



**Consorzio per lo Sviluppo
Industriale economico e Sociale
dello Spilimberghese**

(Ente Pubblico Economico ai sensi della Legge Regionale n. 3 del 18 gennaio 1999
e delibera della Giunta Regionale n. 2237 del 09 luglio 1999.)

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE E DEGLI ALTRI IMMOBILI E PER L'INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' PRODUTTIVE

Art. 1

(Oggetto del Regolamento)

Il presente Regolamento detta le norme e disciplina le procedure per la preassegnazione (la cui durata non può essere superiore ad un anno non prorogabile né rinnovabile), l'assegnazione e l'utilizzo (a chi sia già proprietario), delle aree e degli immobili destinati ad insediamenti produttivi, a servizi ad essi connessi, ad attività del settore terziario, e ad ogni altra attività che, a giudizio esclusivo del Consorzio, risponda alle esigenze ed all'utilità di carattere generale dell'ambito territoriale di competenza.

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, nonché i progetti di ampliamento o di variante delle iniziative esistenti od in corso di realizzazione.

Art. 2

(Insediabilità delle attività produttive)

L'insediamento delle iniziative di cui all'art. 1 può essere realizzato:

- a) su aree o in immobili acquisiti o da acquisire da parte del Consorzio;
- b) su aree o in immobili di proprietà delle ditte che intendono realizzare una propria attività;
- c) su aree o in immobili di proprietà di terzi che le ditte intendano acquisire direttamente. In tale caso le ditte interessate dovranno presentare al Consorzio, per il preventivo benestare, domanda in carta semplice corredata da una relazione illustrativa sull'utilizzazione dell'area e/o

dell'immobile e indicante il prezzo convenuto con il proprietario.

Art. 3

(Individuazione e scelta delle specifiche localizzazioni)

L'individuazione e la scelta delle specifiche localizzazioni, nell'ambito degli agglomerati previsti dallo strumento urbanistico vigente, sono di competenza esclusiva del Consorzio, che può comunque tenere conto delle proposte dei richiedenti e sono determinate sulla base dei seguenti elementi:

- a) indicazioni e prescrizioni del vigente strumento urbanistico;
- b) disponibilità di suoli e/o immobili consortili e previsioni di interventi espropriativi o comunque acquisitivi;
- c) disponibilità e caratteristiche delle opere infrastrutturali esistenti o programmate;
- d) dimensioni e natura delle iniziative e loro incidenza sia sulla situazione insediativa esistente sia sulle possibilità insediative future.

Art. 4

(Domande di preassegnazione, assegnazione od utilizzo)

Le domande di preassegnazione, assegnazione ed utilizzo di area, o di un immobile, devono essere presentate al Consorzio in conformità allo schema tipo allegato al presente regolamento e corredate dal certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A. (ovvero autocertificazione), dalla copia dell'atto costitutivo e dello statuto, dai bilanci degli ultimi 3 anni e dalla relazione tecnico-economica dell'iniziativa programmata.

Il provvedimento di accoglimento delle domande, previa istruttoria dell'Ufficio, verrà adottato di norma entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta completa in ogni sua parte, fatte salve ogni altra disposizione delle norme di attuazione dello strumento urbanistico vigente o altre eventuali richieste integrative di documentazione che si rendessero necessarie per l'esame della pratica. Della decisione assunta verrà data tempestiva comunicazione alla ditta istante unitamente all'indicazione di massima della localizzazione e delle dimensioni perimetrali dell'area o dell'immobile individuato, delle condizioni per l'acquisizione e del relativo prezzo e/o sovrapprezzo dovuto di cui all'art. 7 e 7bis del presente regolamento.

Successivamente all'assegnazione definitiva, l'assegnatario sarà invitato a:

- 1) redigere un progetto di massima dell'intervento completo di relazione tecnico descrittiva delle caratteristiche principali dell'opera da trasmettere al Consorzio per l'ottenimento del parere di competenza e successivamente al Comune di Spilimbergo per la richiesta di concessione edilizia;

2) versare a titolo di acconto un importo pari al 15% (quindici per cento) del corrispettivo presunto della compravendita.

L'assegnazione definitiva dell'area industriale è comunque subordinata al favorevole ottenimento della concessione edilizia per il progetto approvato dal Consiglio di Amministrazione del Consorzio.

Art. 5

(Criteri di assegnazione)

Il Consorzio utilizzerà quali criteri di assegnazione gli elementi soggettivi ed oggettivi dedotti dalla domanda tenendo conto altresì dell'utilità dell'iniziativa proposta ai fini dello sviluppo del territorio. In presenza di domande di insediamento eccedenti la disponibilità dei suoli si procederà con metodo comparativo tenendo conto della natura dell'iniziativa, dell'investimento e dell'occupazione previsti, nonché dei requisiti del richiedente. In caso di parità di apprezzamento e valutazione, la preassegnazione o l'assegnazione verranno deliberate secondo l'ordine cronologico di presentazione delle domande.

Eventuali priorità possono essere riconosciute al richiedente sottoposto a decreto esecutivo di sfratto o ad altri provvedimenti limitativi disposti dalle pubbliche autorità, ovvero in presenza di iniziative particolarmente significative sotto il profilo degli investimenti e dell'occupazione, opportunamente documentati ed illustrati all'atto della presentazione della domanda.

Art. 6

(Ulteriori assegnazioni rispetto al progetto iniziale)

Nel caso in cui venga richiesta una maggiore superficie per la realizzazione di un successivo ampliamento rispetto al progetto iniziale, il Consorzio assegnerà quella necessaria al progetto e potrà, a suo insindacabile giudizio, preassegnare quella maggiormente richiesta al prezzo vigente al momento della stipula del successivo atto di cessione, prevedendo un termine improrogabile per il perfezionamento della cessione.

Contestualmente a tale preassegnazione dovrà essere versata dal richiedente a titolo di cauzione una somma pari al 10% (dieci per cento), a titolo di cauzione, dell'importo derivante dall'eventuale ulteriore cessione al prezzo vigente al momento della preassegnazione.

Il mancato rispetto del termine stabilito comporterà la revoca della preassegnazione e la somma versata sarà trattenuta dal Consorzio a titolo di rimborso forfetario per spese generali.

Art. 7

(Prezzo e modalità di corresponsione)

Il prezzo di acquisto dell'area, nelle diverse ubicazioni e con le diverse infrastrutturazioni, viene determinato con apposita delibera del Consiglio di Amministrazione. Il Consiglio di Amministrazione stabilisce altresì il corrispettivo dovuto per la preassegnazione o per l'autorizzazione all'utilizzo in proprio di cui all'art. 2, lettere b) e c).

L'importo dovuto dall'assegnatario è corrisposto al Consorzio per il 15% (quindici per cento) entro 30 giorni dalla specifica richiesta fatta dallo stesso e per il restante 85% (ottantacinque per cento) alla stipula dell'atto di cessione.

Il sovrapprezzo dovuto dal proprietario al Consorzio per l'utilizzo della propria area deve essere pagato in un'unica soluzione entro 30 giorni dalla comunicazione di accoglimento della domanda.

Il mancato pagamento degli importi dovuti nei termini di cui sopra, comporta l'automatica decadenza del provvedimento di accoglimento della domanda, salvo diversa e motivata determinazione del Consorzio.

Art. 7 bis

(Sovrapprezzo per le infrastrutture)

Tutti coloro che, in possesso dei requisiti prescritti, intendano realizzare iniziative su aree 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 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% (novanta per cento), rappresentando il restante 10% (dieci per cento) il rimborso forfettario dovuto al Consorzio per spese generali e d'istruttoria all'uopo sostenute.

Art. 8

(Garanzie sugli immobili)

I suoli e gli immobili oggetti del presente regolamento sono garantiti dal Consorzio liberi da ipoteche, altri pesi ed oneri reali pregiudizievoli dipendenti da fatto proprio, e vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e come pervenuti al

Consorzio stesso a seguito di decreti di esproprio ovvero di qualunque altro titolo di provenienza che li riguardino.

Art. 9

(Servitù e controlli)

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

Gli assegnatari sono altresì tenuti al rispetto delle convenzioni, in essere e future, che disciplinano i rapporti del Consorzio con i soggetti erogatori di energia elettrica, gas, metano, servizi telefonici, acqua e simili.

Il Consorzio si riserva il diritto di accedere ovunque vi siano lavori di costruzione o di trasformazione, anche successivi all'atto di cessione, per verificarne la rispondenza ai progetti approvati.

Art. 10

(Inalienabilità degli immobili)

Gli immobili di cui al presente Regolamento sono inalienabili a terzi, in qualunque forma, per un periodo di 5 (cinque) anni successivi alla stipula dell'atto di cessione od al provvedimento di utilizzo in proprio.

Tuttavia, il cessionario può richiedere al Consorzio autorizzazione a trasferire l'area e/o gli altri immobili ad altro imprenditore. In tal caso è riservato al Consorzio il diritto di prelazione: il cedente dovrà comunicare l'intenzione ad alienare a terzi a qualsiasi titolo, mediante invio di lettera raccomandata A/R contenente gli estremi oggettivi e soggettivi dell'eventuale acquirente, nonché il prezzo di vendita.

Ove il Consorzio non eserciti il diritto di prelazione, all'Ente 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 (art. 5 della L.R. 18 gennaio 1999, n. 3).

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

Art. 11

(Decadenze e revoca del provvedimento di assegnazione o di autorizzazione di utilizzo)

L'assegnazione o l'autorizzazione di utilizzo in proprio decade

automaticamente nel caso in cui:

- a) l'assegnatario e/o l'autorizzato non ottenga il parere favorevole da parte del Consorzio sul progetto di massima dell'intervento entro 120 giorni dalla richiesta formulata per iscritto dall'Ufficio Tecnico dell'ente;
- b) l'assegnatario non ottemperi alla stipula dell'atto di cessione entro 60 giorni dal formale invito rivoltagli dal Consorzio;
- c) l'assegnatario non inoltri richiesta di concessione edilizia entro sei mesi dall'atto di cessione del suolo o di autorizzazione all'utilizzo, ovvero nel termine di un anno per casi particolari previsti nello stesso provvedimento di assegnazione o di autorizzazione;
- d) i lavori non siano iniziati entro il termine indicato nella concessione edilizia;
- e) i lavori non siano ultimati entro il termine fissato nella concessione edilizia;
- f) non sia data tempestiva comunicazione delle eventuali varianti in corso d'opera intervenute nell'esecuzione e regolarmente denunciate al comune di Spilimbergo.

La decadenza, rilevata dal Consorzio, è contestata nelle forme di legge.

L'assegnazione, o l'autorizzazione, può essere revocata con provvedimento motivato quando la concessione edilizia non sia stata ottenuta entro 12 mesi dalla richiesta ed il Consorzio, su parere dell'Ufficio Tecnico dell'Ente, ravvisi negligenza o responsabilità da parte dell'assegnatario o del proprietario autorizzato.

Art. 12

(Inadempienze – controlli)

Periodicamente l'Ufficio Tecnico del Consorzio redige una relazione dettagliata su tutte le preassegnazioni, assegnazioni, ed utilizzi in proprio al fine di rilevare tutte le inadempienze che si siano verificate al presente regolamento. Il Consorzio, con singoli provvedimenti, potrà porre in essere le relative misure da attuarsi secondo quanto stabilito nel presente regolamento ed a termini di legge.

Art. 13

(Risarcimento danni e rimborso spese)

In caso di rinuncia, decadenza o revoca dell'assegnazione, l'assegnatario è tenuto al rimborso di tutte le spese sostenute dal Consorzio in dipendenza dell'atto di cessione e della sua risoluzione, nonché di tutti i danni relativi e conseguenti a quest'ultima, ivi comprese le spese per l'eventuale abbattimento e la rimozione di opere ed impianti realizzati. Tale rimborso sarà effettuato mediante trattenuta da parte del Consorzio sul prezzo di acquisto del suolo

ceduto. Il residuo importo sarà restituito all'assegnatario senza la corresponsione di alcun interesse e con la decurtazione forfetaria del 15% (quindici per cento) per rimborso spese.

In caso di rinuncia all'assegnazione prima della stipula dell'atto di cessione, l'assegnatario è tenuto al rimborso delle spese sostenute dal Consorzio stabilite forfetariamente in ragione del 5% (cinque per cento) del prezzo di acquisto dell'area o dell'immobile.

In caso di rinuncia, decadenza o revoca dell'autorizzazione all'utilizzo in proprio il Consorzio è tenuto alla restituzione del corrispettivo senza la corresponsione di alcun interesse e con la decurtazione forfetaria del 5% (cinque per cento). Il Consorzio, nel caso di successiva espropriazione, è espressamente esonerato dal corrispondere qualsivoglia indennizzo al proprietario per eventuali opere o impianti realizzati in base all'autorizzazione caducata.

Art. 14

(Concorso spese gestione e manutenzione ordinaria)

In attuazione di quanto stabilito dall'art. 2, comma 6, L.R. 3/99 le imprese insediate nel comprensorio della Zona Industriale Nord di Spilimbergo concorreranno alle spese di gestione e manutenzione ordinaria delle opere infrastrutturali e degli impianti realizzati dal Consorzio stesso, secondo le modalità previste con apposito regolamento da adottarsi dall'Ente.

Art. 15

(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 le facoltà di stabilire particolari forme di incentivazione per le iniziative ritenute meritevoli o particolarmente interessanti.

Allegato:

- Schema "Domanda di insediamento nella Zona Industriale Nord".