

**COMUNE DI CASALBUONO**

**PROVINCIA DI SALERNO**



# **REGOLAMENTO**

## **P.I.P.**

**NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO**

**PARTICOLAREGGIATO DELLE AREE DA**

**DESTINARE AGLI ISEDIAMENTI PRODUTTIVI**

**Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.10 del 19 aprile 2006, ed integrato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 14 dicembre 2007.**

# COMUNE DI CASALBUONO

PROVINCIA DI SALERNO



## TITOLO PRIMO

### CONTENUTO DEL PIANO

#### ART. 1

Il Piano per gli insediamenti produttivi ha valore di piano particolareggiato di esecuzione ai sensi della legge 17 agosto 1942 n. 1150, e successive modifiche. Esso è costituito da due comparti ricadenti nel Comune di Casalbuono. La superficie impegnata è complessivamente di mq. 116.582 così ripartita:

**Comparto A – Ische – Temparrelle- mq. 65.802;**

**Comparto B – Petrarra – Mq. 50.780.**

Il Piano Particolareggiato è rappresentato per ogni singolo comparto dai seguenti elaborati:

1. Individuazione catastale dell'area P.I.P.
2. Piano quotato;
3. Planimetria illustrativa del progetto;
4. Schema reti tecnologiche TELECOM ENEL – Illuminazione Pubblica;
5. Schema reti tecnologiche Idrica fognaria antincendio;
6. Profili altimetrici;
7. Schema di utilizzo dei lotti;
8. Individuazione catastale ed elenco particellare delle proprietà;
9. Sezione stradale tipo;
10. Preventivo di spesa;
11. Norme tecniche d'attuazione;
12. Relazione illustrativa.

Gli elaborati sopradescritti sono parte integrante delle presenti norme

## TITOLO SECONDO

### NORME GENERALI

Nel presente piano per gli Investimenti produttivi saranno localizzati impianti industriali del tipo di piccolo - industriale ed impianti artigianali.

Nella fase di attuazione, nelle predette aree Ische-Temparrelle e Petrarra sono stati individuati due comparti A e B comprendenti lotti piccolo-industriali e artigianali. Si tratta di circa mq. 78.076 suddivisi complessivamente in 44 lotti secondo le planimetrie 7°-7B di cui al precedente art. 2.

Il comparto A – Ische – Temparrelle comprende n. 8 lotti esistenti e n. 15 lotti da realizzare destinate alle piccole industrie ed all'artigianato per mq. 47.091.

Il comparto B- Petrarra comprende n. 2 lotti esistenti e n. 19 da realizzare per le piccole industrie e per l'artigianato per mq. 30.925.

Le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie ammontano a complessivi mq. 38.566, così ripartite:

Comparto A: mq. 18.711 – Comparto B: mq. 19.855.

#### ART. 2

# COMUNE DI CASALBUONO

PROVINCIA DI SALERNO



## Finalità

Il presente regolamento disciplina le modalità e le condizioni per la cessione in proprietà delle aree comprese nel Piano Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di tipo **industriale, commerciale, artigianale e turistico nel Comune di Casalbuono.**

### ART. 3

#### Beneficiari

Possono concorrere alla assegnazione dei lotti in aree P.I.P., 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'art. 27 L. 865/1971 e ss.mm.ii.

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.

### ART. 4

#### Attività ammesse

Le aree possono essere assegnate, con i limiti di cui ai successivi commi, per lo svolgimento delle seguenti categorie, di attività economiche: attività produttive di beni, sia artigianali che industriali, attività produttive di servizi, attività commerciali, attività direzionali, attività culturali e ricreative.

Non sono comunque ammesse le attività economiche che pur rientrando nelle categorie di cui al comma 1, contrastino con la destinazione urbanistica della zona.

Sono escluse le attività produttive sul territorio comunale di seguito elencate:

- ❖ Produzioni che utilizzano materiali nucleari;
- ❖ Produzioni di materiale bellico;
- ❖ Produzione, raffinazione e stoccaggio di oli minerali;
- ❖ Deposito temporaneo, smaltimento, recupero e riciclaggio rifiuti;
- ❖ Progetti di opere di rilevante impatto ambientale da sottoporre a V.I.A.;
- ❖ Impianti da sottoporre al controllo sui pericoli rilevanti;
- ❖ Impianti da sottoporre alla futura disciplina della prevenzione e riduzione integrata dell'inquinamento;

Non possono, altresì, essere svolte le attività industriali insalubri, di cui al **D.M. 05.09.1994**, e successive modifiche, **emanato dal Ministero della Sanità**, fatti salvi i punti di seguito elencati:

Parte I) Lett. B – Punti 17 - 18 – 22 – 23 – 33 -34 – 39 – 52 – 53 – 61 – 75;

Parte I) Lett. C - Punti 6 – 25;

Parte II) Lett. B – Punti 8 – 9 - 10 – 11 – 13 – 14 – 15 - 36 – 47 – 53;

Parte II) Lett. C – Punti 4 – 5 – 7 – 9 – 10 – 11 – 12 – 16 – 17;

# COMUNE DI CASALBUONO

PROVINCIA DI SALERNO



## ART. 5

### Determinazione del prezzo di cessione

Il prezzo di cessione delle aree sarà determinato tenendo conto del solo prezzo di acquisizione del terreno, aumentato del 20%, **previa autorizzazione da parte della Regione Campania**, con onere all'assegnatario di corrispondere al momento del rilascio del permesso a costruire il solo contributo previsto dal T.U. 380/2001. In caso di mancata autorizzazione da parte della Regione Campania, oltre al prezzo di acquisizione delle aree, si terrà conto anche del costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ove e nella misura a carico del Comune, stabilito con apposito atto, nonché di ogni altro, eventuale, onere tecnico finanziario sostenuto dal Comune per l'acquisizione delle aree. Tale onere complessivo verrà ripartito in base alla superficie vendibile.

## ART. 6

### Modalità di cessione delle aree

Il Responsabile del competente servizio Comunale con proprio atto approva e successivamente pubblica un bando di concorso per la cessione delle aree ricadenti nel Piano, entro sessanta giorni successivi alla data di completamento delle formalità di trascrizioni immobiliari degli atti relativi all'acquisizione.

Il bando deve contenere i seguenti elementi essenziali:

- elenco dei lotti disponibili e la superficie di ogni singolo lotto;
- indici e parametri edilizi, di parcheggio, di aree a verde, ecc.;
- tipo di cessione: proprietà;
- costo di ogni singolo lotto;
- termini e modalità di pagamento e garanzie fidejussorie;
- tempi e criteri di utilizzazione, vincoli e prescrizioni previste a pena di decadenza dell'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;
- modalità di presentazione delle domande e documentazione da allegare;
- priorità nell'assegnazione delle aree ed eventuali punteggi, i parametri di valutazione delle istanze avuto riguardo agli obiettivi e finalità della relazione di cui appresso;
- richiesta della relazione di massima, indicante gli obiettivi di 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;
- richiesta del piano finanziario a copertura del programma di investimento;
- schema di convenzione tipo;
- scadenza del bando;

# COMUNE DI CASALBUONO

PROVINCIA DI SALERNO



Dalla relazione di massima si dovranno evincere i seguenti elementi:

1. fattibilità dell'attività proposta;
2. prospettive di mercato;
3. prospettive occupazionali (con indicazione puntuale del numero di unità lavorative che saranno occupate);
4. tempo necessario per realizzare l'intervento;
5. eventuale presenza e consistenza di imprenditoria giovanile;
6. eventuale descrizione dei caratteri innovativi di prodotto e/o di processo;
7. dichiarazione documentata del possesso di finanziamenti ai sensi di leggi regionali o nazionali o di iniziative CE;
8. impegno a pagare gli oneri di acquisizione relativi all'area di cui si chiede l'assegnazione;

## ART. 7

### Modalità di assegnazione delle aree

Le assegnazioni sono deliberate con atto del Responsabile dell'Area Tecnica, sulla scorta di una graduatoria predisposta da una Commissione così formata:

- **dal Responsabile dell'area Tecnica;**
- **dal Segretario Comunale;**
- **dal Responsabile dell'Area economica-finanziaria;**
- **da un dipendente dell'U.T.C. con funzioni di segretario verbalizzante**, espressamente individuato dal Responsabile dell'U.T.C.

La graduatoria provvisoria, verrà pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Casalbuono e sul sito internet dell'Ente e vi rimarrà affissa per 15 (quindici) giorni consecutivi. Di tale pubblicazione verrà data comunicazione alle imprese partecipanti. Entro tale termine gli interessati potranno proporre ricorso amministrativo in opposizione. All'esito dell'esame degli eventuali ricorsi verrà stilata la graduatoria definitiva.

I concorrenti, una volta stilata ed approvata la graduatoria definitiva, verranno invitati, secondo l'ordine di collocazione nella graduatoria stessa, ad effettuare la scelta del lotto (o dei lotti). In caso di parità di punteggio, si procederà al sorteggio tra i concorrenti al fine di determinare l'avente diritto alla priorità nella scelta.

In caso di mancata presentazione del concorrente alla data fissata dall'Ente per la scelta del lotto ovvero di formale rinuncia verranno considerati come rifiuto di stipulare la convenzione, pertanto, il Comune provvederà ad incamerare la cauzione provvisoria, fissata in **Euro 2.000,00 (duemila)**, da prestarsi secondo le modalità previste dalla normativa vigente che regola gli appalti dei lavori pubblici.

La scelta del lotto verrà formalizzata con apposito verbale sottoscritto dalle parti. Tali operazioni si protrarranno, scorrendo via via la graduatoria, fino all'esaurimento dei lotti disponibili.

# COMUNE DI CASALBUONO

PROVINCIA DI SALERNO



Le operazioni si concluderanno con il formale provvedimento di assegnazione del lotto (o dei lotti) da parte del Responsabile del S.U.A.P., cui seguirà la sottoscrizione della convenzione che dovrà avvenire entro e non oltre 30 (trenta) giorni dal provvedimento stesso.

## ART. 8

### **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. Al Consorzio partecipa obbligatoriamente il Comune 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 amministrazione comunale, ancorché sia aderente al Consorzio stesso.

## ART. 9

### **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 nei termini stabiliti dal Bando di assegnazione:

1. iscrizione alla C.C.I.A.A.;
2. assenza, per il titolare di ditta individuale e per gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza, per le società, 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;
3. non trovarsi in stato di fallimento, cessazione di attività, concordato preventivo, amministrazione controllata, liquidazione coatta, liquidazione volontaria, o altra situazione equivalente, né di aver attivato procedure in tal senso.

## ART. 10

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

I soggetti interessati all'assegnazione dei lotti possono presentare istanza al Dirigente del Servizio Attività Produttive **entro e non oltre sessanta (60) giorni dalla data di pubblicazione del Bando** all'Albo Pretorio del Comune.

L'istanza deve essere trasmessa al Comune, in plico sigillato con la seguente indicazione: "Bando per l'assegnazione di lotti nel Piano degli Insediamenti Produttivi".

Ciascun soggetto potrà concorrere alla cessione in proprietà dei lotti compresi nel Piano, avendone i titoli ai sensi del presente Regolamento e del relativo Bando di assegnazione.

# COMUNE DI CASALBUONO

PROVINCIA DI SALERNO



## ART. 11

### Formazione della graduatoria

La graduatoria è formulata dall'apposita Commissione, di cui al precedente **art. 7**, in base ai criteri previsti nel Bando di assegnazione.

La stessa sarà oggetto di approvazione da parte del Dirigente Attività Produttive.

Essa verrà predisposta attribuendo a ciascuna domanda un punteggio risultante dalla somma dei punti attribuiti a singoli requisiti, secondo le modalità appresso specificate.

Preliminarmente le domande verranno esaminate sotto i seguenti profili, attribuendo il seguente **punteggio**:

- a) ai soggetti richiedenti che intendono insediare **nuove** attività rispetto a quelle già esistenti nel Comune : **punti 5**;
- b) ai soggetti che intendono **trasferire ed accorpare** la propria attività in quanto frazionata in più sedi: **punti 5**;
- c) alle imprese aventi sede nel territorio comunale che si delocalizzano per i motivi ambientali e/o di sicurezza e/o di ampliamento dell'azienda: **punti 10**.

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:

- d) innovazione di prodotto e/o di processo: punti da **5 a 10**.
- e) fattibilità dell'attività proposta: punti da **5 a 10**;
- f) capacità economico-finanziaria: punti da **5 a 10**;
- g) previsione occupazionale: punti da **5 a 10**;
- h) tempi di realizzazione dell'intervento: punti da **5 a 10**;
- i) possesso di finanziamento ai sensi di leggi regionali o nazionali o di iniziative della Comunità europea: punti da **5 a 10**;
- l) imprenditoria giovanile: punti da **5 a 10**;

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

Il requisito di cui ai punti f) dovrà essere comprovato da idonea documentazione allegata all'istanza. I requisiti citati potranno essere ulteriormente dettagliati nel Bando di assegnazione.

La Commissione assegnerà a ciascuna domanda un punteggio unico complessivo dato dalla somma dei singoli punteggi attribuiti con i criteri di cui sopra, che verranno ulteriormente esemplificati in fase di predisposizione del bando di assegnazione che dovrà specificare le modalità di attribuzione dei punteggi intermedi compresi tra i valori minimi e massimi fissati pocanzi;

# COMUNE DI CASALBUONO

PROVINCIA DI SALERNO



## Art. 12

### Criteri di preferenza

1. Tra più istanze concorrenti è data preferenza a quelle presentate da **enti pubblici ed aziende a partecipazione statale** nell'ambito dei programmi già approvati dal CIPE o dei contratti d'area, ai sensi dell' art. 27, comma 6, della L. 865/71.
2. Nell'assegnazione dei lotti, dovranno privilegiarsi le aziende costrette a **delocalizzarsi** dai centri abitati per ragioni ambientali o di sicurezza.
3. 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 al precedente punto 2, garantendo, in ogni caso, carattere di concorsualità alla procedura di assegnazione di tali aree.
4. In caso di **parità di punteggio** si ricorre al sorteggio pubblico quale criterio residuale, ex art. 77 ultimo comma del R.D. n. 827/1924.
5. I lotti non ceduti a seguito dell'espletamento della procedura ad 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.

## ART. 13

### 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 24 mesi continui dalla data di assegnazione, nonché di incameramento da parte del Comune 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 12 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.

# COMUNE DI CASALBUONO

PROVINCIA DI SALERNO



## ART. 14

### Modalita' di pagamento

Il Servizio Attività Produttive comunica al beneficiario, non oltre **15 giorni** dalla esecutività della determinazione di assegnazione, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevuta, **gli esiti della predetta assegnazione**, oltre ai dati tecnici relativi alla individuazione del lotto, del costo complessivo, delle forme di pagamento e delle garanzie fidejussorie necessarie, con l'invito a presentarsi per la stipula del contratto preliminare o definitivo.

La mancata presentazione per la stipula del contratto Preliminare o Definitivo, comporta la decadenza definitiva dall'assegnazione del lotto.

Nei successivi dieci giorni dalla stipula del contratto Preliminare o Definitivo, l'area in oggetto è consegnata in possesso al beneficiario previo verbale di ricognizione redatto alla presenza del beneficiario stesso e dal Responsabile del Servizio Urbanistica o suo delegato.

La ditta assegnataria deve provvedere al pagamento nei modi e tempi seguenti:

- **30%** a titolo di caparra ed in acconto, contestualmente alla firma del Preliminare di concessione del lotto o del Definitivo ed insieme alla presentazione di una fidejussione stipulata con primaria compagnia bancaria/assicurativa per il rimanente 70%.

Detta fidejussione rimane in validità fino alla corresponsione di quanto ulteriormente dovuto;

- **70%** contestualmente alla firma dell'atto definitivo di vendita, che deve aver luogo, comunque, entro 90 (novanta) giorni dalla data della firma dell'accettazione, in unica soluzione.

I corrispettivi derivanti dalla cessione dei suoli, qualora trattasi di Area PIP finanziata con contributi e/o finanziamenti regionali, detratti i costi sostenuti con risorse comunali per l'acquisizione ed infrastrutturazione della stessa, sono utilizzabili esclusivamente per la realizzazione di ulteriori opere strettamente connesse al completamento del P.I.P. finanziato ed eventuali altre opere del P.I.P. vigente realizzate.

## ART. 15

### Tempi di realizzazione dei lavori

La richiesta del permesso di costruire deve essere presentata entro tre mesi dalla firma dell'atto pubblico amministrativo di trasferimento.

I lavori debbono essere terminati **entro 24 mesi** continui dalla data di assegnazione del lotto.

Tale termine può essere prorogato **una sola volta, per ulteriori 12 mesi**, su istanza di parte, per documentate ragioni di forza maggiore.

## ART. 16

### Decadenza dell'assegnazione

La mancata presentazione per la stipula del contratto preliminare o definitivo comporta l'immediata decadenza dell'assegnazione del lotto.

# COMUNE DI CASALBUONO

PROVINCIA DI SALERNO



## ART. 17

### **Risoluzione del contratto**

Sono cause di risoluzione del contratto:

1. la non diretta utilizzazione del lotto da parte dell'assegnatario o da società da questi partecipata in misura superiore al 50% del capitale sociale;
2. la cessione a terzi, anche in regime di locazione o comodato d'uso, del manufatto realizzato prima della maturazione del quinquennio successivo alla data di avvio dell'attività produttiva;
3. il rifiuto immotivato di partecipare alle quote di spesa per la gestione e manutenzione delle opere di urbanizzazione e dei servizi comuni previsti nell'area PIP;
4. il rifiuto immotivato di partecipare alla formazione di un consorzio fra tutte le imprese assegnatarie dei lotti, qualora risulti conferito almeno il 70% della superficie utile,
5. la mancata presentazione entro il termine previsto dall'art. 15 per la presa in consegna del lotto assegnato;
6. la mancata presentazione della richiesta del permesso di costruire entro il termine di mesi tre dalla data di sottoscrizione dell'atto pubblico di trasferimento (preliminare o definitivo);
7. la mancata ultimazione dei lavori nei termini previsti nel permesso di costruire;
8. l'utilizzo del manufatto realizzato per attività diversa da quella prevista nell'atto pubblico di trasferimento (preliminare o definitivo);
9. l'utilizzo del manufatto per uso edilizio diverso da quello previsto nel permesso di costruire e dall'art. 1 del presente Regolamento;
10. il mancato completamento dei lavori entro 24 mesi continui dalla data di assegnazione del lotto o entro 36 mesi, in caso di proroga per ulteriori 12 mesi, per documentate ragioni di forza maggiore;
11. la non osservanza di una qualsiasi norma prevista dal presente Regolamento.

## ART. 18

### **Penali**

Le penali sono previste per i casi di risoluzione contrattuale di cui al precedente art. 17.

Per i casi di risoluzione previsti nel suddetto articolo, la caparra o l'anticipo versati in sede di stipula dell'atto di acquisto, preliminare o definitivo, pari al 30% dell'importo complessivo di vendita, verrà incamerata dall'Ente.

La restante parte, eventualmente versata dalla ditta, sarà restituita maggiorata dei soli interessi legali.

Per le opere eventualmente ultimate, o in fase di ultimazione, dalla ditta, si applicano le procedure previste dal successivo art. 19.

In tutti i casi di risoluzione del contratto, il beneficiario è tenuto a presentarsi, in data da concordare, e comunque non oltre trenta giorni dalla richiesta di presentazione, per la stipula dell'atto di retrocessione a cura e spese del medesimo.

# COMUNE DI CASALBUONO

PROVINCIA DI SALERNO



Trascorso tale termine, il contratto deve intendersi risolto e l'atto di risoluzione può essere utilizzato per la retrocessione al patrimonio del lotto assegnato.

## ART. 19

### **Opere totalmente o parzialmente realizzate**

L'Amministrazione Comunale, laddove l'assegnatario si trovi nell'impossibilità di ultimare l'edificio oggetto del permesso di costruire, o lo abbia ultimato in violazione delle norme del presente regolamento, può, con deliberazione adottata dalla Giunta Comunale, motivata per la presenza di un pubblico interesse, attivare specifico provvedimento per il ritorno in possesso dell'area e dell'immobile in oggetto.

Con la medesima deliberazione è definito il prezzo del riscatto sulla base di una relazione tecnica predisposta dal Servizio Urbanistica.

La deliberazione in oggetto è notificata all'assegnatario, il quale può ricorrere al Responsabile del Servizio Urbanistico entro i successivi trenta giorni.

Nel caso il ricorso fosse respinto, può essere proposta, entro 30 giorni, richiesta di riesame al Consiglio Comunale.

Trascorso tale termine, senza che siano giunte osservazioni, l'atto deliberativo diviene titolo per il ritorno in possesso al patrimonio dell'area assegnata e dell'immobile.

## **TITOLO TERZO**

### **NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE**

## ART. 20

Le aree lottizzate saranno destinate all'insediamento di attività piccolo-industriale ed artigianale dei settori ammessi **dal precedente art.4.**

## ART. 21

Sono consentite solo quelle costruzioni attinenti al carattere delle zone (insediamento piccolo-industriale-insediamento artigianale). Esse non potranno comprendere locali di abitazione civile, fatta eccezione per locali da destinare ad abitazione del custode o dell'imprenditore, ad uffici e servizi per gli addetti.

## ART. 22

La previsione di alloggi di abitazione per il custode o per l'imprenditore dovrà essere integrata progettualmente con gli stessi edifici ad uso piccolo-industriale ed artigianale e la relativa edificazione non potrà comunque precedere la costruzione del manufatto.



# COMUNE DI CASALBUONO

PROVINCIA DI SALERNO



## ART. 24

Sono ammesse costruzioni addossate ai confini con altri lotti.

Sono ammesse deroghe alle distanze dalle strade di cui ai precedenti articoli esclusivamente quanto si tratta:

- fabbricato da utilizzare come portineria , che potrà essere addossato alla recinzione verso strada. Tale costruzione dovrà essere sviluppata su un solo piano fuori terra. In ogni caso l'altezza massima non potrà essere superiore a ml. 3,50;
- fabbricato con cabina elettrica di trasformazione, che potrà essere costruito a distanza non inferiore a ml. 3,00 sia dalla recinzione verso strada sia dal confine con altro lotto.

## ART. 25

Le opere di recinzione saranno particolarmente curate.

Esse avranno un'altezza di mt. 1,30, misurata dal piano stradale di colore verde bosco con antistante filare di piante “**sempreverdi**” almeno di pari altezza, in maniera tale da realizzare una siepe continua.

## ART. 26

In corrispondenza dell'accesso allo stabilimento le opere di recinzione dovranno essere arretrate di almeno mt. 1,50 e per una lunghezza di mt. 10,00 consentendo così la formazione di una piazzola avente lo scopo di facilitare in ogni caso, le manovre dei veicoli in entrata e in uscita o la eventuale sosta.

## ART. 27

La superficie del lotto non coperta da fabbricati e da impianti, con l'esclusione dell'area di viabilità e parcheggio interno sarà tutta sistemata a verde, secondo apposito progetto da approvare da parte del Comune, con il rapporto di 200 alberi per ettaro, arrotondato sempre all'unità superiore.

## ART. 28

Il Comune si riserva il diritto di impiantare nel sottosuolo e nello spazio aereo ricadente nell'ambito degli stabilimenti, limitatamente alle aree non coperte da edifici, rispettivamente condutture per acquedotto, gasdotti, fognature e condutture per elettrodotti, con esclusione di ogni indennità dovuta dall'acquirente per l'installazione, si riserva altresì il diritto di accesso alle aree dove tali impianti saranno ubicati al fine di eseguire ispezioni e manutenzioni.

# COMUNE DI CASALBUONO

PROVINCIA DI SALERNO



## ART. 29

Le acque piovane ricadenti sull'area dei singoli stabilimenti, non dovranno essere smaltite nelle proprietà confinanti, bensì raccolte ed immesse nella fognatura comunale in base ai dettagli che saranno forniti dal Comune.

Le acque di scarico, sia fecali che industriali dovranno essere immesse di norma nella fognatura principale.

Hanno l'obbligo di impianto di trattamento delle acque con depurazione le industrie che presentano particolari caratteristiche inquinanti. In questo caso non si rilascerà permesso per costruire se non è presente nel progetto l'impianto con l'obbligo del richiedente di realizzarlo prima del funzionamento dell'industria.

Il Comune ha facoltà di periodici accertamenti del loro trattamento nella misura che sarà prescritta dal Comune stesso; in linea di massima ci si atterrà per gli scarichi in fogna, ai valori riportati in appendice, nella apposita “ **TABELLA DEI LIMITI DI ACCETTABILITA' PER LE ACQUE DI SCARICO**”.

E' fatto divieto assoluto di scarico di acque, chiare e non, direttamente nei corsi d'acqua, le singole ditte dovranno curare la perfetta esecuzione e il regolare funzionamento continuativo di detti impianti. qualora si prevedano azioni corrosive delle acque di rifiuto dello stabilimento, pregiudizievoli alla integrità della condotta fognante, le ditte dovranno provvedere, a totale carico e rischio loro, alla costruzione di appositi canali di scarico delle suddette acque, secondo il tracciato e le cautele di difesa della salute pubblica, che verranno stabiliti dal Comune.

## ART. 30

E' ammesso l'attingimento di acque dal sottosuolo mediante la realizzazione di pozzi di qualsiasi tipo previo il Nulla-Osta e le autorizzazioni dovuti per legge.

## ART. 31

Gli scarichi solidi saranno recapitati nel più vicino luogo di pubblica scarica, a cura di ciascuna azienda, o presso l'apposito impianto di trattamento centralizzato ove realizzato in seno all'agglomerato.

## ART. 32

Per gli scarichi aeriformi, ciascuna azienda provvederà alla installazione di impianti e dispositivi atti a mantenere le caratteristiche dei fumi, gas, esalazioni emessi entro i limiti imposti dalla legge 13/07/1966 n. 615 e dal D.P.R. 15/04/1971 n. 322 e successive modificazioni e integrazioni.

# COMUNE DI CASALBUONO

PROVINCIA DI SALERNO



## TITOLO QUARTO

### NORME FINALI

#### **ART. 33**

Nelle aree pubbliche e lungo la viabilità comprese entro il perimetro dell'agglomerato non è consentita l'apposizione, di alcuna forma di segnaletica che sia di guida per il raggiungimento degli insediamenti. L'apposizione di tale ultima segnaletica sarà autorizzata dall'Ente gestore, che se ne coordinerà l'ubicazione e il raggruppamento. Non saranno consentite insegne isolate. L'insegna per ciascuna azienda sarà riportata, raggruppata ad altre, su un'insegna di maggiori dimensioni avente un numero definito di posti.

Le insegne avranno tra loro caratteristiche unificate.

#### **ART. 34**

Nell'ambito del sistema viabile realizzato all'interno dell'agglomerato, ancorché di proprietà privata, devono essere applicate le norme del Codice della Strada.

#### **ART. 35**

Nelle aeree, sulle quali già ricadono costruzioni aventi destinazioni produttive specifiche o a servizio di attività specifiche, è consentita la permanenza delle predette costruzioni con adeguamento e ampliamento funzionale nel rispetto delle condizioni compatibili con gli insediamenti che si localizzeranno nella zona.

Tali complessi produttivi, bene individuati negli allegati tecnici sotto la classificazione di “**aree utilizzabili dai proprietari per l'incremento delle attività esistenti**”, pur rientranti nel P.I.P., saranno lasciati in proprietà, con la stessa regolamentazione del P.I.P., agli attuali proprietari ad eccezione delle aree interessate alla nuova rete viaria.

Sono ammesse in tali aree nuove costruzioni tendenti a potenziare l'attività in atto, rispettando rigorosamente i parametri fissati ai precedenti articoli.

Per tali interventi saranno osservate le procedure previste dalle presenti norme per i nuovi insediamenti nel più rigoroso rispetto del disegno del Piano.

#### **ART. 36**

Tutte le opere previste dal presente Piano saranno realizzate mediante progetti esecutivi da redigere in conformità delle indicazioni fornite dagli elaborati grafici a corredo del piano stesso.

Dette opere saranno realizzate per stralci, in modo coordinato, in funzione delle esigenze insediative, secondo programmi che saranno al tempo debito definiti dal Comune e in conformità della suddivisione in comparti.

#### **ART. 37**

Per il completamento delle aree del P.I.P. saranno formulati programmi periodici secondo le leggi vigenti in materia in base alla disponibilità di risorse pubbliche.

# COMUNE DI CASALBUONO

PROVINCIA DI SALERNO



## ART. 38

Il presente regolamento e gli allegati relativi dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale. Intervenuta l'approvazione, esso sarà vincolante per tutti gli Enti interessati e per terzi.

## ART. 39

**L'imprenditore che sia proprietario del terreno ricadente nelle predette aree Ische-Temparrelle e Petrarra costituenti in tutto o in parte un lotto della stessa è tenuto entro 60 gg. dall'approvazione del presente regolamento a far pervenire al Comune di Casalbuono esplicita richiesta di non assegnare ad altri il lotto di sua proprietà.**

**Il Comune di Casalbuono, in tale caso, si assume l'obbligo di pubblicizzare con idonei mezzi, la suddetta facoltà.**

Lo stesso non è tenuto alla immediata utilizzazione del suo lotto per i fini previsti dalle presenti norme fino a quando non siano esauriti, rispetto alle richieste, tutti gli altri lotti compresi nei comparti già dotati di allacciamenti infrastrutturali e di accessi.

Successivamente, permanendo le istanze di altri richiedenti, l'imprenditore proprietario del lotto è diffidato ad inoltrare l'istanza nel termine dei sei mesi per l'approvazione del progetto di realizzazione del proprio impianto industriale o artigianale e per eventuale assegnazione del lotto secondo le modalità di cui agli articoli precedenti.

Scaduto il termine dei sei mesi, il lotto medesimo nella sua integrità, potrà essere assegnato ad altro richiedente previa espropriazione secondo quanto previsto dagli articoli precedenti.

## ART. 40

Le spese contrattuali e consequenziali relative ai contratti di cessione (ed eventualmente di retrocessione) sono **a carico dei beneficiari.**

## ART. 41

Nei contratti di cessione delle aree deve essere trascritto o allegato al presente regolamento, per formarne parte integrante e sostanziale, in modo che tutte le norme in esso contenute siano opponibili a terzi.

## ART. 42

Le pratiche di richiesta di assegnazione dei lotti che, alla data di approvazione del presente regolamento, si trovino in fase istruttoria, verranno esaminate sulla base delle disposizioni precedenti al presente regolamento.

Concluso l'iter amministrativo delle stesse, con la comunicazione all'interessato del provvedimento finale adottato, troveranno applicazione le disposizioni del presente e vigente regolamento.

# COMUNE DI CASALBUONO

PROVINCIA DI SALERNO



## ART. 43

Per quanto non previsto si fa riferimento alla Legge n. 865/1971 e alla Legge n. 167/1962 e regolamento regionale adottato con deliberazione di G.R. n° 2108 del 29/12/2005, oltre alle norme del Codice Civile per quanto di competenza.

## ART. 44

Il presente regolamento integra le norme di attuazione già approvato insieme al Piano Regolatore Generale.

## ART. 45

Il presente regolamento entrerà in vigore il 15° successivo alla data di esecutività della delibera di approvazione.