

RICHIESTA

Fallimento [REDACTED] Reg. Fall. n. 4 del 12.03.2020

25 giu 2020, 16:12

Alla c.a. dell'Ing [REDACTED]

Il sottoscritto Arch. [REDACTED] nominato perito per il fallimento di cui all'oggetto, chiede che gli venga fornito il valore dei terreni a mq all'interno del Consorzio Industriale Isernia-Venafro riferiti alle seguenti particelle:

- terreno F. 36 part. 456, 458, 462, 463, 466, 467, 468, 469
in neretto le superfici ancora da edificare e pertanto potenzialmente vendibili.
Grazie per l'aiuto

Isernia, 25.06.2020

Distinti saluti.

Il Perito

Dott. Arch. [REDACTED]

RISPOSTA

Ing. [REDACTED] tramite aruba.it

lun 6 lug, 09:56

Gent.mo arch. [REDACTED]

ai fini della quantificazione del valore del terreno le illustro quanto segue.

Il valore dei terreni nel nucleo industriale di Pozzilli è quantificato annualmente dal Comitato Direttivo dell'Ente nel Piano Economico e Finanziario.

Per l'anno 2020 si è confermato il valore di €/mq 26,00, come da estratto allegato alla presente.

Ai fini della determinazione del valore del terreno è però opportuno tener presente quanto riportato nel Regolamento Suoli Consortili, la cui ultima versione è allegata alla presente, ed in particolare l'art. 14: ***“Per coloro che sono già proprietari del terreno ed intendono per la prima volta utilizzarlo ai fini previsti dal presente Regolamento, l'autorizzazione sarà rilasciata previo versamento della somma derivante dalla differenza tra il prezzo di vendita ed il valore dell'indennità di esproprio vigente nell'area in cui è situato il terreno in questione. Per coloro che sono proprietari di immobili realizzati per attività previste dal presente regolamento e che intendano venderli in tutto o in parte, l'autorizzazione sarà rilasciata previo versamento della somma pari alla differenza dell'incidenza del costo delle infrastrutture realizzate al momento della richiesta e il loro costo già pagato al momento dell'acquisto del lotto. Per insediamenti precedenti all'anno 2004, si farà riferimento al valore del delle infrastrutture dell'anno 2004, riportato nel relativo Piano Economico e Finanziario”.***

In estrema sintesi, nel caso in cui il terreno non sia mai stato oggetto di assegnazione ai fini industriali, il valore del terreno è pari all'indennità di esproprio (€/mq 10,58). Nel caso in cui il terreno sia stato oggetto di assegnazione il valore del terreno sarà pari ad €/mq 26,00 a cui va sottratta l'incidenza del costo delle infrastrutture realizzate al momento della richiesta e il loro costo già pagato al momento dell'acquisto del lotto. Quest'ultimo importo, in caso di assegnazioni precedenti l'anno 2004, come nel caso di specie, sarà considerato pari ad €/mq 3,45.

Bisognerà infine tener conto dell'indice di superficie pari a 0,4 previsto dalla Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Territoriale del Consorzio per lo Sviluppo Industriale Isernia-Venafro: ai fini dell'edificabilità del terreno bisognerà tener conto della superficie del fabbricato censito catastalmente al foglio n. 36 p.lla 278 e pertanto una superficie pari a 1,5 volte quella del fabbricato non potrà avere valore superiore a quella dell'indennità di esproprio (superficie necessaria ad assicurare il rapporto di 0,4 oltre a quella occupata dal fabbricato).

Restando a disposizione per qualsiasi chiarimento, si porgono distinti saluti.

Ing [REDACTED]
Responsabile dell'Area impianti di produzione e servizi e del Reparto attività pubblicistiche
Consorzio per lo Sviluppo Industriale Isernia – Venafro
Viale delle industrie, snc
86077 POZZILLI (IS)
Tel. [REDACTED]
P.IVA [REDACTED]
Mail: [REDACTED]
PEC: [REDACTED]
Web: www.consorzioiserniavenafro.it



Piano Economico e Finanziario 2020

Consorzio per lo Sviluppo Industriale Isernia Venafro

Indirizzo di posta elettronica:

info@consorzioiserniavenafro.it

Sito Web: www.consorzioiserniavenafro.it

Tel. 0865927109

Viale delle Industrie, sn 86077 Pozzilli (IS)

ALLEGATI TECNICI

POZZILLI		
Determinazione prezzo di vendita terreni		
Superficie agglomerato (1.880.400+616.100+75.100)	mq.	2.571.600
Totale infrastrutture realizzate ed in corso di realizzazione	€	34.568,85
Incidenza infrastrutture per mq.	€	13,44
Valutazione terreni, per espropri, effettuata dall'U.T.C. al luglio 2006	€	10,58
Costo del terreno per mq.	€	24,02
Spese generali 8%	€	1,92
Totale prezzo di vendita	€	25,94
Arrotondamento	€	0,06
TOTALE	€	26,00

REGOLAMENTO SUOLI CONSORTILI

PARTE I

Norme di carattere generale

ARTICOLO 1

Il presente Regolamento detta le norme e le procedure aventi per fine la localizzazione, nell'ambito degli Agglomerati Industriali previsti dal Piano Regolatore del Consorzio per lo Sviluppo Industriale Isernia-Venafro, di attività produttive nel settore dell'industria e dei servizi.

Le attività produttive nel settore dei servizi, considerata l'estensione del settore che ricomprende tutto il terziario, avanzato e non, possono essere localizzate negli Agglomerati Industriali con le limitazioni e/o esclusioni dei servizi elencati a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- 1) Servizi di somministrazione di bevande e alimenti (ristoranti, bar, pizzerie, ecc.): area occupabile complessivamente mq 2000. Le assegnazioni saranno possibili fino ad esaurimento di tale superficie;
- 2) Servizi di pernottamento (b&b, pensioni, alberghi, ecc.): area occupabile complessivamente mq 2000. Le assegnazioni saranno assicurate fino ad esaurimento di tale superficie;
- 3) Servizi ricreativi (sale giochi, centri fitness, palestre, ecc): area occupabile complessivamente mq 1000. Le assegnazioni saranno possibili fino ad esaurimento di tale superficie;
- 4) Servizi di cura alla persona (SPA, parrucchiere, estetista, ecc): area occupabile complessivamente mq 1000, da realizzarsi in un unico lotto;
- 5) Servizi assicurativi e finanziari: area occupabile complessivamente mq 1000, , da realizzarsi in un unico lotto;
- 6) Servizi di formazione: area occupabile complessivamente mq 10.000. Le assegnazioni saranno possibili fino ad esaurimento di tale superficie.

Le limitazioni di cui ai punti da 1) a 6) si applicano in ogni circostanza, indipendentemente dalla tipologia dell'iniziativa (nuova, ristrutturazione, trasformazione, ecc.). Dette limitazioni non si applicano alle iniziative poste in essere direttamente dal Consorzio quali investimenti infrastrutturali al servizio dell'intera area. Le iniziative devono essere rivolte prevalentemente alle attività produttive insediate, con tutte le conseguenze anche in termini di standard qualitativi. Nessuna di esse può essere insediata se è rivolta unicamente a utenti/clienti esterni ed estranei alle attività produttive insediate. In tal caso esse dovranno trovare spazio nelle apposite aree del PRG del Comune di Pozzilli.

Sono escluse tutte le attività che comportino la "stanzialità" degli utenti/clienti che non siano direttamente collegati con un rapporto di lavoro con le iniziative produttive o formative presenti, tutti i servizi socio-sanitari o assimilati, medici (centri diagnostici, studi medici in genere o specialistici, ecc.), ricadenti sotto la competenza del Servizio Sanitario Nazionale o regionale, nonché tutti i servizi non elencati che non siano utili alle attività industriali, artigianali, alle attività di servizi reali alle imprese, alle maestranze delle aziende insediate, allo sviluppo economico del territorio e/o a potenziare i fattori di localizzazione dell'area industriale.

Sono escluse dalle suddette limitazioni tutte le attività formative anche di tipo universitario e le attività strettamente connesse, dalla ricerca con annessi laboratori ai servizi di ospitalità per studenti, personale docente e non. Tale esclusione è dettata dalla necessità di favorire un processo di trasformazione dell'area che possa, con la localizzazione di strutture di alta formazione, creare le basi per la nascita di un parco tecnologico (tipo Sophia Antipolis).

Non possono, inoltre, essere localizzate negli agglomerati industriali, oltre alle industrie nocive, le attività produttive ad alto impatto ambientale, con immissioni, emissioni ed esalazioni nell'ambiente di sostanze altamente inquinanti e/o moleste (polveri, rumori, radiazioni, esalazioni di gas, ecc.), nonché le attività di stoccaggio, temporaneo e/o permanente, di rifiuti solidi, liquidi, gassosi ancorché definiti materie prime seconde ad eccezione di quelle attività che restano al di fuori della gestione dei rifiuti secondo la normativa ambientale vigente

ovvero secondo il principio europeo dell'End Of Waste di cui ai Regolamenti UE 333/2011 per i rottami metallici, 1179/2012 rottami di vetro, 715/2013 rottami di rame e altri in corso di pubblicazione.

Le attività, di servizio collettivo, ivi comprese quelle previste dalle norme di tutela ambientale e disciplinanti il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti, sono riservate, in via esclusiva, al Consorzio con le modalità previste dallo statuto e dalle norme vigenti. Non rientrano tra le competenze del Consorzio le attività riguardanti il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti rientranti nei compiti istituzionali che la legge assegna ad altri enti quali, ad esempio, i rifiuti solidi urbani e i rifiuti ospedalieri.

ARTICOLO 2

L'individuazione e la scelta delle specifiche localizzazioni è di competenza esclusiva del Consorzio, che può comunque tener conto delle proposte dei richiedenti, ed è determinata sulla base dei seguenti elementi:

- indicazioni e prescrizioni di Piano Regolatore Consortile;
- disponibilità di suoli consortili e previsioni di interventi espropriativi;
- disponibilità e caratteristiche delle opere infrastrutturali esistenti o programmate;
- dimensioni e natura delle iniziative e loro incidenza sia sulla situazione insediativa esistente che sulle possibilità insediative future.

Le norme di cui al presente articolo si applicano sia in caso di nuovo insediamento, sia in caso di riutilizzo di stabilimenti esistenti.

ARTICOLO 3

L'insediamento nell'ambito degli Agglomerati Industriali delle iniziative di cui al precedente articolo 1 può essere realizzato su suoli provenienti:

- da aree acquisite o da acquisire da parte del Consorzio, le quali possono essere cedute a terzi esclusivamente per la localizzazione di attività produttive nel settore dell'industria e dei servizi;
- da aree di proprietà delle ditte che intendono realizzare direttamente iniziative produttive nel settore dell'industria e dei servizi;
- da aree di proprietà di terzi che le ditte interessate intendono acquistare direttamente per la realizzazione di iniziative produttive nel settore dell'industria e dei servizi.

ARTICOLO 4

L'acquisizione di suoli da parte delle Aziende ha luogo esclusivamente mediante la cessione definitiva per atto pubblico, a seguito di formale assegnazione a seguito di istruttoria tecnica. L'assegnazione si perfeziona con il pagamento del 10% del prezzo complessivo del terreno assegnato a titolo di caparra confirmatoria.

Il saldo del pagamento va effettuato per intero alla data della Convenzione che disciplinerà, secondo la consuetudine, i rapporti con l'azienda che dovrà avvenire entro la stipula dell'atto pubblico di vendita del terreno assegnato. In casi particolari il Comitato Direttivo può concedere una dilazione di pagamento per un importo non superiore al 50% del totale e per un periodo non superiore a 24 mesi previo deposito di fidejussione bancaria a prima richiesta a copertura dell'importo oggetto di dilazione, previa applicazione di interessi ad un tasso pari al T.U.S. maggiorato di 2 punti percentuali. L'IVA ed eventuali oneri saranno pagati per intero al momento del rogito notarile. La dilazione potrà riguardare solo terreno già in proprietà del Consorzio. Negli altri casi potrà essere accordata solo per il 50% dell'importo riguardante il prezzo di vendita al netto del costo di acquisizione.

Per coloro che sono già proprietari del terreno ed intendono per la prima volta utilizzarlo ai fini previsti dal presente Regolamento devono versare al Consorzio un importo pari alla differenza tra le indennità di esproprio ed il prezzo di vendita vigente.

Il prezzo per mq dei lotti è così determinato: costo di acquisizione del lotto (acquisto diretto o espropriazione) + incidenza per mq del costo delle infrastrutture effettivamente realizzate al momento dell'assegnazione + 15% spese generali. La non applicazione dell'incidenza del costo delle infrastrutture programmate è determinata dalla necessità di favorire la localizzazione di insediamenti produttivi e a compensazione del disagio subito a causa delle infrastrutture non ancora realizzate.

Al fine di evitare speculazioni sui terreni, la differenza tra l'incidenza del costo delle infrastrutture realizzate e quelle programmate, sarà recuperata dal consorzio successivamente in

caso di vendita dell'azienda o degli immobili della stessa. Per insediamenti precedenti all'anno 2004, si farà riferimento al valore dell'incidenza del costo delle infrastrutture sul terreno dell'anno 2004, riportato nel relativo Piano Economico e Finanziario. La differenza sarà pagata, in solido, o dal venditore o dall'acquirente, a seconda di quanto tra loro pattuito. In tal modo l'acquirente pagherà il terreno sempre e comunque allo stesso prezzo per mq, indipendentemente dal fatto che acquisti il terreno da un privato, dal Consorzio o da un'azienda già insediata. Il recupero delle somme suddette va a finanziare anche un fondo per gli interventi di manutenzione straordinaria sempre più necessario visto il degrado delle infrastrutture realizzate circa 40 anni or sono.

In considerazione: a) della inapplicabilità della norma su riportata nelle acquisizioni derivanti dai fallimenti; b) della impossibilità di limitare la libera iniziativa economica impedendo a chi rileva capannoni industriali da fallimenti non per uso proprio ma per venderli nuovamente; c) della sostanziale disparità di trattamento che si verrebbe a creare tra chi acquista da un fallimento e chi acquista dal soggetto che, senza aver svolto alcuna attività produttiva nell'immobile rilevato, procede alla vendita; d) del numero sostanzialmente elevato, rispetto al totale delle ditte attive, di capannoni oggetto di vendita da parte delle singole curatele fallimentari; e) della necessità e opportunità di favorire, stante anche una limitata disponibilità di suoli liberi, programmi anche spontanei di riuso di capannoni esistenti che consentano, di fatto, un uso più razionale del patrimonio immobiliare esistente e il conseguente uso efficiente delle infrastrutture esistenti, il Consorzio, in caso di primo riuso di immobile inutilizzato per qualsiasi motivo diverso da procedure concorsuali, rinuncia al recupero dell'incidenza delle infrastrutture di cui ai commi precedenti fino alla vendita avvenuta successivamente al suo primo riutilizzo.

Il prezzo di vendita per mq sarà stabilito, di anno in anno, dal Comitato Direttivo con l'approvazione del Piano Economico e Finanziario di previsione.

PARTE II

Procedure per la cessione di suoli consortili

ARTICOLO 5

Coloro che intendono acquistare suoli di proprietà consortile o dei quali il Consorzio deve promuovere l'espropriazione nell'ambito degli Agglomerati Industriali, devono presentare al Consorzio domanda in carta semplice, corredata da relazione programmatica atta a configurare esattamente le caratteristiche e lo scopo dell'iniziativa medesima, con particolare riguardo a:

- superficie necessaria con indicazione dell'area da coprire;
- illustrazione dettagliata dell'attività produttiva, con indicazione delle materie prime da impiegare e dei prodotti finiti;
- fasi e tempi di realizzazione con indicazione della eventuale superficie destinata a futuri ampliamenti e relativi tempi di realizzazione;
- investimenti previsti in prima fase e nelle eventuali fasi successive allegando un business plan dell'iniziativa con esplicita indicazione delle fonti di finanziamento (mezzi propri, mezzi di terzi, contributi richiesti, ecc.);
- posti di lavoro previsti in prima fase e nelle eventuali fasi successive;
- necessità di energia elettrica espressa in kw di potenza installata;
- necessità di acqua per utilizzazioni di carattere potabile e industriale, espressa in mc/anno;
- altri servizi necessari all'attività (accordo ferroviario, metano, ecc.);
- previsioni di scarichi inquinanti o altre emissioni moleste e sistemi da adottare per la loro eliminazione (polveri, rumori, ecc.);
- cause di incompatibilità localizzativa con altri generi di attività e distanze di sicurezza in senso sia attivo che passivo;
- previsione in tonnellate/anno di merci in partenza via ferrovia e/o su strada;
- per le Società, atto costitutivo e statuto, nonché indicazione del legale rappresentante della Società;
- certificato del casellario generale riportante eventuali condanne e quello riportante i carichi pendenti del legale rappresentate e dei soci;
- certificato di iscrizione alla Camera di Commercio;

- progetto dello stabilimento e relativa relazione tecnica;
- versamento (o assegno bancario) di euro 2.000,00 oltre IVA per spese d'istruttoria;
- dichiarazione sostitutiva di atto notorio nella quale si attesti che:
 - o si assume l'impegno a non insediare nell'immobile in corso di realizzazione nessuna azienda avente una ragione sociale diversa da quella oggetto di autorizzazione all'insediamento, senza il preventivo benestare del Consorzio;
 - o tutto quanto contenuto nella documentazione presentata corrisponde al vero.

L'importo del versamento può essere aumentato di anno in anno dal Comitato Direttivo.

In assenza del versamento di cui sopra la richiesta non verrà presa in esame e si intenderà come non ricevuta. La mancanza di uno dei documenti potrà, invece, essere integrata.

ARTICOLO 6

Entro 60 giorni dal ricevimento della richiesta di cui al precedente art. 5, completa di tutta la documentazione, il Consorzio ne comunica l'esito agli interessati inviando:

- a) lo schema di convenzione disciplinante il rapporto tra Consorzio e ditta richiedente;
- b) l'indicazione di massima della localizzazione e dimensioni perimetrali del suolo assegnato;
- c) l'invito al versamento di una **caparra pari al 10% del prezzo complessivo del terreno assegnato**;
- d) nel caso in cui il terreno sia da espropriare l'invito riguarderà, in aggiunta alla caparra di cui sopra, il versamento a titolo di acconto sul prezzo di vendita, del costo di acquisto del terreno mediante espropriazione o cessione volontaria.

Sia la caparra che l'acconto sul prezzo saranno scomputati sul prezzo di vendita al momento del rogito notarile.

ARTICOLO 7

Entro 30 (trenta) giorni dal completamento delle procedure di acquisizione del terreno, e definita la documentazione che individua la proprietà (frazionamenti, certificati catastali e di destinazione urbanistica), il Consorzio adotta la deliberazione di cessione del suolo assegnato e procederà alla vendita ed alla consegna del suolo.

ARTICOLO 8

Qualora entro 60 giorni dalla comunicazione del Consorzio circa la disponibilità del terreno o dall'indicazione del termine per la cessione del terreno, il richiedente non si rende disponibile a procedere all'acquisto del terreno, il Consorzio incamererà **l'importo versato a titolo di caparra** e riacquisterà la piena disponibilità del terreno precedentemente assegnato.

ARTICOLO 9

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

Qualora la Ditta rinunci all'assegnazione del suolo, dopo l'emissione del decreto di esproprio, il Consorzio restituisce l'80% dell'importo anticipato al netto del costo finanziario che il Consorzio dovrà sostenere per far fronte all'acquisizione del terreno, trattenendo la caparra pari al 10% del prezzo del terreno precedentemente versata.

Nel caso il Consorzio non abbia o non otterrà da istituti di credito la disponibilità finanziaria necessaria all'acquisizione del terreno conseguente alla richiesta della ditta, il Consorzio restituirà alla ditta l'importo da essa anticipato e decurtato del 20%, in 10 rate semestrali consecutive senza interessi.

Il Consorzio restituirà alla ditta rinunciataria l'intero importo da essa anticipato se dalla data della richiesta di assegnazione della Ditta a quella della richiesta/emissione, da parte del Consorzio, del decreto di esproprio, siano trascorsi più di 12 (dodici) mesi. Qualora il ritardo sia dovuto a cause imputabili direttamente al Consorzio le somme anticipate per l'acquisizione delle aree saranno restituite maggiorate dell'interesse legale.

ARTICOLO 10

A seguito della cessione del lotto, scaduti i termini previsti dalla convenzione se non è stato dato inizio ai lavori di costruzione del progettato stabilimento, il Consorzio può procedere alla revoca dell'assegnazione restituendo alla Ditta interessata l'importo previsto dall'art. 63 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, e comunque nel rispetto della L. R. n. 8/2004 e s.m.i.

ARTICOLO 11

I lavori di costruzione dello stabilimento progettato devono essere ultimati entro il

termine stabilito dal Consorzio nell'atto di convenzione, da determinarsi sulla base del programma di insediamento formulato dalla Ditta interessata.

ARTICOLO 12

Se la Ditta ha dato inizio ai lavori di costruzione dello stabilimento e non intende completarli, o ha iniziato l'attività ed intende cessarla, il Consorzio può autorizzare la vendita diretta degli immobili (terreni e fabbricati) a terzi che subentrano nella cessione previo versamento al Consorzio del prezzo pieno del suolo in vigore al momento del rilascio dell'autorizzazione all'insediamento che sarà contestuale alla firma della convenzione disciplinante i rapporti con il Consorzio.

In tal caso il Consorzio restituisce alla Ditta rinunciataria l'80% dell'importo da questa pagato se la cessione degli immobili avviene nel corso dei 24 (ventiquattro) mesi successivi all'acquisto del terreno.

Successivamente a tale periodo il Consorzio restituirà alla Ditta rinunciataria l'80% del prezzo del terreno vigente al momento dell'autorizzazione alla vendita degli immobili.

Nel caso l'assegnatario originario provveda alla vendita del terreno senza l'autorizzazione del Consorzio, l'acquirente per ottenere l'assegnazione e l'autorizzazione all'insediamento dovrà versare l'importo di cui al capo precedente ed il venditore ne risponderà nei suoi confronti, restando il Consorzio estraneo a tutte le azioni di rivalsa dell'acquirente. In mancanza di tale versamento e, quindi, dell'autorizzazione all'insediamento, il Consorzio non potrà procedere alla erogazione dei servizi (idrico, depurazione, ecc.).

Nel caso l'acquirente eserciti attività diversa da quella esercitata dal venditore, il Consorzio dovrà procedere ad una regolare istruttoria per valutare l'esercibilità dell'attività nel consorzio. In questo caso l'acquirente dovrà presentare tutta la documentazione di cui all'art. 5 del presente Regolamento.

Nel caso in cui siano trascorsi sei mesi dalla data prevista per la ultimazione dei lavori o dalla richiesta della Ditta della suddetta autorizzazione senza che siano state concluse le trattative con eventuali subentranti, il Consorzio revoca l'assegnazione, e riacquisterà il terreno alle stesse condizioni di cui al comma 4° del precedente articolo 9 e/o art. 10, nonché le opere eseguite, con diritto al risarcimento di cui all'art. 10, da parte della Ditta, solo nel caso in cui tali opere possono essere utilizzate e rilevate da altra Ditta assegnataria.

PARTE III

Procedura per la utilizzazione di suoli e di immobili di proprietà dei richiedenti

ARTICOLO 13

Coloro che sono proprietari di suoli nell'ambito degli Agglomerati Industriali e che intendano utilizzarli direttamente, in tutto o in parte, devono presentare al Consorzio domanda in carta libera, corredata dei documenti di cui all'articolo 5 del presente Regolamento.

Coloro che sono proprietari di immobili realizzati per attività previste dal presente regolamento e che intendano concedere in fitto ad altre imprese la parte eccedente il proprio fabbisogno devono presentare una richiesta di autorizzazione al Consorzio corredata di idonea planimetria che metta in evidenza: a) le superfici da fittare a terzi; b) la separazione degli approvvigionamenti idrici; c) la separazione degli scarichi fognari e tutte le indicazioni tecniche concordate con l'Area tecnica del Consorzio a seconda delle specifiche situazioni oggettive; d) domanda di insediamento, ai sensi del presente regolamento, da parte di ciascun soggetto che intenda fittare l'immobile o parte di esso.

I proprietari degli immobili potranno altresì procedere alla vendita di parti dei suddetti immobili a terzi con le stesse modalità autorizzative di cui al capo precedente. In caso di vendita, però, dovrà essere corrisposta al Consorzio una somma calcolata come specificato nell'articolo successivo. Il computo del numero di mq su cui calcolare la differenza sarà determinato dalla superficie di terreno necessaria alla realizzazione dei mq di immobile acquistato sulla base dell'indice di superficie contenuta nelle norme del PRT consortile.

ARTICOLO 14

Per coloro che sono già proprietari del terreno ed intendono per la prima volta utilizzarlo ai fini previsti dal presente Regolamento, l'autorizzazione sarà rilasciata previo versamento della somma derivante dalla differenza tra il prezzo di vendita ed il valore

dell'indennità di esproprio vigente nell'area in cui è situato il terreno in questione.

Per coloro che sono proprietari di immobili realizzati per attività previste dal presente regolamento e che intendano venderli in tutto o in parte, l'autorizzazione sarà rilasciata previo versamento della somma pari alla differenza dell'incidenza del costo delle infrastrutture realizzate al momento della richiesta e il loro costo già pagato al momento dell'acquisto del lotto. Per insediamenti precedenti all'anno 2004, si farà riferimento al valore del delle infrastrutture dell'anno 2004, riportato nel relativo Piano Economico e Finanziario.

Trascorso il termine di 6 (SEI) mesi dalla autorizzazione rilasciata senza che la Ditta interessata abbia provveduto a quanto richiesto, il Consorzio riacquisterà automaticamente il diritto di disporre del suolo in questione, diritto che potrà essere esercitato anche nel caso di mancata realizzazione di quanto progettato entro il termine previsto.

In tal caso il Consorzio restituirà alla Ditta l'80% delle somme versate a qualsiasi titolo al Consorzio.

Negli altri casi varranno le norme di cui agli articoli 9, 10, 12 e 13 precedenti.

PARTE IV

*Procedura per la utilizzazione di suoli di terzi
da acquistare direttamente dalle Ditte interessate*

ARTICOLO 15

Coloro che intendono acquistare da proprietari terzi suoli compresi negli Agglomerati Industriali, da destinare alla localizzazione di iniziative industriali o di altre attività riguardanti il settore terziario e dei servizi, devono presentare al Consorzio, per preventivo benestare, domanda in carta semplice, corredata dei documenti di cui all'art. 5 del presente regolamento. In tali ipotesi varranno le condizioni di cui ai precedenti articoli 13 e 14.

PARTE V

Permute di suoli

ARTICOLO 16

Il Consorzio può proporre o aderire alla richiesta di permuta di suoli di proprietà di Ditte, che intendano realizzare negli Agglomerati Industriali attività produttive nel settore dell'industria o dei servizi, con altro suolo di proprietà consortile ricadente nello stesso Agglomerato, nel caso in cui il suolo a disposizione degli interessati non corrisponda alle esigenze insediative o non sia conforme per ubicazione ai criteri localizzativi di cui all'art. 2.

In tal caso l'operazione di permuta è regolata dalla procedura stabilita nella Parte II ed avviene, in linea di massima, alla pari tra superfici uguali per caratteristiche, dimensioni ed ubicazione, salvo diverse condizioni di volta in volta concordate dalle parti. Resta fermo il principio che dovrà essere versata al Consorzio la somma di cui all'art. 14.

PARTE VI

Procedure riguardanti progetti di ampliamento e di variante

ARTICOLO 17

Coloro che intendono provvedere alla realizzazione di ampliamenti di stabilimenti esistenti o apportare modifiche e varianti a progetti già approvati, che comportino l'utilizzazione di area già a disposizione degli interessati in base a quanto forma oggetto delle precedenti parti, devono presentare al Consorzio domanda in carta semplice, corredata da esauriente relazione circa gli scopi e le caratteristiche dell'iniziativa, nonché dal relativo progetto tecnico. Unitamente alla richiesta va effettuato il versamento delle somme per il costo dell'istruttoria.

Le varianti e le modifiche suddette potranno prevedere la trasformazione dell'attività produttiva, purché la nuova attività sia compatibile con la specifica ubicazione del suolo interessato e sia conforme alle prescrizioni del Piano Regolatore in vigore.

PARTE VII

Disposizioni comuni

ARTICOLO 18

I progetti di cui alle Parti II, III, IV, V e VI devono essere forniti al Consorzio, con la relativa relazione tecnica, in numero di tre copie una delle quali, dopo l'approvazione, sarà restituita agli interessati munita del nulla osta consortile per gli adempimenti riguardanti la concessione edilizia di competenza comunale.

ARTICOLO 19

Le Ditte che hanno conseguito da parte del Comune interessato il titolo abilitativo relativo a progetti da realizzare nell'ambito degli Agglomerati Industriali, sono tenute ad informare immediatamente il Consorzio fornendo copia del titolo medesimo, nonché:

- a comunicare al Consorzio le date di inizio e di ultimazione dei lavori di costruzione;
- a mantenere, durante detti lavori, stretti contatti con l'Ufficio Tecnico Consortile per tutto quanto concerne l'esecuzione dei lavori stessi, osservando scrupolosamente le direttive e le prescrizioni che potranno essere impartite in merito.

ARTICOLO 20

Le Ditte che non fossero in grado di rispettare i termini di cui alle precedenti Parti II, III e IV possono avanzare domanda di proroga, a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno specificando esattamente le cause ed i motivi della richiesta.

Nel caso di accoglimento della richiesta suddetta, il periodo di proroga da concedere sarà determinato dal Consorzio sulla base degli elementi offerti e non potrà comunque essere di durata superiore ai tempi rispettivamente previsti nelle Parti sopra citate.

ARTICOLO 21

I suoli formanti oggetto della cessione di cui alla Parte II sono dal Consorzio garantiti liberi da ipoteche ed altri pesi ed oneri pregiudizievoli dipendenti da fatto proprio e vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e come pervenuti al Consorzio stesso a seguito dei Decreti di Esproprio che li riguardano e cioè con tutte le accessioni, aderenze e pertinenze con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, conosciute ed ignote.

ARTICOLO 22

Il prezzo di cessione dei suoli è stabilito annualmente dal Comitato Direttivo con l'approvazione del Piano Economico e Finanziario.

In ogni caso il prezzo sarà aggiornato annualmente, in modo automatico e senza necessità di atti amministrativi di recepimento, sulla base delle stime rivalutative predisposte dall'Ufficio Tecnico, tenendo come riferimento l'indice ISTAT dei prezzi al consumo delle famiglie, nonché le regole di stima previste dall'estimo catastale.

Il prezzo del lotto assegnato resterà invariato qualora l'acquisto si perfezioni entro 180 giorni dall'assegnazione definitiva. In caso contrario subirà, anche dopo l'assegnazione, gli aumenti dovuti a:

- 1) aggiornamenti disposti dal Comitato Direttivo;
- 2) aggiornamento annuale sulla base dell'indice ISTAT;
- 3) aumento dell'indennità d'esproprio.

ARTICOLO 23

Tutti coloro che intendono realizzare iniziative su suoli di loro proprietà o di provenienza non consortile, sono tenuti a corrispondere al Consorzio le somme di cui all'art. 14 all'atto della presentazione da parte degli interessati dei progetti riguardanti le opere da realizzare e comunque prima del rilascio del nulla osta consortile sui progetti stessi ai fini della validità del titolo abilitativo.

ARTICOLO 24

Le Ditte assegnatarie di suoli consortili di cui alla Parte II, nonché quelle interessate alle iniziative previste dalle Parti III e IV, si obbligano espressamente, per sé ed aventi causa:

- a destinare il suolo alla costruzione ed esercizio degli impianti necessari per lo svolgimento delle attività specificate nelle rispettive domande ed a costruire tali impianti in maniera del tutto conforme ai progetti approvati dal Consorzio, assumendo formale impegno a comunicare tempestivamente al Consorzio stesso ogni iniziativa assunta per la trasformazione sia per l'attività precedentemente prevista, sia della forma giuridica e ragione sociale della Ditta, nonché ogni altra iniziativa riguardante cessazione dell'attività o cessione, fusione, dichiarazione di fallimento e simili;
- a riconoscere al Consorzio il diritto di imporre ed a concedergli senza corrispettivo di sorta servitù di elettrodotto, acquedotto, fognatura, metanodotto, raccordo ferroviario, viabilità d'accesso a lotti interclusi e servitù telefonica sugli spazi non coperti da edifici, determinando di comune accordo delle rispettive concrete ubicazioni al fine di evitare ogni interferenza o

pregiudizio allo svolgimento dell'attività prevista oppure all'attuazione di programmi di sviluppo e facendo comunque salva la refusione degli eventuali danni arrecati nell'esecuzione dei lavori;

- a provvedere, a propria cura e spese, all'adeguamento agli standards consortili degli scarichi da immettere nelle fogne consortili;
- a rispettare tutte le norme, disposizioni ed istruzioni emanate e da emanarsi dal Consorzio relative alla disciplina delle opere, attrezzature e servizi di interesse generale e di uso comune, gestiti dal Consorzio medesimo o dai terzi da questo delegati, ivi compreso il regolamento delle cosiddette "quote millesimali" relative all'uso e manutenzione della viabilità, della fogna bianca e delle altre infrastrutture non soggette al pagamento per uso e somministrazione (rete idrica, fogna nera e depuratore, raccordo ferroviario, metanodotto).

ARTICOLO 25

Ogni e qualunque spesa, tasse, imposte inerenti e conseguenti all'atto di compravendita sono a carico dell'acquirente.

ARTICOLO 26

Le Ditte che intendono usufruire delle agevolazioni di carattere finanziario previste da norme regionali, nazionali e comunitarie, condizionando l'investimento al loro ottenimento, sono obbligate a dichiararlo al momento della richiesta di insediamento e fornire al Consorzio copia delle relative domande e ad informarlo del loro esito.

ARTICOLO 27

Ai fini dei finanziamenti di leggi delle iniziative da realizzare su suoli ceduti dal Consorzio, nei confronti dell'Istituto finanziario abilitato alle operazioni di credito (da nominare espressamente e comunque nell'atto notarile di compravendita) e le loro aventi causa, nonché nei confronti degli acquirenti in sede giudiziaria dei beni trasferiti, dei fabbricati costruiti sui suoli stessi e dei macchinari in essi installati, non hanno efficacia le clausole limitative previste nel presente Regolamento che contrastino con le operazioni di credito, e gli istituti stessi sono pertanto autorizzati ad iscrivere ipoteca e privilegio sui menzionati immobili a garanzia dei concedenti mutui.

PARTE VIII

Adempimenti di competenza del Consorzio

ARTICOLO 28

Agli adempimenti di sua competenza riguardanti le materie regolate dal presente Regolamento, il Consorzio provvede con le modalità appresso specificate:

- nessuna richiesta potrà essere presa in esame se e sino a quando il Consorzio non avrà a propria disposizione la documentazione prescritta al precedente art. 5 e quanto altro, a sua discrezione, dovesse ritenere utile e necessario per l'istruttoria della richiesta;
- le pratiche relative alla assegnazione di suoli di proprietà del Consorzio, nonché quelle relative all'approvazione di progetti riguardanti iniziative industriali, saranno effettuate nel rispetto delle leggi nazionali, delle leggi regionali, dello statuto consortile e del codice civile.

PARTE IX

Deroghe

ARTICOLO 29

Deroghe all'applicazione di quanto previsto dal presente Regolamento possono essere prese in considerazione dal Consorzio soltanto per casi di estrema urgenza ed importanza 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, soprattutto se rientranti in un progetto complessivo di ristrutturazione di un settore produttivo o di creazione di un distretto produttivo mono o plurisettoriale.

In ogni caso le deroghe al presente Regolamento necessitano del parere della Giunta Regionale.

PARTE X
Norme transitorie
ARTICOLO 30

Le pratiche in corso riguardanti le materie previste dal presente Regolamento che alla data della sua entrata in vigore non siano completamente esaurite o siano state solo parzialmente definite, saranno regolate secondo le disposizioni di cui appresso:

- a) le richieste di suoli consortili in data anteriore a quella dell'entrata in vigore del Regolamento, per le quali non sia stata ancora adottata delibera di cessione, proseguiranno il loro corso con la procedura e le condizioni previste dal Regolamento stesso;
- b) qualora la delibera suddetta sia già stata adottata, la stessa verrà riassunta dal Consorzio a termini di Regolamento, facendo salve le condizioni di prezzo già stabilite;
- c) le richieste di autorizzazione per l'utilizzazione di suoli già di proprietà delle ditte interessate, nonché quelle di acquisto diretto di suoli di proprietà di terzi, di data anteriore a quella dell'entrata in vigore del Regolamento, proseguiranno il loro corso con la procedura e le condizioni previste dal Regolamento stesso;
- d) gli operatori interessati ai casi suddetti saranno informati dal Consorzio dell'avvenuta approvazione ed entrata in vigore del presente Regolamento ed invitati a confermare le rispettive richieste entro 60 (sessanta) giorni dalla data della comunicazione consortile.

La mancata conferma sarà considerata dal Consorzio quale definitiva rinuncia a quanto in precedenza richiesto dagli interessati e comporterà revoca automatica di quanto eventualmente il Consorzio dovesse aver già stabilito e disposto in merito.

Pozzilli, 04/09/2019

IL PRESIDENTE

