



Città di Marigliano
(Città Metropolitana di Napoli)

COPIA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE
N. 116 del 07/09/2021

OGGETTO: Assegnazione lotti area P.I.P. – atto di indirizzo ESEGUIBILE

L'anno 2021 , il giorno Sette del mese di Settembre alle ore 17,30 nella sala delle adunanze della casa Comunale, convocata nelle forme di legge, la Giunta Comunale, presieduta dal SINDACO avv. Jossa Giuseppe, si è riunita con i seguenti Assessori:

COGNOME E NOME	PRESENTI	ASSENTI
JOSSA GIUSEPPE - Sindaco	X	
MAUTONE FELICE – Vice Sindaco	X	
CERCIELLO MICHELE	X	
COPPOLA RAFFAELE	X	
DI RAFFAELE NICOLA		X
PALMA ROSANNA	X	
SORGENTE ANNA		X
TERRACCIANO ANNA		X

Con la partecipazione del Segretario Generale Dott. Gianluca Pisano; con le funzioni di cui all'art.97 comma 2 del TUEL 267/2000.

IL SINDACO, avv. Jossa Giuseppe, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Letta l'allegata proposta prot. n. 14888 del 07/09/2021;

Visti i pareri di cui all'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, inseriti nella predetta proposta;

Ad unanimità di voti favorevoli resi per alzata di mano;

DELIBERA

Approvare, come ad ogni effetto approva, l'allegata proposta di deliberazione che forma parte integrante e sostanziale della presente;

Dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134 comma 4 del TUEL 267/00.

Letto, approvato e sottoscritto:

IL SINDACO

F.TO avv. Jossa Giuseppe

IL SEGRETARIO GENERALE

F. TO Dott. Gianluca Pisano

Per copia conforme all'originale

Marigliano :08/09/2021

F.to IL RESPONSABILE AA.GG.

Dott. Gianluca Pisano

Il sottoscritto Responsabile del Settore AA.GG , 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 08/09/2021_ 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 T.U. n.267/2000.

Marigliano, 08/09/2021

f.to Il messo comunale

F.TO IL RESPONSABILE AA.GG

Dott. Gianluca Pisano

ESECUTIVITA'

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

Che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il _____

- Decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione.

Marigliano, _____

IL RESPONSABILE AA.GG.

Dott. Gianluca Pisano

Città di Marigliano

(Città Metropolitana di Napoli)

Prot. n. 14888 del 07/09/2021

OGGETTO: Assegnazione lotti area P.I.P. – atto di indirizzo **ESEGUIBILE**

PARERE in ordine alla regolarità tecnica:

Si esprime parere **FAVOREVOLE**, per quanto di competenza, ai sensi dell'art. 49 del TUEL 267 del 18.08.2000.

f.to **IL RESPONSABILE SETTORE III**
Ing. Andrea Ciccarelli

F.to **IL SEGRETARIO GENERALE**
Dott. Gianluca Pisano

Comune di Marigliano

Città Metropolitana di Napoli

LA GIUNTA

Premesso

- che tuttora è vigente il PRG approvato con DPAP nr.71 del 14.05.1990 e munito di controllo di conformità con DPGR nr.11351 del 27.07.1990, con ivi riportata la localizzazione della zonizzazione della Zona “D” - produttiva, e con le limitazioni dello “stralcio” delle Zone omogenee residenziali;
- che con delibera del Commissario Straordinario nr.73 del 20.12.2013 fu ADOTTATO un Nuovo Piano Attuativo dell’area P.I.P. ;
- che con delibera del Commissario Straordinario nr.163 del 23.12.2014 fu APPROVATO il p.u.a. dell’area P.I.P. precedentemente scelto, tuttora in vigore;
- che il Regolamento PIP ha subito successive integrazioni e modifiche; ultimamente con delibera di C.C. nr.9 del 05.02.2019 l’assemblea consiliare si è espressa, tra l’altro, su criteri per l’assegnazione prioritaria dei suoli e su facoltà di deroga (art.9, art.22) per rispondere con tempestività alle esigenze di mercato condizionato da prassi finanziarie;
- che con determina di settore n.39 del 31.10.2017 (R.G. nr.1078 del 06/11/2017) veniva pubblicato il Bando di Gara per l’assegnazione dei suoli; prorogata la scadenza ricezione istanze al 02.02.2018, questa ulteriormente prorogata con successiva determina di settore nel termine ultimo di partecipazione con presentazione istanza sino al giorno 23.02.2018;
- che la sopraindicata procedura di assegnazione è ancora in itinere per la sottoscrizione del predisposto contratto di cessione del lotto prescelto, a soddisfazione degli aventi diritto nei termini, da stipularsi dal rogante Segretario Comunale; tempi e modalità differiti per l’imprevedibile evento di virulenza COVID;
- che, dopo la scadenza dei termini assegnati dal riferito Bando di Gara per la presentazione delle domande di partecipazione, altri Soggetti aziendali interessati per un insediamento nell’area produttiva mariglianese hanno inoltrato per il tramite del protocollo comunale dichiarazioni recanti manifestazioni di interesse all’assegnazione dei lotti del PIP;

Ritenuto che eventuali nuovi insediamenti produttivi sono realtà economiche per il territorio comunale da esaminare e valutare nell’interesse dello sviluppo occupazionale e di entrate tributarie, si rende indispensabile vagliare le citate tardive manifestazioni di interesse nel pieno rispetto della normativa di settore vigente e di assoluta correttezza nell’espletamento della procedura in essere, per cui in via breve si è dato mandato alla società in house all’Agenzia Area

Nolana di esprimere parere sul piano tecnico giuridico, in ordine al procedimento che il Comune di Marigliano è tenuto ad osservare per dare riscontro alle menzionate manifestazioni di interesse;

VISTO il parere legale, reso in merito alla vicenda di cui trattasi, firmato dall'Avv. Carlo Sarro su espresso mandato dell'Agenzia Area Nolana e pervenuto al protocollo dell'Ente in data 19.07.2021, composto di n. 5 pagine, che viene a far parte del presente atto anche se non materialmente trascritto;

Rilevato che il menzionato parere legale testualmente recita: *“la lex specialis reca una puntuale regolamentazione di tutte le fasi del procedimento, ricomprendendo alcune specifiche previsioni caratterizzate da ultra attività, destinate cioè a produrre effetti anche dopo la conclusione del procedimento di assegnazione...la contemplata ipotesi di ultra attività non ha portata generalizzata, essendo riservata ai soli casi in cui debba realizzarsi un sub ingresso in una posizione già definita ma non ancora perfezionatasi in termini di efficacia...è parimenti evidente che le ipotesi di sub ingresso richiedono la presenza di un numero di richieste vagliate positivamente – che hanno cioè conseguito un giudizio di idoneità – eccedenti rispetto al numero di lotti oggetto di assegnazione, in quanto se tutte le domande vengono soddisfatte e residuano ancora lotti disponibili, alcuna ultra attività dispiegherà la graduatoria, avendo la stessa già esaurito ogni suo effetto. Altre disposizioni del bando in esame prevedono limiti rigorosi derivanti dalla data di acquisizione del protocollo comunale delle domande di partecipazione...l'art.10 fissa taluni criteri di priorità nella scelta degli assegnatari, riservando proprio alla data in cui le domande sono state protocollate il criterio preferenziale...analogamente l'allegato A al punto 4), stabilisce la decadenza delle richieste...intervenute successivamente alla scadenza di presentazione delle domande...in ogni caso dando per assodato che vi siano lotti residui, è possibile procedere all'assegnazione di questi ultimi ...con il presupposto che l'assegnazione avvenga al di fuori della vigenza della graduatoria eventualmente già definita conseguente all'esaurimento del precedente concorso. La giurisprudenza ha chiarito che, se tutte le imprese partecipanti alla procedura...hanno conseguito l'assegnazione dei lotti messi a bando, sicché la graduatoria ha cessato di avere efficacia per esaurimento delle richieste...si può procedere alla assegnazione dei lotti residui anche in forma diretta, qualora ciò sia contemplato dalla normativa di settore ed in particolare dal regolamento comunale vigente in materia (cfr. TAR Basilicata, Potenza, Sez.I^, n.433 del 02.08.2011)...”*; nel caso di specie, il vigente regolamento comunale...riconosce all'art.22 – la facoltà di deroga alle ordinarie modalità di assegnazione consentendo al Consiglio Comunale di...autorizzare l'assegnazione diretta delle aree richieste, disciplinandone gli specifici contenuti con apposita convenzione, il cui schema è...approvato contestualmente all'assegnazione dell'area. Presupposto per l'esercizio della deroga è che le istanze...rivestano valenza nazionale e/o internazionale ovvero introducano, nei settori di riferimento, oggettivi elementi di innovazione e/o di forte valenza occupazionale, economica o ambientale...sarà compito dell'ufficio deputato all'istruttoria delle pratiche oggetto di manifestazione di interesse, accertare se le richieste in parola rivestano taluno dei caratteri indicati dall'art.22 del regolamento PIP...qualora non dovesse riscontrarsi nessuna delle condizioni legittimanti la deroga, il Comune, con proprio atto di indirizzo, potrà indicare la predisposizione di un bando semplificato idoneo a recuperare le manifestazioni di interesse pervenute in Comune...il tutto, beninteso, sempre che si verifichi l'eccedenza dei lotti disponibili nel senza innanzi indicato;

Considerato, altresì, che la tempestività di risposta ad ulteriori insediamenti crea affidabilità e incentivazione per altri Soggetti imprenditoriali sulla idoneità strategica di localizzazione di attività comunali e sovracomunali, con ripercussioni positive per lo sviluppo zonale e segnale di accoglienza anche per le residenze e le attività artigianali connesse: insomma si creerebbe un circuito di indotto parallelo a soddisfazione dei fabbisogni di una cittadinanza attiva e interessata;

Stimato che ad oggi lo sviluppo dell'Area P.I.P. risulta incerto e di difficile collocazione per la concorrenza dell'area A.S.I. localizzata a qualche chilometro distante nel territorio di Nola e per una offerta di prezzo unitario dimezzato del suolo;

Vagliato che, sul piano di efficientemente socio-economico della Città, l'Amministrazione Comunale ha il dovere di non tralasciare "interPELLI" di sviluppo e di adoperarsi nella ricerca di individuare e percorrere soluzioni tecnico/legali, nel pieno rispetto della normativa vigente, con la collaborazione di esperti e la disponibilità di cittadini proprietari dei suoli a ricercare una evasione delle richieste in tempi brevi;

Considerato che si ravvisa la possibilità di applicare al caso in ispecie le disposizioni del combinato disposto dell'art. 9 e dell'art.22 del vigente Regolamento PIP, precisamente:

- recita l'ultimo periodo dell'art.9 : "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";
- recita l'art.22 : "in deroga a quanto prescritto nel presente Regolamento . . . 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 . . . può, con proprio atto e in deroga alla procedura . . . autorizzare l'assegnazione diretta delle aree richieste . . ." ;

Preso atto che sono pervenute delle richieste tardive, oltre il termine di presentazione fissato per il giorno 23 febbraio 2018 nell'ultimo Bando di Gara, peraltro in percorso conclusivo di cessione notarile dei singoli lotti assegnati; e che dette richieste fuori scadenza non risultano sovrapponibili nella scelta dei lotti creandosi di fatto una assegnazione NON concorrente nella localizzazione; che da una istruttoria sommaria si evidenzia da parte delle richiedenti Aziende il possesso dei requisiti di lavorazione dettati dal Regolamento e la necessità di urgenza di comunicare all'Istituto Bancario disponibile al finanziamento e/o sovvenzione la localizzazione dell'Area produttiva prescelta;

Considerato che con delibera di Giunta Comunale nr.70 del 14/05/2021, pubblicata su BURC n.55 del 31/05/2021, è stato adottato un nuovo strumento urbanistico – PUC – che recepisce la localizzazione dell'Area produttiva - Zona "D" del vigente PRG /1990 e le disposizioni del PIP in vigore, a cui è fatto seguito, ipso iure, la norma di salvaguardia per la destinazione urbanistica prescelta;

PROPONE DI DELIBERARE

- ✓ di fornire linee di indirizzo al Responsabile del Settore III , gestione Area P.I.P., nel senso di procedere alla istruttoria delle richieste di assegnazione dei lotti di terreno, presentate al protocollo del Comune dal giorno 24/02/2018 al 31/07/2021, secondo i dettami del vigente Regolamento PIP;
- ✓ di verificare la NON sovrapposizione di scelta del singolo lotto da parte delle Aziende richiedenti;

- ✓ di redigere un piano particellare catastale e reale delle superfici dei lotti di terreno da assegnare in base alle scelte operate dalle Aziende e di individuare, conseguentemente, le relative Ditte proprietarie;
- ✓ di convocare i soggetti aventi diritto di proprietà e di occupazione su tali terreni e ricevere dagli stessi dichiarazione unilaterale d'obbligo ad accettare a ristoro le indennità di prezzo determinate e ragguagliate alla normativa sull'esproprio;
- ✓ di ricevere la disponibilità dei proprietari a sottoscrivere l'atto di vendita del terreno a favore del soggetto richiedente, individuato dal Comune, presso la Segreteria comunale;
- ✓ di invitare il legale rappresentante dell'Azienda richiedente ad integrare, se necessario, la richiesta di assegnazione secondo la modulistica e allegati del Bando di Gara espletato;
- ✓ di ricevere, dal soggetto richiedente l'assegnazione, l'obbligo di rimborsare il Comune delle spese sostenute in caso di sua rinuncia a sottoscrivere l'atto di trasferimento della proprietà a suo favore con la cessione diretta dell'avente titolo, sottoscritta dinanzi al Segretario Comunale rogante;
- ✓ di rilasciare alle Aziende assegnatarie, se richiesto, attestato di accettazione della istanza di assegnazione e tempi presunti di istruttoria e di trasferimento della proprietà del lotto di terreno, per uso pratica finanziamento;
- ✓ di trasmettere la presente delibera alla Segreteria Generale per gli adempimenti consequenziali;