). La parte acquirente assume obbligo di provvedere al versamento delle restanti rate, aggiornate degli interessi legali vigenti, alle scadenze a fianco di ognuna indicato come riportate nel prospetto riepilogativo allegato **sub "D"**

=====

## Art. 3 – Obblighi dell'acquirente e del cessionario

- l'acquirente, con la stipula del presente atto di cessione in proprietà si obbliga e si impegna, a pena di risoluzione a:=====

**1.** al pagamento delle restanti 14 annualità dell'importo costante di € \_\_\_\_\_, dovute a titolo di "costi per le urbanizzazioni primarie" alle scadenze indicate al precedente art. 2):

**2.** alla realizzazione sull'area oggetto di cessione ed in conformità alle previsioni del piano, l'impianto produttivo consistente in \_\_\_\_\_, come da elaborati progettuali preliminari, forniti in sede di partecipazione al bando di assegnazione del \_\_\_\_\_, che siglati e conservati agli atti dell'ufficio, costituiscono parte integrante e sostanziale della presente scrittura, sebbene materialmente non allegati, e a non destinarlo ad uso diverso;

**3.** A partecipare alle spese di manutenzione delle opere e dei servizi comuni esistenti nell'area;

**4.** alla presentazione della richiesta del Provvedimento Unico entro quattro mesi dalla stipula del presente atto ed alla realizzazione dell'intervento nel rispetto della normativa del Piano e dei tempi stabili all'art. 18 comma 5) del Regolamento di Assegnazione in proprietà delle aree;



# Comune di Eboli

(Provincia di Salerno)  
Area P.O. Attività Produttive  
(Servizio P.I.P.)

**5.** a non realizzare opere gravemente difformi da quelle previste nel presente Atto e dal Provvedimento Unico;

**6.** a non porre in essere atti che in modo diretto od indiretto, in violazione delle NTA e del Regolamento di Assegnazione, compromettano le finalità pubbliche e sociali per le quali l'insediamento è stato realizzato;

**7.** a partecipare alla quote di spesa per la gestione della società Consortile, in corso di liquidazione, nel rispetto delle norme statutarie del medesimo fino alla data del suo definitivo scioglimento;

Il Comune di Eboli si impegna ad utilizzare le somme restituite a titolo di recupero dei costi sostenuti ed anticipati per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie, al netto degli oneri derivanti dalle modalità di attribuzione dei finanziamenti utilizzati, esclusivamente per reinvestirle nella realizzazione di ulteriori opere pubbliche a servizio dell'Area PIP.

## Articolo 4 – Clausola di risoluzione

Le parti concordano, che in caso di indampienza anche ad uno solo degli obblighi indicati al precedente art. 3) del presente atto ed espressamente indicati ai numeri 1), 2), 3) 4), 5), 6), 7) e 8) trova applicazione l'art. 1454 del codice civile. Pertanto, alla parte inadempiente l'altra intima per iscritto di adempiere entro 30 giorni all'obbligo e/o gli obblighi pattuiti, decorsi i quali, senza che non vi sia stato l'adempimento, il contratto è risolto di diritto.=====

Alla risoluzione consegue la restituzione del bene e delle somme versate, al netto delle penali stabilite dal Regolamento di Assegnazione vigente al momento della contestazione per l'Assegnazione delle aree, fatto salvo maggiori sanzioni di carattere penali ed amministrativi ove previsti.=====

La risoluzione sarà disposta dal Responsabile dell'Area P.O. Attività Produttive competente con "**decreto ricognitivo**" del patto risolutivo già prodottosi "*de iure*", da notificarsi alla parte secondo le modalità previste dalla legge.===

L'acquirente dichiara, sotto la sua responsabilità, di avere i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni, ed in particolare dal bando, per l'assegnazione di aree. Qualora si riscontrasse che, all'atto della stipulazione della presente scrittura, l'acquirente non aveva tali requisiti, l'atto di sottoscritto sarà considerato nullo di diritto a tutti gli effetti.==

## Articolo 5 – Spese ed imposte

Spese, imposte e tasse comunque dovute per il presente atto, ivi comprese quelle notarili di trascrizione, saranno a carico dell'acquirente, il quale invoca tutti i benefici fiscali previsti dalla vigente legislazione ed in particolare l'art. 74 della legge 22/10/1971 n. 865.=====

Le parti autorizzano il Direttore dell'Agenzia del Territorio di Salerno ad eseguire la trascrizione e voltura del presente atto con esonero da ogni responsabilità in merito.=====

Le parti, ai sensi del D.Lgs. n. 196 del 30 giugno 2003, acconsentono al trattamento dei dati personali i quali potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici,



# Comune di Eboli

(Provincia di Salerno)

Area P.O. Attività Produttive

(Servizio P.I.P.)

solo per fini connessi al presente atto, relative formalità ed effetti fiscali, ed altresì ai fini connessi con l'antiriciclaggio.=====

Richiesto io Ufficiale Rogante ho ricevuto questo atto scritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia e su mia stretta e diretta sorveglianza consta di 00 (.....) facciate e righe 00 (.....), ne ho dato lettura ai costituiti, che, avendolo trovato conforme alla loro volontà, lo approvano e lo sottoscrivono con me qui di seguito.

**L'Ente:**

**La parte:**

**Il Segretario Comunale**

.....

=====

=====