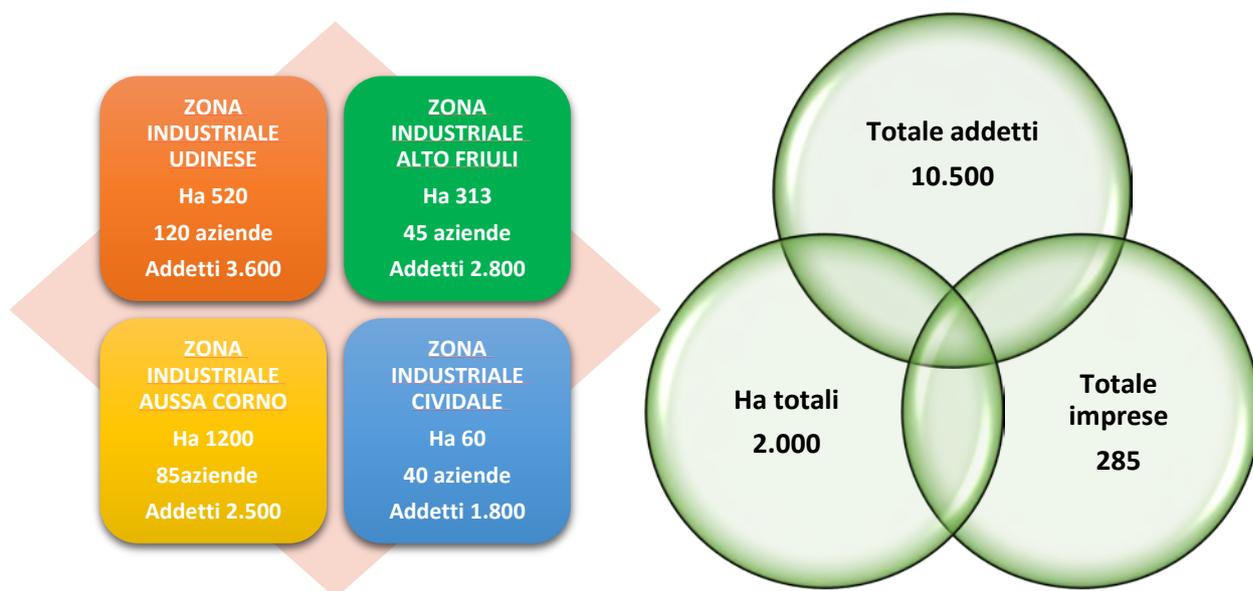


PIANO INDUSTRIALE COSEF 2018



Il Consorzio di Sviluppo Economico Locale del FRIULI COSEF - nasce dalla fusione per incorporazione tra il Consorzio per Zona di Sviluppo Industriale Friuli Centrale (incorporante) e il Consorzio di Sviluppo Industriale Alto Friuli (incorporato) attuata in ottemperanza alle nuove disposizioni normative relative alla riforma dei consorzi di sviluppo industriale introdotte dalla LR 3/15.



Il nuovo Consorzio di Sviluppo Economico del Friuli gestisce direttamente le aree industriali della ZIU, e l'area industriale di Osoppo Gemona e Buia. Ha inoltre esteso i servizi tecnici, amministrativi e manutentivi all'area Industriale dell'Aussa Corno e del Cividalese (ex Sifo).

Fatta questa premessa Il Consiglio di Amministrazione ritiene fondamentale rappresentare il quadro normativo che nel corso del 2017 ha portato un importante cambiamento nella realtà consortile presente e futura.

La Legge Regionale Fvg N. 3/2015 include il Consorzio tra i soggetti rientranti nelle operazioni di riordino e specificamente disciplina la costituzione di un Consorzio di Sviluppo Economico Locale, mediante operazione di fusione della ZIU con il Consorzio Cipaf. Con le Assemblee straordinarie del 26-27 Luglio 2017 i soci dei due consorzi hanno deliberato la fusione per incorporazione con la posticipazione degli effetti reali al primo gennaio 2018.

Il comma 14 dell'art. 1 della Legge Regionale N. 33/2015 ha disposto che "sino alla costituzione del Consorzio di cui alla L.R. 3/2015, e ai fini della medesima, nell'ambito dell'agglomerato industriale di interesse regionale di competenza del Consorzio per lo Sviluppo Industriale dell'Aussa-Corno in liquidazione e ferme restando le competenze della gestione liquidatoria, i fini istituzionali di cui all'art. 2 della L.R. 3/99, sono svolti dal

Consorzio ZIU cui aderiscono i comuni nel cui territorio ricade l'agglomerato industriale medesimo.

Il comma 16 bis dell'art. 1 della L.R. N. 33/2015 dispone che nelle more dell'individuazione, da parte del Commissario liquidatore del Consorzio Ziac, di beni indisponibili del consorzio medesimo, le aree di proprietà del consorzio Ziac, comprese nel patrimonio indisponibile o allo stesso assegnate dalla Regione per la realizzazione dei fini istituzionali, ricomprese quelle inerenti il compendio portuale di Porto Margreth, sono affidate alla gestione del consorzio ZIU con apposita convenzione di consegna provvisoria.

In ottemperanza ai dettati normativi la succitata convenzione di consegna provvisoria in comodato gratuito dei beni indisponibili è stata sottoscritta in data 28.09.2016.

Con delibera assembleare N. 7 del 29.07.2016 sono entrati a far parte, quali soci, nella compagine consortile i comuni di Terzo di Aquileia, San Giorgio di Nogaro, Cervignano del Friuli quali comuni il cui territorio ricade nell'agglomerato industriale Aussa Corno.

E' entrato quale socio nella compagine consortile del Consorzio ZIU anche il Comune di Cividale del Friuli, attesa la volontà di ottimizzare e coordinare gli interventi di sviluppo, gestione e manutenzione della viabilità e delle aree industriali ex SIFO.

Alla luce delle premesse normative, si rende necessaria una ricognizione complessiva degli obiettivi generali e specifici del Programma 2018-2020 sui quali si è lavorato per il raggiungimento dei fini del Consorzio.

Facendo riferimento alla formulazione dell'art 5.1 delle norme di attuazione al P.T.I., anche nella formulazione della approvata Variante IV, con le relative disposizioni specifiche e recuperando i contenuti della Politica Ambientale dell'Ente, si conferma l'intendimento di fornire le conoscenze disponibili, organizzare/promuovere iniziative di supporto alle aziende per favorire lo sviluppo, attraverso il trasferimento tecnologico e l'innovazione, anche ottimizzando la propria efficienza energetica, quale primaria ed importante espressione di risparmio di risorse.

Tenuto conto dei cambiamenti in atto nel contesto del mercato economico e delle sfide imposte dalla globalizzazione e considerata la crisi economica tuttora presente sia nel contesto nazionale, che internazionale, l'attrattività del "sistema territorio" assume valenza più della singola azienda ed il Consorzio rivendica ancor più la propria agilità operativa e la capacità di rappresentare la mano esecutiva finale del sistema per realizzare la necessaria mediazione tra la "programmazione pubblica" e la capacità/iniziativa progettuale del privato.

Collocazione Geografica

Le aree di competenza del Consorzio di Sviluppo economico del Friuli –si sviluppano lungo la riva all'interno della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia. La posizione geografica risulta strategica sia relativamente alle principali vie di comunicazione nazionali che rispetto alla principali direttrici economiche europee.

Le aree produttive consortili sono infatti posizionate rispettivamente:

- a circa 60/40 minuti dagli aeroporti di Venezia e Trieste;
- in prossimità' dall'autostrada A4-A23;
- in connessione alla linea ferroviaria (tutte le aree sono raccordate);
- sono site in posizione strategica rispetto al 'Corridoio V' Lisbona – Kiev.



Obiettivi Generali

L'Obiettivo generale confermato per l'anno 2018, è sicuramente mantenere attrattive le aree di competenza con infrastrutture adeguate.

Si tratta di un obiettivo di carattere generale la cui validità permane nel tempo, trovando origine nella norma regionale istitutiva dell'Ente Pubblico Economico, nello Statuto del Consorzio, nella vocazione della Zona, anche come pianificata dal vigente Piano Territoriale Infraregionale (e relative Varianti) e nella politica ambientale di cui l'ente è dotato.

- Promozione dello sviluppo ecosostenibile della Zone Industriali di competenza:

Risponde al comune senso etico, come percepito attualmente dalle Comunità Europea e Nazionale ed aggiunto a un senso di responsabilità per l'operato dell'organizzazione (trasparenza, sicurezza, efficienza, efficacia); si può ritenere che esprima compiutamente ed adeguatamente la cultura d'impresa insita nella parte/anima "economica" della figura giuridica dell'Ente Pubblico Economico. Tale approccio sarà esteso ai nuovi agglomerati industriali gestiti dal consorzio.

- Nuovo codice appalti D.Lgs. 50/2016: aggregazione e centralizzazione delle committenze: sinergia tra consorzi

L'articolo 37 del nuovo Codice degli appalti di cui al D.Lgs. 50/2016 introduce per acquisti di forniture e servizi di importo superiore a 40.000 euro e per appalti di lavori superiori a 150.000 euro l'obbligo di qualificazione ai sensi dell'art.38 per le stazioni appaltanti.

Se non in possesso di tale qualificazione le stazioni appaltanti devono ricorrere a una centrale di committenza o aggregarsi. L'art. 38 precisa che la qualificazione è conseguita in rapporto agli ambiti di attività, ai bacini territoriali, e alle tipologie e complessità dei contratti e alle fasce d'importo.

I requisiti tecnico organizzativi per l'iscrizione all'elenco delle stazioni appaltanti verranno definiti con apposito decreto e verteranno sul complesso delle attività che caratterizzano i processi di acquisizione tenuto conto della capacità di programmazione, controllo delle procedure, presenza nella struttura organizzativa di dipendenti con specifiche competenze, numero di gare svolte nel triennio, formazione e aggiornamento del personale.

Per quanto sopra si ritiene necessario instaurare sinergie tra i consorzi industriali volte alla creazione di una stazione appaltante unica in grado di soddisfare i requisiti richiesti dall'ANAC per l'iscrizione negli appositi elenchi.

- Miglioramento continuo delle prestazioni del Consorzio nella gestione della Zona e dei servizi:

E' compito istituzionale del Consorzio, che deve esplicarsi all'interno ed all'esterno in comportamenti etici, efficienti ed efficaci, anche per una crescita di attrattività verso le imprese dell'area.

L'offerta delle prestazioni complessive della Zona Industriale sul mercato configura una fattispecie di "prodotto" particolare che si può sviluppare su vari livelli:

generico: risposta alla richiesta del soggetto interessato (individuazione lotto, tempi, costi);

atteso: collaborazione/assistenza concreta e gratuita nelle procedure di verifica di ubicazione della specifica attività nella Zona;

integrato: adozione di modelli idonei a garantire il successo dell'operazione, ove l'elemento umano anche in termini di "relazioni" gioca un ruolo di primaria importanza (disponibilità di servizi qualificati per rendere competitiva l'intera area ed utilizzabili dall'imprenditore in tale ottica: da linee telefoniche veloci, alla presenza/funzionamento di sportelli unici per autorizzazioni, permessi ecc.);

potenziale: proposta continua di opportunità future sempre aggiornate (presenza/fruibilità di servizi/supporti intelligenti, forniti da realtà scientifiche/ricerca in grado di supportare idee/progetti innovativi di prodotto, processo, ecc).

- Supporto alle aziende insediate con l'obiettivo del mantenimento in loco e della crescita e dello sviluppo delle medesime:

Monitoraggio costante del territorio, per una conoscenza attualizzata delle esigenze ed aspettative generali, presenza "fisica" in loco di risorse qualificate e specializzate nell'organizzazione, quale riferimento utile ed importante per un dialogo con le singole aziende. Ricerca ed assunzione di azioni utili a favorire la collaborazione e contaminazione degli attori della ricerca, del trasferimento tecnologico e dell'innovazione, anche attraverso un continuo e progressivo incremento della capacità professionale interna.

Obiettivi Specifici

L'impostazione del percorso "virtuoso" dell'Ente ed una continua implementazione delle buone prassi operative trovano origine e puntuale riscontro nello strumento pianificatorio, in seno al quale viene disciplinata l'area e disposta la previsione dei futuri sviluppi della medesima come "Parco Industriale".

In particolare l'art. 5 delle Norme di Attuazione ed il correlato Regolamento per la Gestione delle Aree si pongono come importanti strumenti operativi - fortemente voluti dalla sensibilità ambientale del Territorio locale - idonei e concretamente efficaci a perseguire l'obiettivo generale postosi dal Consorzio, ossia quello di una progressiva crescita complessiva capace di monitorare con continuità gli aspetti ambientali; tale contesto si ritiene indispensabile ed ottimale ad accrescere la sensibilità collettiva e, quindi, anche le aspettative di miglioramento ambientale complessivo.

Tanta attenzione e "dedizione" della struttura continua, in modo sempre crescente, ad essere orientata, oltre che alle richieste/esigenze espresse dalle singole aziende, anche ai "segnali" di innovazione provenienti dalle medesime.

Gli incontri con le aziende insediate sono fondamentali perchè rappresentano il contesto nel quale la relazione è più diretta, garantendo il contatto fra i bisogni emergenti e le possibili risposte da offrire agli stessi.

Le risorse devono essere impegnate nel governo attento e qualificato dei mutamenti/ampliamenti di attività già esistenti, specialmente con riferimenti a quelle che presentano importanti impatti nel contesto ambientale. Il mantenimento della certificazione ambientale iso 14001 costituisce, infatti, preciso orientamento dell'Amministrazione, quale supporto alla struttura nell'impostare e mantenere una gestione corretta, efficiente ed efficace dello sviluppo dell'area.

"Il miglioramento delle prestazioni del Consorzio nella gestione della Zona e dei servizi" è un obiettivo chiaro, i cui contenuti operativi risultano sostanzialmente assimilati e fatti propri dall'intera struttura consortile.

Raggiunto un primo livello nella riduzione dei tempi di attesa per l'assegnazione-cessione di lotti nella Zona, grazie all'esistenza di un patrimonio di terreni agibili, è ora auspicabile che la riduzione dei tempi di attesa venga continuamente perseguita ed ulteriormente implementata, soprattutto coinvolgendo, per quanto possibile, le

prestazioni di soggetti terzi coinvolti nel processo a vario titolo (autorizzazioni, concessioni, allacciamenti ENEL, nulla osta ecc.).

In tal senso si reputa di poter attestare che un buon lavoro di collaborazione è in atto con i responsabili dello Sportello Unico presso il Comune di Udine, nonché dei competenti uffici dei Comuni consorziati di Pavia di Udine e Pozzuolo del Friuli.

Si ritiene che analoga collaborazione potrà essere estesa anche con i Comuni ex Cipaf nonché di Cividale del Friuli, San Giorgio di Nogaro e Cervignano recentemente aderenti al fondo di dotazione della Ziu.

Le buone dotazioni di risorse professionali e strumentali di cui il Consorzio è dotato, rappresentano la condizione iniziale necessaria ed indispensabile per valutare ulteriori esigenze specifiche e formulare proposte operative con particolare riferimento: alla fornitura dei servizi in rete per l'accesso ad informazioni di tipo cartografico (catasto, viabilità di progetto, reti infrastrutturali, tipologia e numero di attività presenti nella zona) e di tipo "testuale" (normativa ambientale e/o di sicurezza).

La chiave di volta per il successo di tutti gli obiettivi e, quindi, per il conseguimento dello scopo primario ed istituzionale dell'Ente (*"la promozione, nell'ambito dell'agglomerato industriale di competenza, delle condizioni necessarie per la creazione e lo sviluppo di attività produttive nel settore dell'industria, realizzando e gestendo infrastrutture per le attività industriali, promuovendo e gestendo servizi alle imprese"* cfr. L.R. 18/01/1999 art. 2 comma 1) è quella di apprestare, migliorare e potenziare strumenti che offrano prospettive concrete per il futuro.

La sfida dell'economia globale e del mercato planetario coinvolge necessariamente tutti i soggetti del territorio in grado di supportare e favorire le aziende nei processi di cambiamento, modernizzazione tecnologica e sviluppo: in siffatto contesto l'attrattività del "sistema territorio" è esponenziale rispetto a quella della singola azienda in sé considerata.

Il Parco Scientifico Tecnologico Luigi Danieli di Udine ospita oltre una trentina di unità tra aziende, istituti di ricerca, laboratori, start-up incubate nei settori ambiente, biotecnologie, metallurgia, tecnologie dell'informazione e della comunicazione: tale contesto complessivo, ubicato in seno alla ZIU, costituisce una presenza fisica qualificata per attivare il dialogo con le aziende presenti e future, individuare opportunità di possibili collaborazioni, instaurare una reciproca fiducia per la diffusione/contaminazione della conoscenza, per la nascita di idee/progetti innovativi.

Modello Organizzativo D.Lgs. 231/2001 , Anticorruzione e Trasparenza:

Il modello organizzativo D.Lgs. 231/2001 dal titolo **"Disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, delle società e delle associazioni anche prive di personalità giuridica"** è stato integrato con la parte specifica dell'anticorruzione in applicazione della legge 190/2012 e Trasparenza in applicazione del D.Lgs. 33/2013

E' in corso di adozione il Piano Triennale di prevenzione della corruzione e Trasparenza 2018-2020.

Mezzi e risorse umane

I mezzi economici a disposizione del Consorzio sono attualmente - ed in via generale - quelli derivanti dalla cessione dei lotti nella ZIU e dai contributi regionali stanziabili sulla L.R. N.3/99 artt. 15 e 15/bis "Contributi per investimenti". Ulteriori proventi derivano dalla partecipazione delle aziende insediate agli oneri di manutenzione delle infrastrutture; vi è inoltre un corrispettivo che viene versato dal gestore del servizio integrato delle acque a fronte dell'affidamento dei servizi, dall'affitto di un capannone di circa 4000 mq2, dalla produzione di un impianto fotovoltaico di 231 kWp, da affitti di parcheggi, nonché dagli interessi attivi sulle giacenze bancarie.

Un'oculata gestione delle manutenzioni consente un sostanziale recupero delle relative spese, attraverso il concorso delle aziende insediate, come previsto dall'art. 2 della Legge Regionale istitutiva: il percorso si avviò nell'esercizio 2000, con l'approvazione del disciplinare e la "comunicazione" a tutte le aziende dei criteri/modalità applicati.

Oggi si lavora per garantire un continuo e progressivo miglioramento del servizio sia in termini di accuratezza nell'esecuzione dei lavori, che di costante "attenzione" alle rinnovate esigenze delle aziende.

Si sono aggiunte anche le risorse derivanti dalla fusione con il CIPAF ed in particolare gli introiti derivanti dalla depurazione e dal affitto dello scalo ferroviario

Rispetto all'agglomerato Aussa Corno un'importante risorsa economica e finanziaria è rappresentata dall'affitto annuale del compendio portuale di Porto Margreth.

Per quanto attiene la struttura organica, nel corso del 2017 è stata implementata dall'assunzione di un dipendente, di profilo amministrativo, con contratto a tempo indeterminato, precedentemente alle dipendenze del consorzio Ziac in liquidazione. In pari periodo il Consorzio Ziu ha visto la diminuzione di un dipendente amministrativo per sopraggiunta quiescenza.

In relazione alle sopracitate operazioni di riordino sarà necessario nei prossimi mesi provvedere ad un'analisi delle competenze del personale in forza del Consorzio al fine di individuare l'esatta collocazione delle stesse nel nuovo organigramma consortile.



Lo strumento indispensabile per ogni impostazione strategica dello sviluppo delle aree di cui dispongono i **Consorzi di Sviluppo Economico** è la **“potestà urbanistica”** che anche nella nuova formulazione della legge 3/2015 è stata confermata.

Tale potestà consente di riqualificare e sviluppare le azioni affinché una Zona Industriale, correttamente ed adeguatamente progettata e gestita in modo efficiente ed innovativo, possa contribuire significativamente al recupero di un vantaggio competitivo delle imprese locali.

La crescente competitività dei mercati internazionali impone, infatti, alle imprese la ricerca di nuovi stimoli e motivazioni per reggere la concorrenza e mantenere in un contesto di forte crisi le proprie posizioni, mentre la sfida lanciata dall'economia globale riguarda da vicino anche tutti quei soggetti del territorio in grado, per loro vocazione, di supportare e favorire le stesse aziende nei processi di cambiamento (delle produzioni, dei processi e dei prodotti) e di sviluppo.

La capacità e la fatica quotidiana costante devono rapportarsi in un contesto di cooperazione ed anche aggregazione: gli attori della globalizzazione non sono più i singoli bensì i sistemi; mobilità (stradale, ferroviaria, aerea, fluviale-marittima), reti di energia e servizi, telecomunicazioni. Tra soggetti erogatori (gestori di reti ferroviarie, varie telecomunicazioni energetiche) e soggetti fruitori deve crearsi una sinergia e concretizzarsi un dialogo per confrontare programmi ed investimenti ovviamente sempre nel pieno rispetto del ruolo dei singoli.

La politica industriale deve essere efficacemente rilanciata, recuperando il ruolo che sempre ha avuto ed in questo contesto storico gli enti di industrializzazione, per l'agilità degli strumenti di cui dispongono e grazie alla capacità di rappresentare la mano operativa finale di un sistema, dovrebbero concorrere con la Regione e gli Enti Locali a concretizzare la necessaria mediazione tra la programmazione del “pubblico” e la capacità progettuale e di investimento del privato.

Le grandi opere realizzate e programmate dalla Regione migliorano il livello di competitività del territorio regionale a condizione che il medesimo sia in grado di

intercettare i benefici del nuovo sistema logistico ed in quanto tali interventi siano associati alla collaborazione dell'intero mondo produttivo.

Qui di seguito vengono esplicitate le aree di intervento del Consorzio:

Nell'ambito del settore idrico di competenza del Consorzio, in data 22.12.2016, è stata sottoscritta la convenzione ex art. 2, c. 5bis, della L.R. 3/1999, con CAFC SpA e la Consulta d'Ambito "Centrale Friuli", con il quale si è data attuazione al completo trasferimento delle infrastrutture, anche sotto il profilo autorizzativo, al Gestore del Servizio Idrico Integrato, già operante nel comprensorio "ex ZIAC" grazie alla convenzione sottoscritta dal Consorzio Aussa Corno in data 17.06.2011 e tuttora vigente. I livelli di servizio per gli utenti saranno in linea con quelli in uso presso CAFC SpA nel rispetto della Carta del Servizio Idrico Integrato approvata dalla Consulta d'Ambito e le tariffe applicate alle Imprese insediate nella zona industriale udinese rimarranno legate a quelle vigenti nel Comune di Udine. In merito alla situazione degli impianti si segnala il completamento avvenuto nel 2017 di alcuni interventi migliorativi presso la stazione di pompaggio dell'acquedotto (in particolare la messa a pieno regime dei sistemi di filtrazione a carboni attivi) e il primo anno di piena operatività dell'erogazione idrica su via delle Industrie in Comune di Pavia di Udine grazie all'acquisizione in gestione della condotta stradale dall'Acquedotto Poiana SpA. In ambito CIPAF il servizio acquedotto è in capo a CAFC SpA mentre i servizi di collettamento e trattamento delle acque reflue sono a diretta gestione consortile (tramite appaltatore) che suddivide i relativi costi di esercizio sulla scorta del Regolamento consortile di fognatura e depurazione. Per l'anno 2018 è prevista la messa in atto di alcuni interventi manutentivi.

Il Consorzio, anche alla luce di situazioni prese in carico molto diverse tra di loro, intende perseguire nel medio termine, ove possibile, negli agglomerati di competenza, l'obiettivo di un progressivo allineamento delle condizioni tecnico economiche di erogazione dei servizi onde evitare possibili fenomeni di distorsione della concorrenza.

Piano Territoriale Infraregionale

Gestione urbanistica dell'area COSEF (ZIU, ZIAC, Alto Friuli, Cividalese):

Nel corso del 2017 è stato dato avvio al complesso iter di formazione del "PTI unitario" che interesserà gli ambiti territoriali dei comuni risultanti Soci nel contesto della costituzione del Consorzio COSEF di cui al comma 5, lettera d), numero 1, della L.R. 3/2015. In particolare, dando avvio all'articolato processo di formazione del Piano unitario (mediante adeguata programmazione delle azioni da intraprendere per il corretto inquadramento urbanistico e per l'individuazione delle attività di progettazione), sono stati puntualmente definiti i principi informativi del Piano nonché la struttura generale dello stesso.

Per l'area ZIU: ricordato che con specifico Decreto del Presidente della Regione n.0148/Pres. del 6 agosto 2013 è stata approvata la Variante n. 4 al Piano Territoriale Infraregionale, le cui Linee Direttive furono definite a luglio 2011. La Variante n. 4 al "Piano originario" (del 2002), oltre a prevedere un ampliamento dell'area di

competenza a nord ed uno più limitato a sud nonchè una ridefinizione ed aggiornamento degli obiettivi originari, determina anche una "rinnovazione" della dichiarazione di pubblica utilità per i medesimi che nel precedente periodo di validità decennale non furono attuati. In tal senso la variante n. 4 si configura quale "nuovo PTI".

Come usualmente accade durante il "periodo di gestione" dei Piani urbanistici, si è rilevato, per lo specifico ambito della Zona Industriale Udinese, la necessità di adozione di una variante "gestionale" al "nuovo P.T.I." sopra citato in quanto sono emerse, nel corso del 2017, alcune puntuali necessità di adeguamento dello strumento urbanistico relativamente alle quali l'Amministrazione ZIU ha avviato la redazione di una nuova variante al P.T.I. (n.7).

Situazione urbanistica degli ambiti industriali dell'Ausa-Corno, area CIPAF ed ex CIFO (Cividale).

Premesso che l'unico PTI vigente - strumento urbanistico previsto dalla Legge per gli agglomerati industriali di rilevanza regionale - è solo quello regolante l'area CIPAF (in Ausa Corno il PTI è stato revocato e, nell'area del Cividalese, è stato da tempo soppresso il Consorzio ex CIFO) si evidenzia quanto segue:

1. CIPAF

Nell'ambito del protocollo di collaborazione sottoscritto nel 2012 tra i Consorzi ZIU e CIPAF sono state recentemente avviate le attività necessarie a dare piena attuazione al PTI CIPAF avuto riguardo principalmente delle seguenti attività:

- redazione del Regolamento di ammissibilità-assegnazione delle Aree e degli atti ad esso correlato;
- attualizzazione del Patrimonio cartografico;
- attività di supporto agli Uffici CIPAF per la "gestione del PTI".

2. AMBITO D1 entro il Comune di SAN GIORGIO DI NOGARO e CIVIDALE del FRIULI

A seguito dell'ingresso, nella compagine societaria ex ZIU, del Comune di San Giorgio di Nogaro e di Cividale del Friuli sono state avviate le seguenti attività da parte dell'Ufficio Urbanistica ZIU:

- incontri e sopralluoghi conoscitivi presso le aree industriali (Z-I Ausa-Corno ed ex CIFO Cividale);
- acquisizione Documentazione PTI Ausa Corno (adottato in Assemblea e successivamente revocato) e del PAC (Piano Attuativo Comunale) dell'area ex CIFO e relativo approfondimento tecnico;
- verifiche - in atto - sulle criticità anche operative dei PRGC Comunali rispetto la situazione urbanistica degli "agglomerati industriali di rilevanza regionale" (aree D1) da disciplinare con il PTI.

Gli incontri e successivi approfondimenti sono propedeutici all'avvio delle attività di progettazione del PTI - unitario per le diverse componenti areali - di competenza del costituendo COSEF relativamente alle aree D1 dei Comuni che risultano Soci del Consorzio medesimo.

Viene confermato anche per il 2018 l'impegno di implementare e adeguare il Sistema di Gestione Ambientale alla nuova realtà industriale, avuto riguardo alle aree industriali di nuova competenza (ZIU, ZIAC, Alto Friuli, Cividalese).

Monitoraggio ambientale (V.A.S.) sull'area ZIU

In relazione alla Politica ambientale del Consorzio, al Sistema di Gestione Ambientale implementato ai sensi della norma UNI EN ISO 14001 e alla procedura VAS, di Valutazione Ambientale Strategica connessa alla redazione della variante n. 4 al PTI, l'Amministrazione del Consorzio ha implementato, già dal 2013 uno specifico programma di attività di monitoraggio ambientale sull'area ZIU, già posto al vaglio degli organi Regionali (per la parte inerente gli elaborati connessi alla redazione del Piano Urbanistico ZIU). Si ricorda, comunque, che gli atti conclusivi del procedimento di VAS della variante n.4 al PTI e della variante n.5 (approvata nel 2016) comprese le attività di monitoraggio sull'area ZIU sono pubblicate sul sito web istituzionale del Consorzio (www.ziu.it).

L'Amministrazione del Consorzio ha inoltre dato avvio alla concreta applicazione del Monitoraggio VAS (parte 1 - Aria) per le misurazioni dell'odore e lo studio della "salubrità dell'aria" nel territorio ZIU secondo un cronoprogramma specifico definito nel summenzionato ambito del SGA - che definisce anche le future attività di monitoraggio delle altre componenti ambientali - nonchè sulla base di una specifica procedura, redatta dall'Ufficio Ambiente, di gestione dei dati e indicatori ambientali. Il monitoraggio ambientale sul territorio ZIU permetterà di verificare progressivamente le scelte pianificatorie effettuate, consentendo di intervenire con opportune misure correttive o complementari durante la fase di attuazione del P.T.I., se lo scenario da attuare dovesse presentare delle caratteristiche peggiori rispetto a quello prospettato o dovessero essere individuati degli effetti ambientali (criticità) non attesi.

Investimenti per realizzazione infrastrutture-opere pubbliche

Tra i programmi dell'ente risultano prioritarie alcune tematiche di interesse collettivo legate all'infrastrutturazione della Zona Industriale per ovvi motivi di accessibilità, fruibilità e sicurezza, nonché per l'immagine ed il livello di attrattività correlati.

Nel documento "*Programmazione e realizzazione di opere pubbliche agglomerato ZIU - CIPAF - AUSSA CORNO e CIVIDALE - triennio 2018-2020*" allegato alla presente sono elencate puntualmente le opere in corso di realizzazione programmate negli anni scorsi i cui finanziamenti sono già stati reperiti, e sono stati individuati gli interventi più urgenti.

Il completamento delle infrastrutture realizzate nel corso degli ultimi anni nella Zona Industriale Udinese comporta di conseguenza l'obbligo di una costante attenzione nelle manutenzioni sia ordinarie che straordinarie in un contesto in cui le risorse finanziarie disponibili sono sempre più esigue, in tal senso l'art. 85 della legge 3/2015 viene incontro ai fabbisogni dei Consorzi di Sviluppo Economico.

Da ultimo l'approvazione della Variante N.4 e successiva n.5 al P.T.I. ha comportato l'inserimento di nuove voci relative a interventi da effettuare nella Zona Industriale che impegneranno una parte delle risorse economiche e professionali consortili.

Per l'Area ZIU l'applicazione del "**Regolamento di Gestione delle Aree ZIU**" (art.5 delle Norme di Attuazione) consolida l'implementazione del servizio di supporto gratuito alle aziende insediate, per favorire il loro avvicinamento al programma ambientale del Consorzio, e specificamente dell'imprenditore interessato ad insediare nuova attività in area ZIU: tale lavoro richiede un sempre maggiore e più qualificato impegno da parte degli uffici nel prestare la propria collaborazione in sede di verifica tecnico ambientale per l'accettabilità dell'iniziativa che può essere nuova od in ampliamento. Si ricorda inoltre che tra gli obiettivi della Variante n. 4 al P.T.I. rientra la revisione del "Regolamento di Gestione delle Aree ZIU" (il cui iter di revisione è stato avviato nel mese di luglio 2014 e completato il 6 giugno 2015) che ha permesso lo snellimento della procedura e generale semplificazione del Regolamento.

Sul sito web del COSEF (www.cosef.fvg.it), nella sezione "Area ZIU", vengono pubblicate anche le pratiche afferenti le "procedure tecnico-ambientali avviate dall'Ufficio Territorio e Ambiente e relativo stato dell'iter".

Per l'area CIPAF:

Per l'esame tecnico-ambientale dell'insediamento delle nuove attività produttive nel comparto saranno applicate prassi analoghe a quelle già consolidate nell'area ZIU (Regolamento di Gestione delle Aree ZIU) che consentono un'analisi approfondita delle caratteristiche delle iniziative per valutarne la compatibilità sotto il profilo urbanistico, ambientale e infrastrutturale.

Per la gestione delle pratiche in AUSSA-CORNO:

In attuazione della delibera del Consiglio di Amministrazione n. 5 del 02 febbraio 2017 "Gestione area industriale ZIAC: atto ricognitivo e linee di indirizzo", nelle more del completamento delle operazioni di riordino dell'Ente con la costituzione del Consorzio di cui al comma 5, lettera d), numero 1, della L.R. 3/2015, al fine garantire la continuità dei servizi erogati nell'espletamento delle funzioni attualmente esercitate da questo Ente in ambito ZIAC, sono adottati in via provvisoria i seguenti regolamenti del Consorzio Aussa Corno: Disciplinare delle modalità di concorso delle singole imprese insediate per le spese di gestione e manutenzione ordinaria delle opere di infrastruttura e degli impianti realizzati di cui all'art. 2 comma 6 L.R. 3/99; Regolamento per l'applicazione delle tariffe e prestazioni di servizio erogate dal Consorzio in osservanza degli art. 3 comma 2 e art. 4 dello statuto consortile; Regolamento per l'assegnazione delle aree e degli altri immobili e per l'insediamento di attività produttive. Sul sito web del COSEF (www.cosef.fvg.it), nella sezione "Area ZIAC" vengono descritte le funzioni esercitate dal costituito Consorzio nonché pubblicati i Regolamenti vigenti.

Comunicazione – marketing

Nell'odierno contesto tecnologico, il Consorzio intende adottare nuove soluzioni di comunicazione innovative, al fine di rendere la comunicazione stessa più incisiva ed

efficace. In tale linea si colloca la prosecuzione di un supporto **all'internalizzazione delle Aziende Insediate**, mediante l'organizzazione di missioni internazionali anche con la sinergia di altri Enti.

E' allo studio il Progetto "COSEF 3d" il cui obiettivo è quello di dotare il Consorzio di uno strumento efficace per comunicare visivamente in 3D (in una sezione apposita del sito istituzionale e magari anche in una app) "l'offerta territoriale" della Ziu in termini di potenzialità, di insediamento e servizi offerti rivolgendosi ad un pubblico eterogeneo non necessariamente dotato di competenze tecniche, per esplorare virtualmente la Ziu e le altre aree industriali, evidenziando le aree di potenziale insediamento, relativi prezzi, grado di dotazione infrastrutturale accessibilità ecc. Nel corso del 2018 verrà fatta una analisi attenta e puntuale dei fabbisogni delle aziende insediate nei territori gestiti dal consorzio al fine di elaborare delle proposte progettuali a favore delle stesse.

Servizi alle aziende: nuove sinergie con il parco tecnologico Luigi Danieli

La recente evoluzione del quadro legislativo regionale ha portato, come già ricordato, importanti cambiamenti nella realtà consortile presente e futura. In primis, la Legge Regionale Fvg N. 3/2015, c.d. "Rilancimpresa ha portato alla costituzione di un Consorzio di Sviluppo Economico Locale, mediante operazione di fusione con il Consorzio Cipaf e il subentro alle funzioni già in capo al Consorzio di Sviluppo della zona industriale dell'Assa Corno. Nell'ambito della costituzione del nuovo Ente consortile è conseguentemente confermato l'intendimento di fornire le conoscenze disponibili, organizzare/promuovere iniziative di supporto alle aziende per favorire lo sviluppo, attraverso il trasferimento tecnologico e l'innovazione, anche ottimizzando la propria efficienza energetica, quale primaria ed importante espressione di risparmio di risorse.

Tenuto conto dei cambiamenti in atto nel contesto del mercato economico e delle sfide imposte dalla globalizzazione, considerata la crisi economica tuttora presente sia nel contesto nazionale che internazionale, l'attrattività del "sistema territorio" assume una valenza decisamente superiore rispetto a quella della singola azienda e, di conseguenza, il Consorzio intende rivendicare ancor più la propria flessibilità e la sua capacità di rappresentare il braccio operativo del sistema, realizzando la necessaria mediazione tra la "programmazione pubblica" e la capacità/iniziativa progettuale dell'iniziativa privata, anche per creare le opportune sinergie

La sfida dell'economia globale e del mercato planetario coinvolge necessariamente tutti i soggetti del territorio in grado di supportare e favorire le aziende nei processi di cambiamento, modernizzazione tecnologica, internazionalizzazione e sviluppo: si ribadisce che nell'attuale contesto l'attrattività del "sistema territorio" è esponenziale rispetto a quello della singola azienda in sé considerata, anche se di notevoli dimensioni. Si ritiene che il Parco Scientifico Tecnologico Luigi Danieli di Udine che ospita oltre una trentina di unità tra aziende, istituti di ricerca, laboratori, start-up incubate nei vari settori, ubicato in seno alla ZIU, possa costituire una presenza fisica qualificata in quanto tra l'altro INCUBATORE CERTIFICATO per attivare il dialogo con le aziende presenti e future, individuare opportunità di possibili collaborazioni, instaurare

una reciproca fiducia per la diffusione/contaminazione della conoscenza e per la nascita di idee/progetti innovativi. Il Parco può diventare l'elemento di unione qualificato tra mondo dell'impresa, essa sia start up oppure (soprattutto) impresa già presente sul territorio, e il mondo della scienza e della finanza. Inoltre, può diventare il collettore di aziende non insediate all'interno delle zone industriali di importanza regionale gestite dal Consorzio che possono interagire significativamente con territorio, anche accedendo ai servizi consortili, ma soprattutto potendo dare luogo a utili sinergie con altre Imprese per il miglioramento del tessuto produttivo.

Le strategie di politica industriale sul **tema energetico** non competono e non possono essere affrontate esaustivamente all'interno della locale realtà del Consorzio, attesa la necessità di coordinamento con il piano energetico regionale e con i piani previsti su base comunale, tenuto conto anche dei vincoli dettati dalle disposizioni nazionali di settore. Il PTI conferma l'obiettivo di addivenire all'autonomia energetica del comparto (ad eccezione per le utenze che sfruttano linee elettriche ad alta ed altissima tensione per le quali sono necessarie infrastrutture specifiche), perseguibile mediante la realizzazione di nuovi impianti di produzione dedicati, anche per autoproduzione e scambio sul posto. In merito a quest'ultimo aspetto si segnala che all'interno della ZIU sono presenti impianti di tipo fotovoltaico di pertinenza di alcuni insediamenti per circa 2.300 kWp (230kWp del Consorzio) ed un sistema di produzione di energia elettrica tipo ORC (ciclo Rankine a fluido organico) che sfrutta i cascami termici di fumi caldi per 1.000 kWp. Sempre in ambito energetico si ricorda la prevista realizzazione del nuovo elettrodotto di collegamento, con linea a 220kV, di ABS SpA con la nuova sottostazione "Udine sud" che sarà realizzata in Comune di Pavia di Udine. Su quest'ultimo punto si sta attendendo la ripresa dei lavori sospesi a seguito della sentenza del Consiglio di Stato che ha annullato l'originario iter autorizzativo.

Alla fine del 2015 sono stati completati i lavori di installazione della rete a "banda larga" ZIU, che hanno comportato anche il collegamento di nuove aziende alla rete ZIU allacciata alla dorsale Interoute SpA. La rete si articola in circa 5,7 km di rete in fibra ottica cui sono collegate 35 Aziende. La zona industriale è interessata anche da una seconda rete diffusa in fibra ottica, di proprietà regionale, installata da Insiel SpA (appalto assegnato alla società SIRTI SpA) nell'ambito del progetto ERMES ("Infrastrutture di telecomunicazioni FESR 2007-2013 - Zone Industriali IV lotto"), le opere sono state collaudate nel mese di ottobre e da alcune dorsali minori (a nord) realizzate da operatori TLC di livello nazionale.

Nel **Sito web del Consorzio** (www.cosef.fvg.it) vengono pubblicati e divulgati *in house* i seguenti dati ed informazioni:

- 1) info di natura cartografica-territoriale – Portale cartografico denominato "ZIUweb": si tratta di un sistema di consultazione on-line della cartografia e delle banche dati associate, di un sistema dinamico i cui vantaggi attengono l'accesso (per classi di utenti e relativi livelli di accesso) ai dati territoriali, ai servizi attivati dal Consorzio e da

altri soggetti, alla consultazione di mappe e livelli informativi in modo veloce senza ricorrere all'uso di software specifici e competenze particolari (navigando!). Il portale cartografico dell'Ente permette la consultazione anche della Zonizzazione nella ravvicinata prospettiva di realizzare la piena compatibilità di tale portale GIS cartografico su Tablet e Smartphone al fine, quindi, di rendere l'accesso alle informazioni sulla ZIU e sui servizi offerti dal Consorzio sempre più "vicine" agli imprenditori;

2) info di natura testuale, ovvero:

- "Homepage" del sito: principali informazioni e notizie, iniziative ed attività dell'Ente nonché NEWS;
- sezione "Consorzio": descrizione delle attività istituzionali del Consorzio (e pubblicazioni dei relativi documenti es. Statuto, Atti deliberativi ed assembleari);
- sezione "Territorio e Ambiente": consultazione della Normativa PTI; Regolamenti ZIU;
- sezione "Servizi all'insediamento": descrizione iter d'insediamento, Prezzi, disponibilità lotti, elenco Ditte insediate;
- sezione dedicata al Parco Scientifico e Tecnologico "Luigi Danieli" .;
- sezione "Modulistica": pubblicazione di documenti già pre-impostati utili agli imprenditori e tecnici (Modulistica di insediamento o relativa a modifiche/ampliamenti dell'esistente; Modulistica e segnalazione di sinistri-guasti agli impianti, ecc.);
- sezione "Gare/Bandi": pubblicazione di documenti ed atti inerenti Bande e Gare in corso;
- Sezione "Amministrazione trasparente" pubblicazione dei dati previsti dal D.Lgs. 33/2013 e 97/2016

Riprendendo quanto già scritto in merito alla valutazione tecnico ambientale di accettabilità delle iniziative imprenditoriali insediabili nella Zona, si rileva come tale attività "istituzionale" svolta dagli uffici dell'Ente ed inizialmente percepita come un ulteriore livello di "controllo", è andata acquisendo sostanziale valore di consulenza ad alto contenuto professionale; l'imprenditore viene supportato nella compilazione delle schede ed in quella sede aiutato a individuare preventivamente eventuali problemi e criticità ambientali ed urbanistiche anche con suggerimenti ed indirizzi per affrontare in modo adeguato ogni aspetto e tematica.

Trattasi, quindi, di un concreto "**servizio ambientale**" alle aziende la cui prestazione ad elevato contenuto professionale sarebbe utile implementare sia dedicandovi maggiori risorse interne che con ulteriori professionalità anche in funzione di proporlo al di fuori dell'organizzazione del Consorzio a supporto di altre realtà, in quanto non dotate di analoghe risorse, ovvero in collaborazione, per un progressivo potenziamento e miglioramento con possibili ritorni economici.

La minuta **manutenzione delle infrastrutture** consorziali (verde pubblico, segnaletica, strade e relative pertinenze) ha consentito, anche per il 2017, il mantenimento in stato di decoro ed efficienza delle "parti comuni" consorziali, nonostante la presenza di alcuni cantieri per realizzazione di opere pubbliche. Tali attività consentono di valorizzare e rendere attrattiva la ZIU e anche le aree CIPAF e rimane apprezzata e condivisa dalla maggior parte delle Aziende insediate che operano pertanto in un

contesto ambientale armonioso e coerente con la Politica Ambientale dell'Ente. Anche nel corso del 2017, grazie al costante monitoraggio del territorio, svolto con la preziosa collaborazione della Polizia Municipale e il supporto della videosorveglianza, non sono stati riscontrati nuovi episodi di abbandono di rifiuti speciali. Nel contesto degli obiettivi di risparmio energetico e di manutenzione degli impianti, prosegue la manutenzione per il progressivo adeguamento dell'impianto di illuminazione pubblica alla normativa regionale in tema di contenimento dell'inquinamento luminoso con spese che non vengono in alcuna misura poste a carico delle aziende. I centralini di alimentazione I.P. sono stati muniti di sistemi di teleallarme in grado di segnalare tempestivamente via e-mail eventuali guasti: ciò consente una rapida attivazione degli interventi di ripristino. Sono state infine razionalizzate al massimo le modalità di accensione-spegnimento degli impianti al fine di ottenere utili economie conseguenti il risparmio di energia elettrica: ciò ha consentito un risparmio consolidato di circa 52.000 kWh/anno. Sono in corso approfondimenti tecnici finalizzati alla redazione di un progetto generale di riassetto degli impianti finalizzato alla riduzione della dispersione di energia ed all'ottimizzazione dei consumi energetici.

Si segnala da ultimo che sono stati previsti interventi manutentivi nelle aree Aussa Corno e Cividale.

Programmi acquisto terreni – cessione lotti.

Sono stati impostati in relazione alla previsione di nuovi insediamenti rispetto alla domanda ed allo stato delle specifiche correlate istruttorie, alla concreta capacità operativa della struttura nonché alla situazione di agibilità dei lotti

Per quanto attiene l'acquisto dei terreni, le problematiche sono collegate alla corretta formalizzazione delle procedure come disciplinate dalla legislazione vigente ed al raggiungimento degli accordi bonari con la proprietà in tempi ravvicinati.

Su tale assetto giuridico-operativo è impegnata la struttura del Consorzio conseguendo concreti positivi risultati che hanno consentito quasi sempre di evitare i lunghi tempi delle procedure espropriative ed i costi di ricorsi e contenziosi.

L'impostazione operativa del Consorzio si è sempre espletata in modo corretto e trasparente sia nei confronti delle originarie ditte proprietarie delle aree che degli imprenditori assegnatari-acquirenti di lotti destinati a nuove attività: il modo di operare ed anche i criteri di quantificazione degli indennizzi nonché gli indennizzi medesimi sono ormai normalmente ritenuti congrui anche dalle associazioni di categoria ed accettati dagli interessati.

Per quanto attiene la cessione di lotti, l'iter dell'istruttoria per la pronuncia di accettazione della richiesta di nuovo insediamento è disciplinata dal Regolamento e quantifica 75 giorni per una procedura "standard" applicabile agli impianti non inclusi negli elenchi/voci A e B dell'art. 5.1 delle norme del PTI: a lato, in aggiunta o preventivamente all'attivazione dell'istruttoria si svolgono incontri con l'imprenditore e/o tecnici incaricati.

Si segnala che nel corso del 2017 è stata avviata la cessione di alcune aree di completamento di lotti produttivi pre-esistenti al PTI al fine di renderne coerente la perimetrazione con lo strumento urbanistico vigente.

Prezzi assegnazione/cessione lotti area ZIU

L'art.18 del D.P.G.R. 29/04/1997 N.139 prevede l'esenzione degli agglomerati industriali di interesse regionale dall'applicazione degli oneri concessori previsti a suo tempo dall'art.90, comma 1, della L.R. N.52/91 (ora trasfuso nell'art. 29 della L.R. 19/2009): gli interventi che riguardano immobili compresi nei Piani Territoriali Infraregionali di cui all'art.3 della L.R. N.3/99 risultano quindi esenti.

Il prezzo di assegnazione-cessione dei lotti nella ZIU per la realizzazione di iniziative produttive comprende la quota terreno e la quota infrastrutture.

Nel caso – piuttosto raro, ma verificatosi e di possibile previsione – di lotto con area già di proprietà del richiedente/assegnatario, l'azione del Consorzio si espleta attraverso la verifica di accettabilità dell'attività e quindi nella formalizzazione dell'atto amministrativo di "assegnazione" del lotto quale concreta esplicitazione della funzione di gestione della zona in adempimento e coerenza con lo strumento pianificatorio ed in sintonia ed armonia con i programmi di sviluppo della Zona Industriale .

Nella Zona Artigianale (già D3 ubicata in Comune di Pavia di Udine), in quanto inglobata entro il perimetro ZIU con il Piano Territoriale Infraregionale approvato nel luglio 2002, persiste - fino al 31 dicembre 2015 - la possibilità per l'imprenditore di scelta tra gli oneri, correlati al rilascio del permesso ad edificare, secondo la Legge Bucalossi e quelli applicati dal Consorzio: un tanto è stato formalizzato con decisione dell'Amministrazione assecondando l'aspettativa di quell'Amministrazione Comunale ed ha consentito di definire in modo condiviso particolari situazioni preesistenti. Dal 2016 tale possibilità di scelta non è più possibile, per cui si applicheranno gli oneri di urbanizzazione previsti e tabellati dal Consorzio.

Quota terreno.

Comprende il costo/mq di acquisto e relative spese dei terreni medesimi sostenute ed imputate dal Consorzio per l'acquisizione anche con l'applicazione delle normative in materia di espropriazioni per pubblica utilità: all'indennizzo corrisposto alla proprietà (ovvero all'indennizzo definitivo in sede di contenzioso) viene applicata una maggiorazione quota pari al 40% per la copertura delle spese generali.

In sede di sottoscrizione della convenzione di assegnazione del lotto, in assenza di proprietà già acquisita in capo al Consorzio, tale quota viene indicata "salvo conguaglio", attesa la possibilità, almeno astratta, di maggiori costi a carico dell'Ente per l'acquisizione dei terreni da cedere alle Imprese interessate (si segnala di aver concretizzato e formalizzato in passato anche alcune operazioni di acquisto con indennizzi di poco superiori, ma la sudescritta impostazione generale risulta, comunque, corretta e congrua).

Le previsioni di spesa per acquisto di terreni e, quindi, della correlata entrata per

cessione di lotti, sono quantificate con riferimento ai suindicati dati che si ritengono realistici anche in quanto continuano a consentire di addivenire alla definizione di numerose ed importanti operazioni di acquisto.

E' appena il caso di partecipare all'Assemblea l'esigenza di aver concretizzato e formalizzato anche alcune operazioni di acquisto con indennizzi di poco superiori, ma la sudescritta impostazione generale risulta, comunque, corretta e congrua.

In presenza di specifiche situazioni avuto riguardo all'esistenza di colture pregiate in un contesto organizzato di azienda agricola dove l'intervento acquisitivo del Consorzio comporta un obiettivo concreto "danno" può, comunque, ravvisarsi la necessità dell'elaborazione di perizie di stima con un percorso condiviso con la proprietà onde evitare i tempi e l'incertezza conseguenti ad eventuali impugnazioni e ricorsi.

Quota infrastrutture.

Facendo riferimento ad una superficie (produttiva) disponibile di 90 ha, le quote infrastrutturali delle varie Zone omogenee oggi vigenti risultano quelle della tabella allegata alla deliberazione del Consiglio di Amministrazione del Consorzio N.60 in data 15/11/2017 che si riporta di seguito:

COSEF - CONSORZIO DI LO SVILUPPO ECONOMICO DEL FRIULI

**TABELLA PREZZI DI ASSEGNAZIONE-CESSIONE LOTTI DI TERRENO NELLA ZONA INDUSTRIALE UDINE SUD
ADEGUAMENTO A VARIANTE N. 6 AL P.T.I.- DECORRENZA: 01.01.2018**

VOCE	TIPO AREA	DESTINAZIONE D'USO P.T.I.	RIF. N.T.A. del P.T.I.	1-QUOTA TERRENO (note 1, 2)	2-QUOTA INFRASTRUTTURA (note 3, 4, 5)	PREZZO TOTALE (nota 6)	DISPONIBILITÀ
1	produttiva	Zona per insediamenti industriali	art. 6-bis	=	16	=	no
2	produttiva	Zona per insediamenti artigianali-industriali	art. 7	18	22	40	si
3	produttiva	Zona per insediamenti artigianali	art. 8	18	27	45	si
4	produttiva	Zona per la logistica	Art. 9	18	20	38	no
5	produttiva	Zona per la ricerca e l'innovazione	Art. 10	18	10	28	si
6	produttiva	Zona per lo sviluppo di nuove tecnologie	Art. 11	18	27	45	si
7	servizi	Insedimenti e attività per servizi alle aziende centro direzionale consortile (via Manzano)	Art. 12.1, lett. g)	18	42	60	si
8	servizi	Insedimenti ed attività per servizi alle aziende (altri)	Art. 12.1	18	26	44	si

NOTE ESPLICATIVE:

- 1- La quota terreno si intende salvo conguaglio in caso di prezzo di acquisto(o esproprio) superiore all'indennizzo medio riconosciuto dal Consorzio.
- 2- I prezzi vengono maggiorati del 10% in presenza di lotti aventi dimensione inferiore a 3.000 mq, come individuati dal PTI vigente ovvero derivati dal frazionamento di lotti a dimensioni maggiori.
- 3- In caso di terreni già di proprietà si applica un sovrapprezzo della quota infrastruttura "a conguaglio" pari alla differenza tra il prezzo di acquisto e quello di colonna 1.
- 4- La quota di infrastruttura è maggiorata di 2,00 €/mq nel caso di lotti produttivi destinati ad attività di autotrasporto con riferimento all'art. 7 delle N.T.A. del P.T.I.
- 5- La quota infrastruttura si applica nel caso di ampliamenti esorbitanti il rapporto di copertura del 50%, ove ammessi, e negli ampliamenti ubicati nell'area "ex D3" del Comu. Pavia di Udine (riferito p.to 1, casi 2-3, della delibera n. 73/2015 per le aree a destinazione artigianale-industriale; punto 1 delibera n. 83/2015 per le aree industriali).
- 6- Per i lotti di notevoli dimensioni sono previsti i seguenti valori aggiuntivi forfettari progressivi: lotti da 20.000 a 60.000 mq: 1,00€/mq; superfici oltre i 60.000 mq: 0,50 €/mq p.to 1, caso 1, della delibera n. 73/2015).

Le suindicate quote sono correlate e conseguenti alla Variante N.4 al Piano vigente, avuto riguardo alla zonizzazione ed alla suddivisione degli ambiti.

REVISIONE PREZZI ASSEGNAZIONE-CESIONE DEI LOTTI P.T.I. (VAR.4) - SUDDIVISIONE AMBITI

