Consorzio Industriale Provinciale Sassari

Regolamento per il trasferimento di aree e fabbricati negli Agglomerati del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari – Alghero - Porto Torres

Approvato con Delibera dell'Assemblea Generale n° 141 del 17/06/2022

Approvato con Delibera del Consiglio di Amministrazione n° 1276 del 17/06/2022

Il Direttore Generale
(Ing. Salvatore Demontis)

DEMONTIS
SALVATORE
04.07.2022 11:20:05
GMT+00:00

Il Presidente
(Dott. Valerio Scanu)

SCANU VALERIO
05.07.2022 08:03:33
GMT+00:00

Regolamento per il trasferimento di aree e fabbricati negli Agglomerati del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari-Alghero-Porto Torres

Premessa

Il Consorzio Industriale Provinciale di Sassari-Alghero-Porto Torres persegue istituzionalmente lo sviluppo economico-sociale del territorio svolgendo le attività e le funzioni di cui all'art. 3 L.R. 10/2008, all'art. 36 L.317/91 e artt. 50 e s.s. del D.P.R. n. 218/78.

In particolare costituiscono attività istituzionali dell'Ente:

a) la pianificazione e l'organizzazione delle aree e dei distretti industriali; la progettazione, la realizzazione e gestione delle relative opere di urbanizzazione, infrastrutture e reti impiantistiche, nonché di spazi pubblici destinati ad attività collettive;

b) l'acquisizione nei comprensori urbanistici consortili di aree ed immobili, anche mediante procedure espropriative ex co.7 art. 53 D.P.R. n. 218/78, per la vendita, l'assegnazione e la concessione in uso agli investitori unitamente a rustici per insediamenti produttivi anche nel settore artigianale, commerciale, ricettivo e dei servizi collettivi;

c) la realizzazione e la gestione di impianti comuni per la fornitura di servizi d'interesse collettivo del sistema

imprenditoriale in particolar modo nel settore ambientale ed energetico;

d) la progettazione, realizzazione e gestione di infrastrutture a supporto della promozione e internazionalizzazione delle produzioni locali, di centri intermodali, depositi e zone franche ai sensi del D.Lvo n. 75/98 nonché delle aree Z.E.S. ex artt. 4 e 5 del D.L. 91/2017;

e) il recupero dei rustici artigianali e immobili industriali in disuso, la retrocessione di aree non utilizzate per nuove destinazioni a fini produttivi e per l'attuazione dei programmi di reindustrializzazione;

f) il riacquisto anche in via espropriativa degli immobili inutilizzati, anche attraverso le procedure e le agevolazioni previste dall'articolo 63 della legge 23 dicembre 1998, n. 448;

g) la predisposizione ed erogazione di servizi alle imprese, anche ai fini dell'orientamento e/o della formazione professionale e imprenditoriale;

h) tutte le altre funzioni finalizzate a favorire la creazione e la valorizzazione delle imprese e lo sviluppo economico-occupazionale.

Nell'ambito di tale inquadramento normativo il Consorzio è titolare del potere di regolare e/o disciplinare l'utilizzazione e la destinazione d'uso delle aree incluse nel perimetro degli agglomerati industriali

di Porto Torres, Sassari - Truncu Reale e Alghero-San Marco sotto l'osservanza delle specifiche norme all'uopo predisposte e recepite nel Piano Regolatore debitamente approvato dalla Regione Sardegna.

Art.1 – Oggetto e natura del regolamento.

Nel rispetto della richiamata disciplina di settore, il presente regolamento stabilisce le procedure da osservare per il trasferimento a qualsiasi titolo di aree e fabbricati all'interno degli agglomerati industriali consortili, nonché le condizioni alle quali è assoggettata la cessione e l'utilizzazione dei beni immobili.

Le norme del presente regolamento hanno valore erga omnes e sono di immediata applicazione.

Art.2 – Domanda di assegnazione di immobili

La domanda tendente ad ottenere l'assegnazione di un immobile negli agglomerati di cui all'art. 1, dovrà essere inoltrata al Consorzio e dovrà essere accompagnata da una relazione illustrativa dell'iniziativa imprenditoriale che si intende sviluppare nella forma di cui ai Regolamenti consortile approvati con delibera assembleare n°591 del 26.6.2001 e ss.mmi.ii..

Alla domanda dovrà essere allegata l'attestazione dell'avvenuto pagamento, a favore del Consorzio, dell'importo di € 250,00 oltre IVA per le spese di istruttoria della pratica.

La domanda potrà riguardare immobili già nella disponibilità del Consorzio, o immobili da espropriare con le procedure di legge.

In presenza di più domande di assegnazione di un medesimo immobile sarà preferita quella ritenuta più coerente con la pianificazione consortile.

In attesa della definizione degli adempimenti propedeutici connessi al finanziamento dell'iniziativa imprenditoriale, i soggetti interessati all'acquisizione di un immobile possono avanzare richiesta di preassegnazione previa costituzione di adeguata cauzione a garanzia dell'integrale manutenzione dei beni, nonché dell'esatto adempimento di obblighi legali o negoziali.

Art.3 – Interlocuzioni procedimentali.

Il Consiglio di Amministrazione, nell'esprimere parere favorevole, potrà proporre eventuali modifiche e/o integrazioni al progetto presentato, ove ritenute necessarie per il miglior inserimento dell'iniziativa nel comprensorio industriale. Qualora la superficie del lotto richiesto venga valutata sovrabbondante rispetto alle esigenze riscontrabili dalla relazione tecnico economica o dall'esame del progetto, l'Ente potrà assegnare una superficie di minor estensione o con diversa ubicazione.

Art.4 – Nullaosta consortile e condizioni.

Il lotto assegnato dovrà essere utilizzato esclusivamente per le destinazioni previste dal Piano Regolatore Consortile e secondo la tempistica e le modalità concordate col Consorzio, comunque nel rispetto dei termini previsti all'art. 63 della legge 448 del 1998.

Il trasferimento a qualsiasi titolo di immobili assegnati e/o ceduti in proprietà è sempre subordinato al formale nullaosta del Consorzio.

Art.5 – Obblighi dell'assegnatario.

L'acquirente/assegnatario dovrà attenersi scrupolosamente a regolamenti, direttive e prescrizioni varie emanate dal Consorzio nel conseguimento dei propri fini istituzionali.

Dovrà altresì operare nell'assoluto rispetto del vigente Piano Regolatore Territoriale, che sarà allegato all'atto di trasferimento per costituirne parte integrante e sostanziale.

Art.6 – Prezzo di vendita

Il prezzo di vendita delle aree è stabilito nella misura periodicamente aggiornata dal Consiglio di Amministrazione, anche in ragione della classificazione dell'area, della sua destinazione d'uso, nonché dello stato di manutenzione delle circostanti infrastrutturazioni.

Le variazioni dei prezzi non sono applicabili per le vendite relative alle pratiche regolarmente in corso di espletamento dell'iter procedurale prescritto.

Art.7 – Modalità di pagamento

Il pagamento del prezzo dovrà avvenire secondo tempi e modalità di cui ai Regolamenti consortile disciplinanti *Modalità e Condizioni delle assegnazioni in vendita dei lotti di terreno* approvati con delibera assembleare n°591 del 26/06/2001 e ss.mm.ii..

Art.8 – Non trasferibilità in assenza di nullaosta consortile

Gli atti di compravendita e/o di assegnazione dovranno contenere una specifica clausola di intrasferibilità del lotto, e/o degli eventuali fabbricati sovrastanti, fatto salvo il preventivo nullaosta del Consorzio.

La clausola di intrasferibilità dovrà essere trascritta nei pubblici registri immobiliari a cura e spese dell'acquirente-cessionario.

Art.9 – Accesso al lotto per motivi tecnici.

Prima della stipula dell'atto pubblico di acquisto il Consorzio, a richiesta dell'interessato, potrà autorizzare l'accesso ai lotti per operazioni di carattere tecnico propedeutiche alla realizzazione dell'intervento.

Art.10 – Obbligo di progettazione preventiva.

Entro 90 giorni dalla domanda di assegnazione il richiedente dovrà presentare al Consorzio il progetto di massima relativo alle opere edili da realizzare per il compimento dell'iniziativa imprenditoriale.

Eventuali integrazioni o variazioni progettuali dovranno essere introdotte entro 30 giorni dalla richiesta del Consorzio.

Art.11 – Convenzioni d'uso

Per le cessioni a titolo di locazione o per il trasferimento del diritto di superficie il Consiglio di Amministrazione potrà autorizzare la stipula di apposite convenzioni con gli assegnatari.

Fatte salve motivate eccezioni, il canone annuo non potrà essere inferiore al 5% del prezzo di vendita.

Art.12 – Termini di realizzazione dell'intervento

La realizzazione delle opere autorizzate dovrà avvenire a cura e spese dell'acquirente entro i termini indicati nel titolo edilizio e nel nullaosta consortile

I termini potranno essere prorogati dal Consiglio di Amministrazione ove sopravvengano imprevisti o ritardi nelle procedure di finanziamento da parte di istituti bancari e/o di istituzioni pubbliche.

Art.13 – Riacquisizione di beni inutilizzati o non più produttivi.

Nell'ipotesi che l'insediamento non venga realizzato entro i termini di cui all'art. 12 che precede, il contratto di cessione sarà risolto di diritto, ai sensi dell'art. 1456 c.c.

In tal caso l'assegnatario avrà diritto alla restituzione del 50% del prezzo pagato, mentre il restante 50% sarà incamerato dal Consorzio a titolo di penale.

Il Consorzio si riserva di revocare l'assegnazione agli operatori i cui progetti di massima o esecutivi siano stati rigettati per la seconda volta da parte degli Organi competenti.

Nei casi in cui l'insediamento non venga realizzato per oggettivi ed imprevedibili impedimenti, il cessionario avrà diritto alla restituzione del prezzo pagato.

La restituzione avverrà al momento in cui l'immobile sarà assegnato ad altro imprenditore.

Art.14 – Applicazione dell'art. 63 della legge 23.12.1998 n° 448.

Stante lo stato di abbandono in cui versano molti immobili all'interno degli agglomerati industriali consortili, il Consorzio applicherà in maniera sempre più diffusa ed incisiva l'art 63 della legge 23/12/1998 n°448, a tenore del quale " *I consorzi di sviluppo industriale di cui all'articolo 36 della legge 5 ottobre 1991, n. 317, nonché quelli costituiti ai sensi della vigente legislazione delle regioni a*

statuto speciale, hanno la facoltà di riacquistare la proprietà delle aree cedute per intraprese industriali o artigianali nell'ipotesi in cui il cessionario non realizzi lo stabilimento nel termine di cinque anni dalla cessione. Gli stessi consorzi di cui al comma 1 hanno altresì la facoltà di riacquistare unitamente alle aree cedute anche gli stabilimenti industriali o artigianali ivi realizzati nell'ipotesi in cui sia cessata l'attività industriale o artigianale da più di tre anni. Nell'ipotesi di esercizio delle facoltà di cui al presente articolo i consorzi dovranno corrispondere al cessionario il prezzo attualizzato di acquisto delle aree e, per quanto riguarda gli stabilimenti, il valore di questi ultimi come determinato da un perito nominato dal presidente del tribunale competente per territorio, decurtato dei contributi pubblici attualizzati ricevuti dal cessionario per la realizzazione dello stabilimento. Le facoltà di cui al presente articolo possono essere esercitate anche in presenza di procedure concorsuali".

In particolare, ove il l'impresa insediata non avvii l'attività produttiva nei termini stabiliti al comma 1 dell'art. 63 (cinque anni), o la interrompa per un triennio consecutivo, il Consorzio procederà al riacquisto dell'area e dei fabbricati ivi realizzati, previo esperimento di un tentativo di accordo bonario ex art.11 della legge n°241 del 1990.

La medesima procedura viene applicata anche in caso di fallimento dell'impresa insediata.

Art.15 – Procedimento per la riacquisizione

La procedura di riacquisto potrà essere avviata dal Consorzio autonomamente o su istanza di un imprenditore interessato ad acquisire i beni non più utilizzati per attività produttive.

L'istanza di assegnazione di un'area da riacquisire ai sensi dell'articolo 63 sopra trascritto dovrà essere corredata da una relazione illustrativa della nuova attività produttiva che si intende insediare, nonché da una fideiussione bancaria rilasciata da primario istituto di credito a garanzia dell'esatto pagamento del prezzo dell'area e dei fabbricati riacquisiti.

In presenza di più istanze di assegnazione si applicheranno i criteri individuati all'art. 2 del presente regolamento.

Pervenuta la prima istanza di assegnazione, e verificatane la completezza e la regolarità sotto il profilo tecnico e amministrativo, il Consorzio rende noto il progetto posto a base della domanda mediante pubblicazione sul sito istituzionale dell'Ente.

Nel contempo il Consorzio invita eventuali altri interessati a formulare proposte migliorative entro il termine perentorio stabilito dal consiglio di amministrazione, e comunque non oltre trenta giorni dalla pubblicazione sul sito.

Le domande devono essere sempre accompagnate da una fideiussione bancaria rilasciata da primario istituto di credito a garanzia dell'esatto pagamento del prezzo dell'area e dei fabbricati riacquisiti.

Art.16 - Indennizzo in caso di riacquisizione

La riacquisizione dell'area comporta un indennizzo per le opere ivi realizzate sulla base di una stima peritale compiuta dai tecnici del Consorzio in

contraddittorio con quelli dell'assegnatario inadempiente e quelli del terzo acquirente.

L'indennizzo è comunque condizionato alla utilizzabilità delle opere da parte del nuovo assegnatario. Non spetterà alcun indennizzo se le opere realizzate non saranno funzionali al successivo utilizzo del lotto.

Dall'indennizzo saranno detratte le spese occorse per la stima peritale, nonché il costo dell'eventuale caratterizzazione del sito.

Art.17 – Diritto di prelazione del Consorzio.

Il concessionario ha l'obbligo di comunicare preventivamente al Consorzio l'intenzione di cedere l'azienda e/o un ramo della stessa, anche al fine di consentirgli l'esercizio del diritto di prelazione.

Nella comunicazione dovrà essere indicato:

a) generalità del possibile acquirente;
b) nuova attività produttiva che verrà insediata;
c) situazione occupazionale al momento della cessione;
d) eventuale prezzo di cessione.

Il benestare del Consorzio sarà condizionato all'accettazione da parte dell'acquirente di tutti gli obblighi contenuti nel presente regolamento e/o in altre disposizioni regolamentari, nonché all'accertamento delle garanzie riguardanti la continuità della produzione e della occupazione.

Art.18 – Realizzazione di ulteriori e specifiche opere di urbanizzazione

La cessione di aree in vendita o in locazione non obbliga il Consorzio a realizzare le infrastrutture mancanti entro determinati termini di tempo.

Art.19 – Cessioni di immobili a titolo provvisorio

Per la cessione di aree a titolo provvisorio o temporaneo saranno stipulate apposite convenzioni che saranno di volta in volta approvate dal Consiglio di Amministrazione e registrate a cura e spese del concessionario.

Art.20 – Eterointegrazione degli atti di trasferimento.

Le cessioni a qualsiasi titolo di beni immobili siti all'interno degli agglomerati consortili dovranno avvenire con atti pubblici corredati da una copia del presente regolamento e dovranno contenere espressa menzione della eterointegrazione delle norme in esso contenute.

Art.21 – Coordinamento con precedenti disposizioni di carattere generale.

Le norme contenute nel presente regolamento hanno effetto integrativo e modificativo di qualsiasi altra precedente disposizione consortile che dovesse risultare con esse contrastante.

Art. 22 – Aggiornamento periodico della banca dati consortile.

Il Consorzio provvede ad aggiornare periodicamente i dati pubblicati sul sito istituzionale dell'Ente.

In particolare saranno ogni sei mesi individuati gli immobili liberi e disponibili per realizzare nuovi insediamenti produttivi all'interno dei tre agglomerati consortili, nonché quelli inutilizzati che possono essere riassegnati previa riacquisizione ex art. 63 della legge 488 del 1998.

A tal fine le imprese insediate saranno semestralmente invitate a compilare e a restituire al Consorzio il questionario allegato alla presente Regolamento sotto la lette A).