

CONSORZIO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE

.....

Ente Pubblico Economico

- - - * * * - - -

REGOLAMENTO

PER LA ASSEGNAZIONE DELLE AREE E DEGLI ALTRI IMMOBILI E PER L'INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Articolo 1

(Oggetto del Regolamento)

Il presente Regolamento detta le norme e disciplina le procedure per la assegnazione, in proprietà o in uso, delle aree e degli immobili destinati ad insediamenti produttivi, a servizi, ad attività del settore terziario nonché eventualmente ad ogni altra attività che, a giudizio esclusivo del Consorzio, rispondono alle esigenze ed all'utilità generale dell'ambito territoriale del Consorzio.

Il presente regolamento disciplina altresì le procedure per l'insediamento, a qualunque titolo e sotto qualsiasi forma, di attività produttive nell'ambito territoriale del Consorzio.

Articolo 2

(Individuazione e scelta delle specifiche localizzazioni)

L'individuazione e la scelta delle specifiche localizzazioni, nell'ambito degli agglomerati previsti dal Piano Particolareggiato è di competenza esclusiva del Consorzio, che può comunque tenere conto delle proposte dei richiedenti, ed è determinata sulla base dei seguenti elementi:

- indicazioni e prescrizioni del Piano Particolareggiato;
- disponibilità attuale di suoli e/o di immobili consortili e previsioni di interventi espropriativi o comunque acquisitivi;
- disponibilità e caratteristiche delle opere infrastrutturali esistenti o programmate;
- dimensioni e natura delle iniziative e loro incidenza sia sulla situazione insediativa esistente sia sulle possibilità insediative future.

Articolo 3

(Insediabilità delle attività produttive)

L'insediamento delle iniziative di cui al precedente articolo 1 può essere realizzato:

- su aree o in immobili acquisiti o da acquisire da parte del Consorzio;
- su aree o in immobili di proprietà delle ditte che intendono realizzare direttamente l'attività;
- su aree o in immobili di proprietà di terzi che le ditte interessate intendono acquisire direttamente.

Articolo 4

(Trasferimento dei suoli e degli immobili)

I suoli e gli immobili oggetto del presente Regolamento sono dal Consorzio garantiti liberi da ipoteche ed altri pesi ed oneri pregiudizievoli dipendenti da fatto proprio e vengono trasferiti nello stato di fatto e diritto in cui si trovano e come pervenuti al Consorzio stesso a seguito dei decreti di esproprio ovvero di qualunque altro titolo di provenienza che li riguardano.

Gli assegnatari sono tenuti al rispetto delle Convenzioni che disciplinano i rapporti del Consorzio con l'ENEL, la SIP, la SNAM etc. nonché delle Convenzioni e dei Regolamenti che regolano i rapporti condominiali in essere e futuri.

Articolo 5

(Destinazione degli immobili)

Le aree e gli altri immobili oggetto del presente Regolamento sono assegnati a imprenditori operanti in forma individuale o associata.

Essi sono destinati esclusivamente all'insediamento delle attività indicate al precedente articolo 1, secondo le norme del presente Regolamento.

Articolo 6

(Inalienabilità degli immobili)

Gli immobili di cui al presente Regolamento sono inalienabili a terzi, in qualunque forma, per tutto il corso dell'efficacia della Convenzione preliminare, nonché per un periodo di dieci anni successivi alla stipula della cessione definitiva.

Tuttavia, il cessionario può chiedere al Consorzio autorizzazione a trasferire l'area e/o gli altri immobili ad altro imprenditore. In tal caso è riservato al Consorzio diritto di prelazione.

Ove il Consorzio non eserciti il diritto di prelazione, al Consorzio medesimo, prima del rilascio dell'autorizzazione al trasferimento, è dovuta dal cedente una somma pari alla differenza di valore dell'area e/o dell'immobile al momento dell'alienazione e quello a suo tempo pagato, quest'ultimo rivalutato sulla base dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati ed operai.

Nel caso in cui non vi siano state variazioni di prezzo, al Consorzio è dovuto l'incremento del valore del suolo calcolato secondo l'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati ed operai.

Gli atti compiuti in violazione del presente articolo sono nulli di diritto e danno luogo alla risoluzione di diritto degli atti stipulati.

Articolo 7 (Servitù)

Il Consorzio, anche successivamente all'atto pubblico di cessione e senza corrispettivo di sorta, si riserva il diritto di imporre sugli spazi non coperti da edifici tutte le servitù che a suo insindacabile giudizio si rendano necessarie per lo sviluppo e il potenziamento infrastrutturale degli agglomerati industriali.

Articolo 8 (Prezzo degli immobili)

Il prezzo per la cessione, in uso o in proprietà, dei suoli e degli immobili è stabilito ed aggiornato, all'inizio di ogni anno, dal Consiglio di Amministrazione per singole zone di ciascun agglomerato ovvero per singoli lotti o beni in ragione della loro posizione rispetto alle infrastrutture consortili, delle dimensioni, delle caratteristiche etc.

Articolo 9 (Domande)

Per ottenere l'assegnazione dei suoli e degli immobili ovvero per l'insediamento comunque di una iniziativa produttiva e anche in caso di progetti di ampliamento e/o di variante, gli interessati sono tenuti a produrre formale istanza corredata della documentazione prevista dagli appositi modelli forniti dal Consorzio.

Le domande sono esaminate dal Consorzio secondo l'ordine cronologico di presentazione.

Eventuali priorità possono essere riconosciute in presenza di decreto esecutivo di sfratto ovvero di iniziative particolarmente significative per l'aspetto degli investimenti

e dell'occupazione opportunamente documentati ed illustrati all'atto della presentazione della domanda.

Articolo 10 (Dell'assegnazione)

Salva ogni diversa disposizione delle Norme di attuazione del Piano Particolareggiato, il Consiglio di Amministrazione, previa istruttoria degli Uffici competenti, decide sulle domande proposte entro i successivi 30 giorni, approvando contestualmente, in caso di esito positivo, il progetto per il successivo parere da trasmettere al Comune di competenza per il rilascio della concessione edilizia.

Della decisione assunta viene data tempestiva comunicazione alla ditta istante unitamente all'indicazione di massima della localizzazione e delle dimensioni perimetrali del suolo assegnato o dell'immobile individuato, con contestuale invito a stipulare la Convenzione/Contratto/Disciplinare preliminare previo il versamento di un importo pari al 10 % del prezzo, oltre all'IVA come per legge.

Con la medesima Convenzione/Contratto/Disciplinare preliminare, il Consorzio, ove necessario, potrà costituire in favore dell'interessato diritto di superficie sull'immobile compromesso.

Articolo 11 (Dell'assegnazione in caso di esproprio)

Nel caso in cui l'immobile richiesto debba formare oggetto di procedimento espropriativo, il Consorzio provvede ai relativi adempimenti.

In tal caso, la Ditta interessata deve versare, a semplice richiesta del Consorzio, in conto prezzo cessione una somma pari alle indennità previste da corrispondere agli aventi diritto in occasione dell'esproprio.

Qualora la Ditta rinunci all'assegnazione dell'immobile dopo l'emissione del decreto di esproprio, il Consorzio restituirà il 90 % dell'acconto versato, trattenendo il resto a titolo di rimborso spese e rifusione danni.

Articolo 12 (Cessione in proprietà di suoli o di immobili)

La cessione in proprietà dei suoli e degli immobili già di proprietà consortile o dei quali il Consorzio deve promuovere l'espropriazione o comunque acquisire la titolarità, avviene di norma in due fasi e precisamente:

- a) una prima fase provvisoria, limitata al tempo di costruzione dello stabilimento o comunque all'insediamento dell'attività;
- b) una seconda fase definitiva.

La fase provvisoria è disciplinata da apposita Convenzione preliminare stipulata in conformità alla Convenzione-tipo in uso presso il Consorzio, con la quale vengono stabilite le condizioni di assegnazione ed i tempi di realizzazione degli impianti.

La fase definitiva è perfezionata con atto notarile stipulato in conformità al Contratto-tipo in uso presso il Consorzio.

La cessione in proprietà dei suoli e degli immobili può avvenire anche in una singola fase. In tal caso si procede come sopra descritto per la fase definitiva, salvo che particolari condizioni o circostanze inducano a sottoscrivere dapprima un Contratto preliminare di vendita e solo in seguito l'atto notarile.

Articolo 13

(Cessione in uso di suoli o di immobili)

Il Consiglio di Amministrazione decide sulle domande di cessione in uso di suoli o di immobili entro 30 giorni dalla presentazione della domanda; della decisione assunta è data tempestiva comunicazione all'interessato.

Nel caso di accoglimento della domanda, nella comunicazione saranno indicati gli estremi identificativi del suolo e/o dell'immobile individuato, il prezzo complessivamente determinato per la cessione, nonché l'invito alla parte interessata a stipulare entro 90 giorni la Convenzione di cessione in suo.

Articolo 14

(Iniziativa su suoli o immobili non di proprietà consortile)

Coloro che sono proprietari, in tutto o in parte, del suolo o dell'immobile occorrente per l'iniziativa insediativa, debbono comunque presentare domanda al Consorzio ai sensi del precedente articolo 9.

Alla domanda di cui sopra non viene accordata alcuna preferenza rispetto a quelle eventualmente presentate da terzi.

Coloro che intendono acquistare da proprietari terzi suoli o immobili devono presentare al Consorzio, per il preventivo benessere, domanda in carta semplice corredata da una relazione illustrativa sull'utilizzazione del suolo e/o dell'immobile e indicante il prezzo convenuto col proprietario.

Articolo 15

(Sovrapprezzo per le infrastrutturazioni)

Tutti coloro che, in possesso dei requisiti prescritti, intendono realizzare iniziative su suoli e immobili di loro proprietà o di provenienza non consortile sono tenuti a corrispondere al Consorzio un sovrapprezzo per le infrastrutture generali realizzate a cura del Consorzio medesimo.

Detto sovrapprezzo viene annualmente determinato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione.

Il versamento del sovrapprezzo è effettuato successivamente all'approvazione della domanda di utilizzo in proprio dei suoli e degli immobili, prima del rilascio del nulla-osta consortile.

Qualora i progetti non conseguano in via definitiva il nulla-osta del Consorzio e la successiva concessione edilizia, oppure nel caso di rinuncia alla realizzazione dei progetti approvati, il sovrapprezzo per le infrastrutturazioni sarà restituito agli interessati nella misura del 90 %, rappresentando l'altro 10 % il rimborso forfetario dovuto al Consorzio per le spese all'uopo sostenute.

Articolo 16 (Deroghe)

Deroghe all'applicazione di quanto previsto dal presente Regolamento possono essere prese in considerazione dal Consorzio solo per casi di estrema urgenza e rilevanza ai fini del processo di industrializzazione, e comunque quando la complessità e le dimensioni delle iniziative da favorire siano tali da rendere opportune e necessarie procedure, condizioni e termini adeguati alla natura ed alle caratteristiche delle iniziative stesse.

Il Consorzio si riserva la facoltà di stabilire particolari forme di incentivazione per le iniziative ritenute meritevoli o particolarmente interessanti.