



Città di Marigliano

(Provincia di Napoli)

COPIA

Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

N. 9 del 05/02/2019

OGGETTO: Modifiche Regolamento PIP.

L'anno duemiladiciannove il giorno Cinque del mese di Febbraio, con inizio **alle ore 19,29** nell'aula consiliare del Palazzo Comunale si è riunito il Consiglio Comunale, ritualmente convocato in seduta straordinaria ed in prima convocazione.

Presenti Assenti

Presenti Assenti

CARPINO	ANTONIO - SINDACO	X		CALIENDO	RAFFAELE	X	
LOMBARDI	VITO	X		MOLARO	SEBASTIANO	X	
JOSSA	GIUSEPPE		X	GUERRIERO	SEBASTIANO	X	
BOCCHINO	GAETANO	X		MAUTONE	FELICE		X
URAS	ANTONELLA	X		DI PALMA	ROSA	X	
ESPOSITO	VINCENZO	X		MANNA	SABATO		X
SORRENTINO	SEBASTIANO	X		PAPA	GIOVANNI	X	
LO SAPIO	SAVERIO	X		IOVINE	FILOMENA	X	
RICCIARDI	AGOSTINO	X		BENEDUCE	PASQUALE	X	
FONTANAROSA	ESTER	X		TRAMONTANO	FRANCESCO	X	
GUERCIA	CARMINE	X		CERCIELLO	MICHELE	X	
MAUTONE	LUIGI	X		CAPASSO	FRANCESCO		X
CONTI	RENATA	X					

Presiede la seduta, ai sensi dell'art. 39 comma 1 del D.Lgs. 267/00, il Presidente del Consiglio dott. Vito Lombardi, assistito dal Segretario Generale dott. Tommaso De Girolamo, con le funzioni di cui all'art. 97 comma 2 del D.Lgs. 267/00.

Letto, approvato e sottoscritto:

F.to IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

F.to IL SEGRETARIO GENERALE

dott. Vito Lombardi

dott. Tommaso De Girolamo

**Per copia conforme all'originale
Marigliano, 19/03/2019**

IL RESPONSABILE SETTORE II

I. D. Angelo Buonincontri

Il sottoscritto Responsabile del Settore II, visti gli atti d'ufficio,

CERTIFICA

Che la presente deliberazione:

- E' stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi del comma 4 dell'art.134 T.U. n.267/2000;
- Viene affissa a questo Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi a partire dal 19/03/19 come prescritto dall'art.124, comma 1, T.U. n.267/2000 (N. REG. PUBBLICAZ.)

E' trasmessa in elenco, contestualmente all'affissione all'Albo, ai signori capigruppo consiliari come prescritto dall'art. 125 del TUEL 267/2000.

Marigliano, 19/03/2019

F.to Il messo comunale

F.to IL RESPONSABILE SETTORE II

I. D. Angelo Buonincontri

ESECUTIVITA'
(Articolo 134, D.Lgs. N.267/2000)

Che la presente deliberazione è divenute esecutiva il _____

- Decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione.

Marigliano, _____

IL RESPONSABILE SETTORE II

I. D. Angelo Buonincontri

:“Modifiche Regolamento PIP”.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO chiarisce che si tratta di un Regolamento votato dalla Commissione Consiliare SUAP, PIP e Viabilità, portato diverse in Consiglio e poi rimandato in Commissione. Sono stati fatti due verbali, agli atti, la settimana scorsa uno il 25 ed un altro il 30 gennaio. Tre articoli sono stati votati all'unanimità e, nella seconda, un quarto articolo è stato votato a maggioranza della Commissione.

IL CONSIGLIERE TRAMONTANO chiarisce che si tratta di un argomento già portato in Consiglio Comunale, e come da richiesta dei capigruppo nell'ultimo Consiglio Comunale, l'argomento è stato riportato in Commissione, dove sono stati invitati i rappresentanti delle forze politiche presenti in Consiglio Comunale.

Si sono svolte altre due sedute di Commissione, una il 25/1 ed una successiva il 30/1. Nella Commissione del 25/1 ad unanimità dei presenti sono state votate le modifiche all'articolo 9, la prima modifica all'articolo 17 e la modifica all'articolo 22. Nella seduta del 30.1.2019, erano presenti tutti i capigruppo, ed anche la Consiglieria Iovine.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO chiede di rileggere tutti e quattro i punti, con il consenso unanime del consiglio e poi di passare alla votazione.

Quindi dopo ampia discussione, agli atti della fonotrascrizione, in cui hanno interloquito I consiglieri Tramontano, Iovine, Guerriero, Esposito il PRESIDENTE passa a leggere i verbali di Commissione del giorno 25 gennaio e 30 gennaio, come allegati al presente deliberato.

Indi propone di fare un'unica discussione, secondo i tempi proposti dal Regolamento, e dopo di fare una votazione per ogni emendamento come si fa per ogni Regolamento.

IL CONSIGLIERE CERCIELLO prende la parola per dire che bisogna fare molta attenzione a questo cambiamento dell'articolo, seconda parte dell'articolo 17, perché questo Regolamento dell'area PIP da quando è stato approvato nel 1998, e poi negli anni successivi, è stato oggetto di modifiche continue.

Questo significa che si presentano delle esigenze e questo Consiglio Comunale è disponibile ad ascoltare le variazioni che maturano sul territorio. Bisognerebbe che si chiarisse se queste norme hanno o meno effetto retroattivo. Si parla di aree in cui si sono spesi soldi pubblici e di conseguenza sono aree vincolate a determinate norme. La disciplina vincolistica promana da norme imperative, OVVERO la Legge 865 del 22 ottobre 1971, che si andava a coordinare con precedente legge per gli alloggi pubblici, di residenza pubblica del 18 aprile 1962, la 167.

Poi vi è la 448 del 23 dicembre 1998 e la Legge 273 del 12 dicembre 2002. Queste sono le leggi che regolano le assegnazioni delle aree PIP e le assegnazioni delle aree PEEP, Edilizia Economica e Popolare.

Vi è un chiarimento sull'articolo 35 della 865 della Fondazione Italiana del Notariato, quesito numero 613 dell'anno 2007, *che* lascia intendere che la locazione non ha regole precise per quanto riguarda la decorrenza dei primi cinque anni dall'ultimazione. Però, nello stesso quesito, dice: “ per ogni assegnazione di area c'è un bando, dove nel bando viene specificato le condizioni e le prescrizioni e i vincoli che vengono imposti”.

Di conseguenza, chi partecipa sa benissimo che partecipa con quelle prescrizioni e per cinque anni non può alienare o locare.

Bisognerebbe procedere a una nuova convenzione, bisogna stipulare un nuovo contratto. È impossibile che queste modifiche abbiano effetti retroattivi.

Il problema del fallimento l'area PIP, è dovuto essenzialmente al costo di acquisto di questi suoli, perché se a distanza di un chilometro c'è l'area ASI, dove si paga la metà di quello che si paga a Marigliano, giustamente l'interessato va nelle aree ASI di Nola o di Caivano.

Quest'area può essere rimodulata in sede di redazione del , nuovo PUC di Marigliano, che potrebbe declassare quest'area PIP a zona D, zona produttiva, in modo che ci sia la libera commercializzazione. Si potrebbe fare in modo che almeno un 20 per cento dell'area a disposizione venga riservata agli artigiani.

Detto questo preannuncia voto favorevole agli emendamenti che sono stati letti ma non si presta alle speculazioni riguardo alla seconda parte dell'articolo 17 ed alla retroattività che forse si vuole applicare con questa modifica al Regolamento.

LA CONSIGLIERE IOVINE prende la parola, compiacendosi della filippica del consigliere Cerciello, per dire che il problema della zona PIP non è solo il costo. Il problema è che quell'area è desertificata e degradata. Le infrastrutture che sono state realizzate non sono consone a un'area industriale, e non c'è un progetto di sviluppo legato a quell'area PIP.

Non c'è un piano di sviluppo, economico e finanziario. La politica in questo è sempre stata assente, nel senso che si è pensato al PIP di Marigliano come a una griglia di strade, infrastrutture e dei lotti da dare in assegnazione per realizzare capannoni, che non si sa a cosa servano, senza nemmeno pensare magari a governare lo sviluppo di quell'area, dandogli una vocazione.

Quindi il problema non è il costo dell'area, ma è che quell'area non è competitiva, pur essendo un'area che sta in una posizione strategica.

Queste aree che non sono a libero mercato, ma aree dove un Consiglio Comunale ha messo l'uso pubblico ed un vincolo preordinato all'esproprio. E' un'area nella quale sono state realizzate delle infrastrutture con soldi pubblici e dove necessariamente si deve passare attraverso un bando pubblico e l'assegnazione è molto simile a quella per le case popolari.

Se non si ha ben presente il problema da risolvere si vanno, si vanno a fare delle illegittimità.

Non è un funzionario che può decidere come calcolare un contributo da dare sulla locazione. Ricorda che in caso di fallimento è un Giudice che decreta l'assegnazione dell'area, quindi non è né il Consiglio Comunale né un funzionario, è il Tribunale che assegna per fallimento.

È stato aggiunto: "Il conferimento di azienda", che significa tutto e niente. Significa che domani mattina, si fa il bando, si prende una ditta che ha tutti i requisiti per partecipare al bando, la si fa partecipare e poi una volta avuta l'area in assegnazione, un soggetto si compra quell'azienda ed ha eluso il bando e la legge. Non riesce a capire. I casi eccezionali sono già previsti dal Regolamento, quando ci sono casi specifici la Giunta ha affrontato il problema, e bene ha fatto, dove un'azienda seria, che effettivamente fa quell'attività produttiva e quel processo produttivo per il quale ha avuto il bando di assegnazione, le persone impiegate sono quelle e lì la Giunta ha fatto una valutazione e bene ha fatto a farglielo locare.

Ma andrebbe molto cauta amettere nel Regolamento che è prevista la cessione d'azienda. Le risulta che qualche società immobiliare, in questo momento, già su Facebook, fa girare degli annunci di locazione e di vendita di capannoni in area PIP a Marigliano. Ciò non toglie che si trova d'accordo con quello che ha detto il Consiglio, e che dicono i Consiglieri, ovvero che c'è un problema da affrontare nella zona PIP. Già anni fa esisteva il problema e fu affidato l'incarico a uno degli Studi più importanti di Napoli di fare una programmazione su quale poteva essere il possibile sviluppo di quell'area. Le risulta che a Nola, a breve ci sarà Amazon, e bisognerebbe cercare di cavalcare quello che fa Nola. Quell'area non può essere un'area desertificata. Non può essere un'area che alle otto di sera, quando chiudono le fabbriche, hanno il problema degli atti vandalici e si sono dovuti mettere la guardiania armata. Non è possibile che ci siano gli sversamenti abusivi. Insieme ai gruppi, sia Forza Italia che Iovine Sindaco, , presenta un emendamento, da mettere a votazione nel testo seguente:

. “Nell’ambito della convenzione con l’Agenzia di Sviluppo Area Nolana, affidare l’incarico di redigere uno studio economico-finanziario sulla possibilità di attuare il PIP di Marigliano attraverso strumenti di partenariato pubblico-privato o con società di trasformazione urbana, valutando la opportunità di inserire l’area PIP nella zona ASI di Nola, con l’obiettivo che l’insediamento industriale venga attuato con risorse private a fronte della concessione di realizzare strutture turistiche, ricettive o sportive, che risolvano il problema della desertificazione dell’area dopo l’orario di chiusura delle attività produttive insediate. Da tale studio discenderà un Piano attuativo che sia non solo strumento urbanistico ma finanziario e che preveda, attraverso la partnership di istituti bancari convenzionati, la realizzazione di servizi centralizzati per tutte le imprese insediate e la edificazione di uno stabilimento di proprietà comunale, frazionabile, secondo le esigenze, da cedere in locazione temporanea alle aziende in crisi”.

IL CONSIGLIERE LO SAPIO prende la parola per dire che su questa questione ha espresso perplessità e contrarietà, perché ognuno ha un suo modo di vedere le cose. La prima cosa è la questione che questo Regolamento PIP ha subito, nel corso del tempo, diverse e numerose modifiche. Questo denota un tentativo di trovare una soluzione a un dato di fatto che è estremamente negativo per la questione di questa area.

La comparazione fra le aree ASI e l'area PIP, non può farsi, perché la genesi dell'area ASI è una cosa e le aree PIP sono un'altra cosa. Ritiene che le aree PIP, che sorgono a ridosso delle città, hanno un intento e una prospettiva che è quella di dare una soluzione alla delocalizzazione obbligatoria di una serie di attività che insistono ancora nel perimetro urbano. e che anche per legge debbono essere localizzate in aree attrezzate e adibite alla ricezione di questo tipo di attività. Questo primo obiettivo non è mai stato conseguito.

Chiaramente, poi il PIP ha anche un'altra funzione, ha anche una serie di vincoli, sia per quanto riguarda gli interventi pubblici che ci sono stati e quindi quelle aree sono vincolate, perché ci stanno dei soldi che sono stati spesi dal pubblico, ma anche perché un territorio cerca di sviluppare quel territorio in sintonia con la vocazione del territorio stesso. Per questo nei Regolamenti delle aree PIP ci sono una serie di vincoli, dei divieti riguardo alla vendita, dei divieti riguardo la locazione, che sono anche più lunghi di quelli che la città di Marigliano ha messo nel proprio Regolamento.

Questo perché le aree PIP devono funzionare a far sì che ci sia uno sviluppo produttivo in quel territorio che abbia rispetto della vocazione del territorio stesso. Manifesta la preoccupazione che questo territorio possa diventare uno strumento soltanto per cemento e rifiuti. Non ritiene che il futuro di questa città debba essere questo, perché se fosse così si andrebbe contro quella che è la vocazione di questo territorio.

Bisogna analizzare anche quali sono le ragioni del fallimento di questo PIP, che non è forse solo legato alla questione dei costi, ma forse è legato soprattutto alla mancanza di una progettualità. Ricorda Monsignor Riboldi che per questo territorio aveva proposto, tra Acerra e Marigliano, un progetto che è stato abbandonato, quello di creare in questo territorio un polo pediatrico di grande eccellenza, da mettere a disposizione di tutto il Mezzogiorno d'Italia. Riprendere questa idea che era lungimirante e che sicuramente non era funzionale alla speculazione e sicuramente era da deterrente a quello che deve essere poi lo sviluppo consueto di questi territori legati al cemento, alla speculazione e al trattamento dei rifiuti.

Da qui nasce la sua preoccupazione e contrarietà ad eliminare questo vincolo della locazione, per non prestare il fianco a una facile speculazione.

Bisogna coinvolgere la Regione, la Città Metropolitana, a costituire un consorzio pubblico che in un certo qual modo possa investire in quest'area e in modo tale che il

pubblico, senza facili speculazioni, possa dare in locazione a chi non ha la possibilità di investire per costruirsi un capannone in quest'area. Pertanto esprime la sua contrarietà.

IL CONSIGLIERE MOLARO prende la parola per fare dicendo che la natura diversa delle zone ASI è palese, sia per natura giuridica che tipologica da quelle che sono le zone PIP. D'altronde nascono prima quelle che sono le zone di carattere industriale, proprio perché, hanno un altro ruolo. Il PIP è più di carattere locale, artigianale, quindi pronto a soddisfare una natura diversa. Ha l'impressione che anche quando fu realizzato questo progetto, doveva già allora essere di supporto a quella che doveva essere una zona molto più ampia che era la zona ASI. Una cosa che invece voleva puntualizzare è che non è vero che il PIP non ha avuto, da nessuna Amministrazione, una volontà di svilupparsi. Lo dice perché il PIP prevede all'interno delle aree di servizi, e delle aree di attrezzature, che erano già previste, in un progetto che ha degli errori progettuali, rispetto proprio alla larghezza di quelle che sono le infrastrutture, e che non permette in un'istanza proprio *ab origine* agli imprenditori di valutare tipologie di attività, diciamo, da localizzare. Questo è una lacuna che ci portiamo e dovremmo tentare di dire. Ricorda il ruolo dell'Onorevole Sorrentino quando si tentava di far sì che nella nostra area ci fosse il Polo Florovivaistico, che era un progetto di grande forza e di grande rilancio. Ci sarebbe bisogno di un intervento più radicale, con un supporto regionale e molte volte anche di un supporto nazionale.

L'unica cosa che voleva dire rispetto all'articolo 17, è che non crede che la modifica dell'articolo 17 possa rilanciare il nostro PIP, crede che, invece, non sia nemmeno uno strumento per risolvere qualche problema in particolare. Crede, invece, che possa essere, tra virgolette, una possibilità che non solo eventualmente un imprenditore, dopo aver realizzato il piano di investimento, si possa ritrovare in una difficoltà e quindi, logicamente, una scappatoia rispetto a quello che ha fatto, e sicuramente vale per il futuro.

IL CONSIGLIERE BENEDUCE prende la parola per evidenziare, innanzitutto che la modifica al Regolamento viene in Consiglio Comunale senza una proposta di Giunta. Normalmente converrebbe che le proposte, poste al vaglio di un Consiglio Comunale, venissero da un'esigenza che è di natura programmatica. Venire in Consiglio Comunale

senza una paternità è irrituale, non è corretto, non aiuta rispetto a un argomento che porta a fare riflessioni significative. Si parla di una occasione persa per la comunità, non è un atto esclusivamente procedurale. L'idea che il PIP non decolli merita un'attenzione maggiore rispetto a una ipotesi di modifica di un Regolamento con le sue interpretazioni. Qualcuno ha elencato dei tentativi che negli anni sono stati fatti per individuare quell'area come potenzialità di un progetto unitario, si parlava del Polo Floreale. Ricorda che egli aveva la grande idea di un parco a tema, avendo assi viari che collegano facilmente il territorio a realtà turistiche molto attrattive, come Pompei o Capri. Quando poi tutto si riduce ad una modifica del Regolamento, si rinuncia a sognare rispetto anche a una serie di insuccessi, ma si rinuncia a sognare.

“Questo va ascritto alle nostre coscienze, non la normativa legata alla possibilità di adeguare un articolo di un Regolamento. Questa è la riflessione che ci dovrebbe accompagnare quando ragioniamo di queste cose. “

A parte le disquisizioni sulla legittimità dell'operazione si chiede li perché non ragionare in termini di una rivisitazione complessiva, in termini di quella visione unitaria dell'area PIP. E' importante che ci sia la possibilità di rivedere quest'area in una prospettiva di sviluppo per l'intera comunità. Questo è quello che noi proponiamo in Consiglio Comunale, non è solo di essere a favore o contro l'articolo 17, l'articolo 9, articolo 22, articolo 23, è quella di avere, come dire, la possibilità di discutere partendo da un'altra prospettiva.

IL SINDACO prende la parola e ricorda che nel 1998 lui fu tra quelli che votarono il PIP, quando fu istituita l'area PIP, ed era allora vicesindaco il Consigliere Beneduce. Gli imprenditori che venivano, dopo aver discusso e visto come funzionava il PIP scappavano, perché il Regolamento, e tutto il meccanismo ideato era lacunoso.

“Il Consigliere Beneduce ha detto: “Noi rinunciamo a sognare”. Stiamo sognando da 21 anni, forse è ora che ci svegliamo da questo sonno.

Il PIP è del 1998, abbiamo sognato di rispettare la vocazione di questa terra, il Consigliere Sorrentino si era speso, anche forte del suo ruolo potente in Regione Campania, per avere in questa zona un Polo Florovivaistico. Dobbiamo ricordare chi si è opposto alla realizzazione di questo Polo Florovivaistico, chi ha fatto una guerra palese, negli organismi istituzionali, nelle sedi istituzionali. Certamente non è stata la parte

politica del Consigliere Sebastiano Sorrentino, Chiaramente, per un cieco, misero, calcolo politico, i potenti di questo territorio del centrodestra si sono tutti quanti coalizzati per fregare l'Onorevole Sorrentino. Loro sono stati miopi ed hanno rinunciato a sognare. Il problema è che passano dei treni che hanno degli orari. Se uno arriva tardi, il treno se lo piglia un altro ed in questo caso è andato a Scafati, perché nell'Agro Nocerino c'è una potente lobby dei fiorai e dei coltivatori sostenuti politicamente.

Noi avevamo il sostegno all'epoca del Consigliere Sorrentino e non siamo riusciti perché, all'ultimo momento è saltato tutto. Quindi non è che manca la progettazione, non è vero che manca un'idea avanzata dell'area PIP. Il ragionamento sottostante era di avere delle aree diversificate, un'area commerciale, c'è quella industriale e c'è quella artigianale.

C'è un area destinata alla mente, all'intelligenza della struttura produttiva, perché noi rilevammo che molti facevano solo la produzione, però altri settori, tipo la commercializzazione, tipo *e-book*, tipo la pubblicità, la grafica, per esempio, la andavano a fare addirittura all'estero.

Sono previste zone per le attrezzature, comprese le attrezzature sportive, i parchi, le strutture ricettive e gli alberghi, si può fare tutto, serve solo chi lo voglia venire a fare, perché è tutto previsto. E' farraginoso il Regolamento e il meccanismo per realizzare queste cose, innanzitutto per assegnare i lotti. Poi scontiamo un prezzo alto rispetto ad altre zone, perché quando parliamo di area ASI, parliamo di altre aree. Ci sono imprenditori di Marigliano che sono andati ad acquistare terreno ad Arpaia, all'uscita di Benevento, e ad Apice per 13 Euro al metro quadro, con possibilità di realizzare all'interno del lotto anche l'abitazione per il proprietario. È chiaro che il costo è molto limitato per la distanza da Napoli, ma ci sono imprenditori di Marigliano che sono andati lì ad investire, perché là l'Amministrazione stende il tappeto rosso, non solo per l'imprenditore ma anche per chi vuole far crescere demograficamente la città, perché sono paesi che comunque sono in calo e quindi cercano di attrarre cittadini.

Qui il prezzo sfiora i cento Euro al metro quadro, quasi otto volte il prezzo che si pratica altrove, non sarà otto volte dappertutto, sarà due volte, tre volte, ma comunque è un prezzo elevatissimo. Gli imprenditori del settore lo sanno bene. E' farraginoso il meccanismo, c'è la manifestazione di interesse, poi l'aggiudicazione, poi ci sono tutti questi vincoli. noi abbiamo fatto un bando prima dell'estate scorsa, e gli ultimi atti

amministrativi li abbiamo fatti la settimana scorsa. Ancora non sono assegnati i lotti alle persone, ancora non sono partite neanche le procedure di esproprio. Così non siamo competitivi con il mondo imprenditoriale oggi.

Stiamo tentando di insistere sul settore agroalimentare anche perché siamo nel Consorzio del San Marzano, che è in grande ripresa. Il mondo imprenditoriale oggi non consente gli investimenti consentiti una volta. Se oggi si avvia un'attività, si può mettere in conto che essa può andare bene e non può andare bene. Il soggetto che avvia questa attività certamente farà uno studio di fattibilità, ma tra la possibilità di affittare un capannone per l'attività e rivedere poi la sua scelta dopo due/tre anni ed invece l'obbligo di investire che gli comporta spese di svariati milioni di Euro, è certo che preferisce il luogo in cui può andare ad affittare, vedere come va e poi magari se lo fa il capannone. Quindi, queste modifiche, che arrivavano un po' alla volta, non è vero che cadono dal cielo.

Sono arrivate in questo Consiglio, proposte dal Presidente, che certamente si consulta con l'Amministrazione. La delibera di Giunta non c'è, perché, proprio in questo Consiglio, noi abbiamo deciso di rimandare un'ultima volta, tutto il Regolamento alla Commissione e di consentire alla Commissione di fare un ragionamento complessivo di revisione di questo Regolamento per andare incontro alle esigenze degli imprenditori.

Poi si sta parlando di un'area PIP, non è che si sta parlando del centro storico di Marigliano. In area PIP si fanno le attività imprenditoriali. Le scelte vanno fatte per agevolare l'imprenditore, non vanno fatte per ostacolarlo. In qualche modo, o con un accordo o con una adesione, con dei protocolli d'intesa, stiamo cercando di legarci a questi fenomeni di sviluppo, a questi fenomeni positivi che riguardano altri agglomerati più grossi, per poter lanciare definitivamente quest'area PIP.

La cosa fondamentale oggi che compete a noi è quella di eliminare una serie di vincoli, una serie di legacci che impediscono a quest'area di essere realmente attrattiva.

IL CONSIGLIERE ESPOSITO prende la parola ringraziando il Consigliere Beneduce, perché il sottoscritto, circa un anno e mezzo fa, sollecitava affinché si apportassero delle modifiche per rendere appetibili le aree PIP. I divieti imposti dalla legge per le aree PIP non esistono, ma esistono i divieti scaturenti da pattuizioni tra le parti, cioè, tra il Comune e gli assegnatari.

E in questo caso sono tutti derogabili, prevedendo, se lo si ritiene, una penale o un contributo. Cose che d'altronde sono state già fatte in passato. Importante è il

completamento del piano di investimento, e tra i vincoli imposti nel bando, c'è quello di consegnare un piano di investimento.

Se si legano queste deroghe a quel piano di investimento, tante paure vengono fugate. Il piano di investimento, normalmente, un'azienda lo lega all'epoca della costruzione del capannone e ad un futuro aziendale, non è che dice: "Io faccio il capannone, poi mi fermo e non faccio più niente", perché ha un ciclo produttivo.

Nessuno, nel momento in cui chiede il lotto, pensa di poter poi fallire il giorno dopo che ha costruito il capannone. Lo spirito della modifica va nel senso che quando c'è una difficoltà si può locare a certe condizioni.

Il soggetto che subentra deve avere le caratteristiche dell'imprenditore che può stanziarsi in un'area PIP, non certo l'imprenditore dei rifiuti, non certo chi fa attività manifatturiera, perché le attività manifatturiere, cioè quelli che lavorano le materie prime, vanno in area ASI, non in area PIP.

Quindi, lui come proposta, abbasserebbe ancora il vincolo dei tre anni, e lo porterebbe al massimo ad un anno, però sempre fatto salvo che il piano di investimento, proposto all'atto dell'assegnazione, sia completato.

Per quanto riguarda quello che diceva Beneduce, non bisogna smettere di sognare. Purtroppo come diceva il Sindaco, si è smesso quando qualcuno ha deliberato che il Polo Florovivaistico a Marigliano non si doveva più fare. Difficilmente se ne ripresenterà un altro.

Qualcuno faceva notare che qualche agenzia immobiliare fa pubblicità per fittare capannoni in costruzione. Non c'è niente di strano, perché, purtroppo, nell'area PIP di Marigliano ci sono i cosiddetti lotti preesistenti, dove chi ne è proprietario sta costruendo i capannoni. Sono liberi di fittarlo a chi vuole e quando vogliono.

I lotti assegnati non hanno niente di libero, perché per ottenerlo devono presentare domanda, fare richiesta con delle caratteristiche specificate nel Regolamento e devono sottostare ad un piano di investimento. La nostra area PIP non è cedibile a attività che facciano costruzione di capannoni, perché chi fa solo costruzione il lotto in area PIP di Marigliano non lo avrà mai, perché fa solo costruzione, deve fare produzione o commercializzazione o altre forme di attività che impegnino manodopera, perché uno dei requisiti fondamentali dei piani di investimento, anche ai fini dell'assegnazione del punteggio, era incrementare, il più possibile, la manodopera investita.

IL CONSIGLIERE TRAMONTANO prende la parola per dire che, prima di passare alla fase di votazione, voleva fare una proposta di emendamento. che nasce da quanto dichiarato dalla maggior parte dei Consiglieri facenti parte della Commissione e presenti all'ultima Commissione riguardo sempre della seconda modifica all'articolo 17 per la locazione.

Quindi passa a leggere la proposta di emendamento da sottoporre ai voti, che va a trasformare totalmente quella proposta in precedenza nella Commissione, sempre riferito al secondo punto.

“Trascorso il primo anno dall'ultimazione dell'immobile ed ultimato il programma di investimento e fino alla scadenza del quinto anno è consentita la locazione parziale dell'immobile, che non superi la quota del 70 per cento della superficie coperta, a soggetti aventi i requisiti di assegnazione dell'area PIP con il pagamento di un contributo a favore del Comune sul canone di locazione mensile, determinato secondo criteri dal funzionario competente ed approvato dalla Giunta comunale”.

Chiarisce per fugare ogni tipo di illazione riguardo la modifica all'articolo 22: “Facoltà in deroga”, che questa questa facoltà è demandata a questo Consiglio Comunale, tutto il resto non ha alcun fondamento di verità.

Chiarisce inoltre al Presidente il concetto di programma di investimento, quale che l'azienda sottopone all'attenzione dell'Amministrazione quando partecipa al bando, così come specificato nell'allegato del bando.

SI DA ATTO che il consigliere RICCIARDI abbandona l'aula prima della votazione.

INDI, dopo una breve discussione agli atti della fonotrascrizione, si passa alla votazione dell'emendamento proposto in precedenza dalla Consiglieria IOVINE rubricato ***“Oggetto: Alternativa alle modifiche del Regolamento come proposto dalla Commissione”***. già letto in precedenza .

Con voti favorevoli 5 (IOVINE – DI PALMA -PAPA-BENEDUCE-MAUTONE Felice) astenuti 1 (CERCIELLO) contrari 15, tale emendamento è bocciato.

SUCCESSIVAMENTE si passa alla votazione dell'art. 9 che, dopo ampia discussione agli atti della fonotrascrizione in cui hanno interloquito il Presidente, i consiglieri

Cerciello – Tramontano- Esposito, viene modificato dal Consiglio rispetto al testo votato in Commissione ed indi votato nella versione seguente:

“Nell’assegnazione dei lotti dovranno privilegiarsi le aziende costrette a delocalizzarsi dai centri abitati per ragioni ambientali o di sicurezza. Il bando di assegnazione delle aree potrà destinare alle aziende, aventi sede nel territorio comunale in cui ricade l’area PIP, una quota non superiore al 20 per cento delle aree che residuano a seguito delle assegnazioni, garantendo in ogni caso, carattere di concorsualità alla procedura di assegnazione di tali aree. I lotti non ceduti a seguito dell’espletamento di procedura di evidenza pubblica per assenza di istanze ammissibili possono essere assegnati, nei limiti di tre anni successivi, con procedura negoziata e nel rispetto dei criteri di assegnazione predeterminati alle aziende che singolarmente ne facciano richiesta”.

IL CONSIGLIERE BENEDUCE prende la parola per rappresentare, quale dichiarazione di voto, di ritenere inadeguate le modifiche al Regolamento presentate, rispetto alla questione di una nuova visione del PIP e del rilancio di tutta l’area, e preannuncia l’astensione.

INDI si passa alla votazione dell’aggiunta all’articolo 9, perché non è la sostituzione, ma l’aggiunta all’articolo 9 già presente nel Regolamento.

Con voti favorevoli 16 astenuti 5 (IOVINE – DI PALMA -BENEDUCE – PAPA - MAUTONE Felice) il Consiglio approva il testo così come sopra riportato.

Indi si passa alla seconda modifica, articolo 17: “Vendita o locazione degli immobili”, si modifica la prima parte dell’articolo in questo modo:

“La vendita o la locazione degli immobili realizzati sulle aree in proprietà o in diritto di superficie è vietata entro i primi cinque anni dalla data di ultimazione dei lavori dell’immobile, eccettuati il decesso dell’imprenditore, la dichiarazione di fallimento dell’assegnatario o l’assoggettamento dello stesso ad altre procedure concorsuali o esecutive, il conferimento di azienda e di altre motivate eccezionalità”.

IL CONSIGLIERE BENEDUCE prende la parola per preannunciare che ritenendo tale modifica illegittima rispetto alla trasparenza e alla validità del bando presentato, con il gruppo voterà contro.

SUCCESSIVAMENTE con 16 voti favorevoli 5 contrari (IOVINE – DI PALMA - BENEDEUCE – PAPA -MAUTONE Felice) viene approvato.

Indi si passa all'articolo 22: "Facoltà di deroga". In questo caso è la modifica non di una parte dell'articolo, ma di tutto l'articolo.

“In deroga a quanto prescritto nel presente Regolamento l'ente comunale nell'evenienza di istanze di insediamento di aziende o di loro consorzi di valenza nazionale e/o internazionale ovvero di aziende o loro consorzi che introducano nei settori di riferimento, indicati all'articolo 1, oggettivi elementi di innovazione e/o di forte valenza occupazionale e/o economica e/o ambientale ovvero nel caso in cui le inadempienze dell'ente non consentano il rispetto dei tempi imposti dagli enti erogatori di contributi e/o sovvenzioni per la realizzazione degli interventi. Il Consiglio Comunale, previa positiva istruttoria, può, con proprio atto e in deroga alla procedura disciplinata dal presente Regolamento, autorizzare l'assegnazione diretta delle aree richieste, disciplinandone gli specifici contenuti con apposita convenzione, il cui schema è dallo stesso approvato contestualmente all'assegnazione dell'area”.

Con 16 voti favorevoli, Cinque astenuti (IOVINE – DI PALMA -BENEDEUCE – PAPA -MAUTONE Felice) il Consiglio approva questo articolo.

Indi si passa alla quarta modifica che riguarda l'articolo 17, ma visto che è arrivato un emendamento rispetto a questa modifica, si dovrà votare prima l'emendamento che, se approvato, stravolgerà la modifica.

IL CONSIGLIERE CERCIELLO prende la parola per dire che ritiene ringraziando il Consigliere Tramontano per l'emendamento integrativo, che è migliorativo ma reputa sia una norma illegittima e pertanto, annuncia il suo voto contrario a questa modifica di Regolamento.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO, dopo aver interloquito sul punto con il Consigliere Esposito precisa che tale modifica va inserita al quinto comma, dopo le parole: <<*normativa vigente*>>, il seguente periodo in cui si sostanzia l'emendamento, ovvero *“Trascorso il primo anno dall'ultimazione dell'immobile ed ultimato il programma di investimento e fino alla scadenza del quinto anno è consentita la locazione parziale dell'immobile, che non superi la quota del 70 per cento della superficie coperta, a*

soggetti aventi i requisiti di assegnazione dell'area PIP con il pagamento di un contributo a favore del Comune sul canone mensile di locazione, determinato secondo criteri proposti dal funzionario competente ed approvati dalla Giunta Comunale”.

IL CONSIGLIERE SORRENTINO prende la parola per dire che ha grosse difficoltà ad approvare questo articolo, approvato dalla maggioranza tutta. Non comprende perché non si può specificare qual è il contributo che è dovuto dall'utente. Non comprende su quali criteri si regolerebbe il funzionario.

IL CONSIGLIERE ESPOSITO chiarisce che la proposta viene demandata al funzionario, perché i casi sono diversissimi nei modi e nei tempi. Ci si può trovare nella condizione di chiedere la locazione immediatamente dopo aver concluso il piano di investimento e quindi in quel caso si sfrutterà una locazione in deroga per tre anni, quattro anni o due anni. Caso diverso ci si può trovare nella stessa situazione, però quasi alla scadenza del quinquennio.

Quindi in quel caso le proporzioni del contributo devono essere analizzate caso per caso e quindi, il funzionario è preposto a studiare il caso e a proporlo alla Giunta. Eventualmente la Giunta, dopo il Regolamento, può fare un atto di indirizzo per determinare dei criteri, però è il funzionario che, caso per caso, stabilisce quali sono i vincoli a cui sta derogando, perché se mettiamo, per esempio, il 10 per cento, ma il 10 per cento sicuramente non è proporzionale a chi utilizzerà una locazione in deroga per quattro anni rispetto a quello che la utilizzerà per un anno o per sei mesi.

CONSIGLIERE SORRENTINO ribadisce che non comprende il perché questa cosa non possa essere regolamentata.

LA CONSIGLIERA IOVINE prende la parola per chiarire, il Comune cede in diritto di proprietà l'area all'assegnatario, ed il vincolo che c'è sia esso di vendita e di locazione, è un vincolo che serve soltanto a far sì che l'impresa porti avanti il suo progetto di impresa, indipendentemente dagli anni previsti. Non si può scindere la locazione e la vendita, perché sono i vincoli imposti per far sì che quel terreno, che è di uso pubblico e con un vincolo preordinato all'esproprio, mantenga le sue peculiarità, perché chi ha avuto in diritto di proprietà quel terreno l'ha pagato a prezzo di esproprio.

La rimozione dei vincoli è normata dalla legge. Quindi il problema non è che si può decidere con i numeri, 10 per cento o 5 per cento. Se il vincolo non ha più il vincolo di arrivare a cinque anni sulla locazione, vuol dire che è andata a libero mercato, dovrà pagare il surplus tra il valore di mercato del terreno, togliendo l'incidenza degli oneri di urbanizzazione, e il valore di esproprio che ha pagato e a quel punto si libera. L'idea che un immobile venga vincolato per cinque anni con la vendita a canone agevolato, anche nelle case popolari, o il vincolo c'è o si riscatta. Giustamente, come diceva l'ingegnere Esposito, se io riscatto pochi mesi prima dei cinque anni, pago meno rispetto a se io il vincolo lo rimuovo all'inizio. Ed è tutto parametrato dalla legge come si fa questo calcolo, non è che ce lo inventiamo, è parametrato. E' nel Regolamento che andrebbe detto. Pertanto questo articolo non si potrebbe votare.

INDI preso atto che sono usciti prima della votazione I consiglieri LO SAPIO e SORRENTINO si passa alla votazione dell'emendamento da ultimo letto, presenti e votanti 19, con voti favorevoli 13, contrari 6 (CERCIELLO - IOVINE – DI PALMA - BENEDEUCE – PAPA -MAUTONE Felice) il Consiglio approva.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO quindi, fa presente che a questo punto viene a decadere il quarto punto posto dalla Commissione e diventa questa la quarta modifica all'articolo 17. Non vi è bisogno di fare un'ulteriore votazione, perché con le singole votazioni si sono votate le quattro modifiche.

Con successiva votazione ad esito favorevoli 13, contrari 6 (CERCIELLO - IOVINE – DI PALMA -BENEDEUCE – PAPA -MAUTONE Felice) viene dichiarata l'immediata eseguibilità.