

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 l'assegnazione e per l'utilizzo (a chi sia già proprietario), 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, risponda 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, 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:

- su aree o in immobili acquisiti o da acquisire dal 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 intendano acquisire direttamente.

E' fatto obbligo alle ditte interessate di presentare al Consorzio, per il preventivo benessere, domanda in carta semplice corredata da una relazione illustrativa sull'utilizzazione dell'area e/o dell'immobile e indicante, per il caso di beni da acquisire direttamente da terzi, il prezzo convenuto.

Art. 3

(Individuazione e scelta delle specifiche localizzazioni)

L'individuazione e la scelta delle specifiche localizzazioni, nell'ambito degli agglomerati previsti dal relativo Piano territoriale infraregionale ovvero del 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 territoriale infraregionale;
- disponibilità di suoli e/o 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.

Art. 4

(Domande di assegnazione od utilizzo)

Le domande di assegnazione ed utilizzo di area o di un immobile devono essere presentate al Consorzio in conformità degli schemi tipo allegati al presente regolamento e corredate da progetto di massima, relazione sulle acque di scarico, certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A., copia dell'atto costitutivo, dello statuto e dell'ultimo bilancio; relazione

tecnico – economica dell’iniziativa programmata.

Il provvedimento di accoglimento o diniego delle domande, previa istruttoria degli Uffici competenti, verrà adottato di norma entro 60 giorni dal ricevimento, salva ogni diversa disposizione delle Norme di attuazione del Piano territoriale infraregionale o del Piano Particolareggiato.

In seguito all’accoglimento delle domande, verrà approvato, in caso di esito positivo dell’istruttoria, il progetto per il successivo parere da trasmettere al Comune di competenza per il rilascio dei relativi permessi a costruire. Della decisione assunta viene data tempestiva comunicazione alla ditta istante unitamente all’indicazione di massima della localizzazione e delle dimensioni perimetrali dell’area o dell’immobile individuato, con contestuale invito a stipulare, di regola entro il termine di 60 gg. (salvo specifiche pattuizioni), il contratto preliminare, il contratto definitivo di compravendita o la convenzione, previo versamento entro e non oltre 15 giorni dal ricevimento della comunicazione della decisione assunta di un importo di regola non superiore al 15% del corrispettivo presunto della compravendita, come disciplinato al successivo art.7.

È fatto divieto di qualunque utilizzazione dell’area o immobile assegnato per scopi diversi da quelli previsti dall’assegnazione od utilizzo, pena la decadenza dei provvedimenti autorizzatori adottati dal Consorzio e l’invalidità dei successivi atti volti al trasferimento del bene o all’utilizzo dello stesso.

Art. 5

(Criteri e titoli preferenziali per l’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 gradimento e valutazione, l'assegnazione verrà deliberata secondo l'ordine cronologico di presentazione delle domande.

Eventuali priorità possono essere riconosciute in presenza di decreto esecutivo di sfratto ovvero 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 assegna quella necessaria al progetto e può, a suo insindacabile giudizio, assegnare quella maggiormente richiesta al prezzo vigente al momento della stipula del successivo atto di cessione, prevedendo un termine improrogabile per il perfezionamento della cessione non superiore a 1 anno dal momento della richiesta.

Art. 7

(Prezzo e modalità di corresponsione)

Il prezzo di assegnazione dell'area, composto dal valore venale e dal sovrapprezzo per l'incremento di valore, nelle diverse ubicazioni e con le

diverse infrastrutturazioni, viene determinato con apposita delibera del Consiglio di Amministrazione per le singole zone di ciascun agglomerato ovvero per singoli lotti o beni in ragione della loro posizione rispetto alle infrastrutture consortili, alle dimensioni, alle caratteristiche ed alla destinazione urbanistica. In ogni caso, tale prezzo di assegnazione non potrà essere inferiore al costo di acquisizione dell'area e/o immobili maggiorato dalle spese sostenute per l'infrastrutturazione e rimessa in pristino e dalla quota parte delle spese generali del Consorzio.

L'importo dovuto deve essere versato in due soluzioni: 1) all'atto della sottoscrizione del preliminare in misura non superiore al 15% oltre all'IVA come per legge; 2) all'atto della sottoscrizione del rogito, la restante parte.

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.

Articolo 8

(Cessioni successive e/o utilizzi in proprio successivi di immobili in area consortile – pagamento sovrapprezzo per le infrastrutturazioni e controllo attività speculative)

Tutti coloro che, in possesso dei requisiti prescritti, intendono cedere, acquistare o utilizzare in proprio per realizzare iniziative su aree ed immobili di provenienza consortile, non consortile, o di loro proprietà o subentrare ad iniziative già esistenti, comunque, ricomprese all'interno dei confini del Consorzio, riconoscono e concordano che dette aree e/o immobili costituiscono beni a circolazione controllata.

Considerata la particolare destinazione d'uso dell'oggetto delle negoziazioni sopra riportate, gli scopi di interesse pubblico che il Consorzio persegue ed il particolare regime di prezzi pattuito (per cui valgono le disposizioni degli art.10 e art. 11 del presente Regolamento), il Consorzio provvede a vigilare sulla natura ed entità delle negoziazioni di cui al 1° comma (cessioni, acquisti o utilizzi in proprio) valutando le opportune istanze avanzate e l'entità dei prezzi praticati fra le parti. Lo scopo è quello di controllare la natura dell'iniziativa imprenditoriale e di evitare che gli (eventuali) incrementi di prezzo che si verificassero nel tempo per effetto sia del mercato ma soprattutto delle opere infrastrutturali ed accessorie che il Consorzio ha realizzato a beneficio dell'area consortile industriale, non ingenerino occasione di speculazione.

A tal proposito, chi (proprietario di area o immobile – sia di provenienza consortile che da terzi) munito delle autorizzazioni di cui all'art. 2, intenda cedere le aree o immobili o porzioni di esse a terzi ovvero acquisire per utilizzare (in proprio) una porzione di proprietà eccedente la precedente iniziativa esistente (ed autorizzata), dovrà corrispondere al Consorzio il 20% della differenza documentata tra il prezzo di cessione attuale ed il prezzo di acquisto attualizzato.

Resta inteso che il soggetto acquirente è solidalmente obbligato con il soggetto cedente o utilizzatore per quanto riguarda il pagamento dell'importo pari al 20% di cui al precedente comma nei confronti del Consorzio.

Il soggetto cedente o utilizzante le aree assume per se e aventi causa l'obbligo, nei confronti del Consorzio, della trasmissione delle copie di tutti

gli atti, documenti e altro che attestino inequivocabilmente la natura, termini, modalità ed il valore della transazione.

Tenuto conto dell'interesse pubblico del Consorzio, gli atti posti in essere in violazione del presente articolo 8 comporteranno la risoluzione retroattiva degli effetti dei contratti in essere ai sensi dell'art. 1357 e 1360 comma 1 cc.

Il versamento del sovrapprezzo deve essere effettuato, prima del rilascio del nulla-osta consortile all'uso dei suoli.

Art. 9

(Servitù e controlli)

Il Consorzio, anche successivamente all'atto di 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 tutto il corso dell'efficacia del contratto preliminare,

nonché per un periodo di cinque anni successivi alla stipula della cessione definitiva od al provvedimento di utilizzo in proprio.

In caso di violazione del presente obbligo l'impresa o utilizzatrice in proprio dovrà corrispondere al Consorzio una penale pari al 20% del prezzo di primo acquisto, salvo il maggior danno.

Articolo 11

(diritto di prelazione)

Nel caso in cui il proprietario dell'area intenda trasferire a terzi (comprese le imprese costituite in forma societaria) l'area o gli immobili, inseriti all'interno del perimetro consortile deve preventivamente chiedere al Consorzio autorizzazione. In tal caso è riservato al Consorzio il diritto di prelazione. Il cedente dovrà comunicare l'intenzione ad alienare a terzi a qualsiasi titolo in forma scritta mediante invio di lettera Racc. A/R contenente gli estremi oggettivi e soggettivi dell'eventuale acquirente, nonché il prezzo di vendita. Il Consorzio potrà esercitare il diritto di prelazione entro il termine di centoventi giorni dal ricevimento della comunicazione suddetta.

Ove il Consorzio non eserciti il diritto di prelazione, potrà autorizzare la cessione o l'uso a terzi con l'applicazione del sovrapprezzo di cui all'art.8.

Nell'ipotesi in cui venga ceduto il diritto di proprietà o altro diritto reale sull'area o immobile situati all'interno del perimetro consortile, tramite trasferimento d'azienda o cessione di un ramo della stessa, operazioni di scissione, trasformazione o fusioni societarie è fatto obbligo al cedente di effettuare a propria cura e spese una perizia di scorporo del valore

dei terreni e degli immobili oggetto di cessione al fine di consentire al Consorzio l'applicazione degli artt. 7, 8 e 11 del presente regolamento.

Articolo 12

(Condizione risolutiva)

Tenuto conto dell'interesse pubblico perseguito dal Consorzio, gli atti posti in essere in violazione dei due articoli precedenti comporteranno la risoluzione retroattiva degli effetti del contratto di assegnazione, ai sensi degli articoli 1357 e 1360, comma primo del codice civile.

Nei contratti di assegnazione degli immobili da parte del Consorzio l'espresso richiamo degli articoli 10 (inalienabilità degli immobili), 11 (diritto di prelazione) e 12 (condizione risolutiva) del presente regolamento comporta la formale ed espressa accettazione del loro contenuto.

Art. 13

(Assegnazione in caso d'esproprio)

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

In tale 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 l'ottantacinque per cento dell'acconto versato, trattenendo il resto a titolo di rimborso spese generali e d'istruttoria e rifusione danni.

Articolo 14

(Facoltà di riacquisto)

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 L.r. 3/99 e dell'art. 63 L. 448/98 nel caso in cui il cessionario non realizzi lo stabilimento nel termine di cinque anni dalla cessione o nell'ipotesi in cui, realizzato lo stabilimento industriale od artigianale, la connessa attività sia cessata da più di tre anni o comunque mai iniziata, il Consorzio ha la facoltà di riacquistare la proprietà sia delle aree cedute, che degli immobili.

La facoltà di cui ai punti precedenti potrà essere esercitata:

per quanto riguarda le aree: previa corresponsione del prezzo di acquisto attualizzato;

per quanto riguarda gli stabilimenti industriali od artigianali: corrispondendo il prezzo così come determinato da un perito nominato dal Presidente del Tribunale di Udine.

Il prezzo di riacquisto di aree e stabilimenti è in ogni caso ridotto del valore attualizzato dei contributi pubblici ricevuti dal cessionario per l'acquisto delle aree e la realizzazione degli stabilimenti.

Tale facoltà di riacquisto è condizione essenziale e viene inserita nel contratto tipo adottato dal Consorzio.

Art. 15

(Decadenze e revoca del provvedimento di assegnazione o di utilizzo in proprio)

L'assegnazione o l'autorizzazione di utilizzo in proprio decade automaticamente nel caso in cui:

- a. l'assegnatario non ottemperi alla stipula dell'atto di cessione entro 60 giorni dal formale invito rivoltogli dal Consorzio;
- b. l'assegnatario o il proprietario autorizzato non inizi le pratiche

autorizzative necessarie 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;

- c. i lavori non siano iniziati entro un anno dal rilascio del permesso a costruire;
- d. i lavori non siano terminati entro tre anni dal rilascio del permesso a costruire.

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

L'assegnazione o l'autorizzazione può essere revocata con provvedimento motivato quando il permesso a costruire non sia stata ottenuto 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. 16

(Inadempienze - controlli)

A scadenze annuali l'Ufficio tecnico del Consorzio redige una relazione dettagliata su tutte le assegnazioni ed utilizzi in proprio al fine di rilevare tutte le eventuali 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. 17

(Risarcimento danni e rimborso spese)

In caso di rinuncia all'assegnazione prima della stipula dell'atto di

cessione (rogito notarile), l'assegnatario è tenuto al rimborso delle spese sostenute dal Consorzio stabilite forfettariamente in ragione del 5% del prezzo di acquisto dell'area o dell'immobile oltre gli eventuali obblighi scaturenti dall'inadempimento contrattuale.

In caso di rinuncia, decadenza o revoca dell'assegnazione (post-rogito), 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 dell'area o immobile ceduto. Il residuo importo sarà restituito all'assegnatario senza la corresponsione di alcun interesse e con la decurtazione forfetaria del 15%, calcolato sul prezzo totale di acquisto dell'area o immobile ceduto, per rimborso spese.

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%. 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. 18

(Concorso spese gestione e manutenzione ordinaria)

In attuazione di quanto stabilito dall'art.11 L.341/95 e dall'art.2, comma 6, L.R.3/99 le imprese insediate nel comprensorio della Zona industriale Aussa Corno concorreranno alle spese di gestione e

manutenzione ordinaria delle opere di infrastruttura e degli impianti realizzati dal Consorzio stesso, secondo le modalità previste con apposito regolamento adottato dall'Ente.

Art. 19

(Deroghe)

Deroghe all'applicazione di quanto previsto dal presente Regolamento possono essere prese in considerazione dal Consorzio solo in casi, rilevanti 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.

Allegati.

- Contratto preliminare di compravendita
- Scheda assegnazione terreni ed allegata scheda tecnica ciclo produttivo.

Firma per accettazione

APPROVAZIONE SPECIFICA

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 e 1342 c.c. le parti espressamente approvano i patti di cui agli articoli 8 (Cessioni successive e/o utilizzi in proprio successivi di immobili in area consortile – pagamento sovrapprezzo per le infrastrutturazioni e controllo attività speculative), 10

(Inalienabilità degli immobili), 11 (diritto di prelazione), 12 (Condizione risolutiva), 14 (Facoltà di riacquisto), 15 (Decadenze e revoca del provvedimento di assegnazione o di utilizzo in proprio), 17 (Risarcimento danni e rimborso spese) e 18 (Concorso spese gestione e manutenzione ordinaria).