



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 113 del 06/09/2006

CONSORZIO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE DI BARI

Regolamento gestione suoli

CONSORZIO
PER LO
SVILUPPO INDUSTRIALE
DI BARI

ENTE PUBBLICO ECONOMICO
Legge 05.10.1991 n. 317

Il Consorzio per lo sviluppo Industriale di Bari, Ente Pubblico Economico, rende noto di aver approvato con delibera del Commissario Straordinario n.332/06 del 21 Luglio 2006, il Nuovo Regolamento di Gestione dei Suoli degli agglomerati consortili, qui di seguito riportato:

"Regolamento per la gestione dei suoli all'interno degli Agglomerati del Consorzio per lo Sviluppo Industriale di Bari
Aggiornamento del 10.07.2006

Art. 1

Il presente regolamento disciplina l'attività del Consorzio per lo Sviluppo Industriale di Bari relativa all'assegnazione ed utilizzo dei suoli ricadenti nei perimetri dei suoi agglomerati.

Art. 2

Il Consorzio, nel rispetto della normativa e dei vincoli del proprio PRGT, assegna i suoli di cui dispone nei diversi agglomerati agli imprenditori commerciali che ne facciano domanda per la realizzazione di insediamenti produttivi o di altre iniziative. Sempre nel rispetto della normativa e dei vincoli del proprio PRGT e per la realizzazione di insediamenti produttivi o di altre iniziative consentite, il Consorzio, autorizza all'utilizzo di un suolo di sua proprietà chi, avendo il requisito di imprenditore commerciale, ne

faccia richiesta.

Art. 3

La domanda di assegnazione, preassegnazione o utilizzo di un suolo deve essere presentata al Consorzio in conformità allo schema allegato al presente regolamento con la lettera A) e corredata da progetto di massima, relazione sulle acque di scarico, certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A., copia dell'atto costitutivo, dello statuto e dell'ultimo bilancio, relazione tecnico-economica.

Art. 4

Il Consorzio, considerati gli elementi oggettivi e soggettivi della domanda ed accertata l'utilità, ai fini dello sviluppo del territorio, dell'insediamento o dell'iniziativa proposta, autorizza l'utilizzo di un suolo da parte dei proprietari (utilizzo in proprio) ovvero procede all'assegnazione o preassegnazione sulla base delle disponibilità presenti o future dei suoli. In presenza di più domande di assegnazione o preassegnazione eccedenti la disponibilità dei suoli, si procede col metodo comparativo tenendo prioritariamente conto della natura dell'iniziativa, dell'investimento e dell'occupazione previsti, dei requisiti del richiedente. In caso di pari apprezzamento e valutazione, l'assegnazione o preassegnazione viene deliberata secondo l'ordine di presentazione delle domande.

Art. 5

Il Consorzio, con riferimento alla normativa vigente, assegna, preassegna o autorizza l'utilizzo in proprio di interi lotti già determinati o della superficie indicata per la realizzazione dell'insediamento o dell'iniziativa proposta. Ove venga richiesta una maggiore superficie per la realizzazione di un previsto successivo ampliamento, il Consorzio assegna quella necessaria per l'insediamento o l'iniziativa immediata e può preassegnare quella eccedente con un termine improrogabile non superiore a tre anni ed al prezzo vigente al momento della stipula dell'atto di cessione. Pertanto in tali casi si procede con il trasferimento della proprietà con atti diversi. L'assegnazione o autorizzazione all'utilizzo in proprio di un suolo è sempre riferita al progetto presentato a corredo della relativa domanda. Eventuali, possibili ampliamenti, successivi alla realizzazione di quel progetto, nel caso vengano richiesti oltre il termine di tre anni dalla assegnazione dell'area o dell'autorizzazione all'utilizzo in proprio, sono comunque assoggettati agli oneri infrastrutturazione agglomerato per una superficie necessaria a realizzare la maggiore copertura o superficie utile. In caso di demolizione parziale delle strutture esistenti in misura inferiore al 50% in termini di superficie di piano, la eventuale realizzazione di nuovi immobili viene assoggettata agli oneri infrastrutturazione agglomerato per la superficie del lotto necessaria alla loro realizzazione; nel caso di demolizione superiore al 50% degli immobili esistenti, gli oneri infrastrutturazione agglomerato per la nuova edificazione vanno riferiti all'intero lotto.

Art. 6

Il Consorzio, entro il 31 dicembre di ogni anno determina, con apposita delibera, il prezzo di vendita dei suoli, calcolato per metro quadrato di superficie, da richiedere nell'anno successivo agli assegnatari e ai preassegnatari. Nel prezzo di vendita, determinato ai sensi dell'art. 3 della legge regionale n. 31/86, dell'art. 4 dello statuto, della l.n. 244/1995, della l.n. 341/1995 e della l.r. 19/2001, è compreso il costo di

acquisizione delle aree e un contributo necessario per provvedere alla realizzazione, alla gestione ed alla manutenzione delle infrastrutture e degli impianti e servizi di interesse comune dell'intero agglomerato. Gli utilizzatori in proprio devono corrispondere al Consorzio il solo contributo di infrastrutturazione determinato ai sensi del comma precedente. Il Consorzio potrà, in casi eccezionali, per singoli lotti o beni, applicare prezzi o contributi diversi in ragione della loro ubicazione, del grado di infrastrutturazione, delle dimensioni e/o delle caratteristiche dell'impianto. Con la stessa delibera di cui al comma 1, è determinato anche il canone annuo dovuto al Consorzio per insegne, cartelloni o altro materiale pubblicitario posto nel lotto e sui manufatti (immobili, recinzioni, ingressi, ecc.).

Art. 7

L'importo dovuto dall'assegnatario è erogato per il trentacinque per cento all'accoglimento dell'istanza, per un ulteriore trentacinque per cento alla consegna del suolo e per il restante trenta per cento alla stipula dell'atto di cessione che avverrà, su richiesta dell'assegnatario, al raggiungimento di uno stato di avanzamento dei lavori tale da garantire il completamento dell'intervento nei termini previsti. Il contributo infrastrutturazione agglomerato dovuto dal proprietario per l'utilizzo in proprio o l'importo dovuto dall'assegnatario per il primo acconto è erogato in unica soluzione entro 30 giorni dalla comunicazione di accoglimento della domanda.

Art. 8

L'assegnatario o il proprietario autorizzato all'utilizzo in proprio è obbligato a recintare opportunamente il suolo entro sessanta giorni dalla immissione in possesso dell'area assegnata o dalla comunicazione di autorizzazione all'utilizzo in proprio. All'assegnatario o proprietario o affittuario è fatto divieto di installare o collocare, senza il preventivo nulla osta del Consorzio, cartelloni o altro materiale pubblicitario. Qualora detto materiale non riguardi la specifica attività esercitata sul suolo in questione, il nulla osta potrà essere rilasciato prevedendo la corresponsione al Consorzio di una somma pari al 10% del provento derivante dalla installazione alla ditta assegnataria. I cartelloni o altro materiale pubblicitario non potranno superare di mt. 5,00 l'altezza dell'opificio insistente sul lotto, al netto di eventuali volumi tecnici, come definita dalle NTA dello strumento urbanistico vigente.

Art. 9

E' fatto divieto di installare all'interno dei lotti antenne e/o ripetitori non funzionali all'attività ivi svolta, se non per iniziativa del Consorzio o su lotti assegnati o per i quali sia stato autorizzato l'utilizzo in proprio per attività esclusiva di allocazione dei detti impianti che dovranno comunque avere dimensioni e struttura strettamente necessarie alla funzionalità dell'opera.

Art. 10

Il Consorzio si riserva il diritto di imporre, anche successivamente all'atto pubblico di cessione del suolo o all'autorizzazione all'utilizzo in proprio, senza corrispettivo di sorta, servitù di elettrodotto, metanodotto, acquedotto, fognatura e servitù telefonica negli spazi non coperti dagli edifici. Il Consorzio si riserva altresì il diritto di accedere ovunque vengano segnalati lavori di costruzione o di trasformazione per verificarne la rispondenza ai progetti approvati.

Art. 11

Nel caso che per l'utilizzo del lotto interessato si rendano necessari ulteriori opere infrastrutturali, anche di tipo provvisorio, il Consorzio può farsi carico della realizzazione delle stesse per un importo complessivo non superiore al 25% di quanto spettantegli per l'alienazione o l'autorizzazione concessa.

Art. 12

a - Il proprietario di un'area assegnata o su cui sia stato concesso l'utilizzo in proprio non può frazionare la stessa se non dopo aver realizzato l'intervento.

b - Le aree assegnate o le parti di esse non utilizzate dagli assegnatari e/o in esubero per l'iniziativa produttiva esercitata devono essere restituite al Consorzio al prezzo di alienazione rivalutato, alle condizioni tutte di cui al successivo art. 15.

c - Il Consorzio, su richiesta, può autorizzare l'assegnatario al trasferimento diretto ad altri delle aree di cui al punto precedente, previa corresponsione al Consorzio stesso della eventuale differenza di prezzo tra quello in vigore alla data della richiesta e quello vigente all'epoca dell'assegnazione, nella misura massima del 60% del primo dei due. d- Il frazionamento di un lotto in più lotti autonomi e continui è autorizzabile a condizione che vengano mantenuti gli originari indici edificatori. Qualora tale condizione non venga soddisfatta, è dovuta al Consorzio la corresponsione di quanto previsto dal precedente comma c da applicarsi sulla sola superficie di nuovo lotto in eccesso rispetto alle proporzioni suddette. I nuovi lotti conformati devono essere comunque soddisfare gli standards previsti dalle NTA per la specifica tipizzazione di zona. e- La vendita o la locazione di manufatti o parti di essi deve essere preventivamente autorizzata dal Consorzio previa verifica della compatibilità territoriale dell'azienda utilizzatrice finale.

Art. 13

La proprietà del suolo assegnato, ceduto o per il quale è stata concessa l'autorizzazione all'utilizzo in proprio, potrà essere trasferita, previo assenso del Consorzio, a primaria Società di Leasing a condizione che nel relativo contratto venga espressa la menzione risolutiva degli obblighi indicati alle lettere b), c) e d) del successivo articolo 14 che la stessa Società di Leasing dichiara preventivamente di assumere a proprio carico e venga individuato, quale utilizzatore finale, l'assegnatario o il proprietario autorizzato all'utilizzo in proprio, che rimane comunque coobbligato nei confronti del Consorzio.

Art. 14

L'assegnazione o l'autorizzazione all'utilizzo di un'area decade nel caso l'assegnatario o il proprietario:

a. esprima formale rinuncia;

b. non presenti entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione del verbale di consegna la D.I.A. relativa alla recinzione del lotto assegnato e/o non recinti il suolo assegnato entro i successivi 60 gg;

c. non presenti il progetto definitivo al Consorzio per l'ottenimento del nulla osta di conformità allo strumento urbanistico previo inoltrare al Comune competente della richiesta del relativo permesso di costruire;

d. non avvii i lavori relativi all'opera in progetto entro 12 (dodici) mesi dal rilascio del permesso di costruire e non li completi entro 36 (trentasei) mesi;

e. l'assegnatario non ottemperi alla stipula dell'atto di cessione entro 60 giorni dal formale invito rivoltogli dal Consorzio; La decadenza, rilevata dal competente Ufficio, è contestata dal Consorzio nelle forme di legge prima dell'adozione del provvedimento di revoca. L'assegnazione o autorizzazione viene revocata, con provvedimento motivato, anche quando il Permesso di Costruire non sia stata ottenuto entro 12 mesi dalla richiesta ed il Consorzio, su conforme parere del proprio Ufficio competente, ravvisi negligenza o responsabilità da parte dell'assegnatario o del proprietario autorizzato. Nel caso in cui, sempre nel termine dei tre anni, il proprietario di un suolo dovesse aver realizzato solo un parte funzionale del progetto approvato, il Consorzio si riserva la facoltà di chiedere la risoluzione limitatamente alla parte di suolo non utilizzata o di confermare l'assegnazione dell'intero suolo. In questo secondo caso, o nel caso che a seguito di richiesta di variante in corso d'opera, la durata del permesso di costruire venga prorogato oltre i tre anni dall'iniziale rilascio, il proprietario del lotto è tenuto a corrispondere al Consorzio la differenza tra il prezzo di assegnazione o il contributo infrastrutturazione agglomerato a suo tempo applicatogli e quello vigente. Nel caso in cui del progetto sia stata realizzata solo un parte inferiore al 40% dei lavori previsti, il Consorzio, su richiesta del proprietario stesso, può prorogare i termini di ultimazione lavori, a condizione che il proprietario corrisponda il contributo infrastrutturazione agglomerato dell'intero lotto. L'assegnazione o l'autorizzazione viene inoltre revocata quando il Consorzio ravvisi inerzia, omissioni, inattività, da parte dell'assegnatario o del proprietario autorizzato, rispetto al compimento di atti necessari alla utilizzazione del suolo ovvero quando venga posto in essere una condotta che manifesti la sopravvenuta carenza di interesse dell'assegnatario o del proprietario autorizzato rispetto agli obiettivi per cui è stata richiesta l'assegnazione o l'autorizzazione all'utilizzo in proprio del suolo.

Art. 15

In caso di retrocessione di un'area assegnata e trasferita, l'assegnatario è tenuto al rimborso di tutte le spese sostenute dal Consorzio in dipendenza dell'atto di cessione e della sua risoluzione, nonché di tutti i danni relativi e conseguenti a quest'ultima, ivi comprese le spese per l'eventuale abbattimento e la rimozione di opere e attrezzature costruite. Tale rimborso sarà effettuato mediante trattenuta da parte del Consorzio sul prezzo di acquisto del suolo ceduto. Il residuo sarà restituito all'assegnatario senza la corresponsione di alcun interesse e con la decurtazione forfetaria del 10% per rimborso spese.

In caso di revoca dell'assegnazione prima della stipula dell'atto di cessione, l'assegnatario è tenuto al rimborso delle spese sostenute dal Consorzio stabilite forfetariamente in ragione del 10% di quanto versato. In caso di revoca dell'autorizzazione all'utilizzo in proprio il Consorzio è tenuto alla restituzione del contributo infrastrutturazione agglomerato senza corresponsione di alcun interesse e con la decurtazione forfetaria del 10%. Lo stesso Consorzio, nel caso di successiva espropriazione, è espressamente esonerato dal corrispondere qualsivoglia indennizzo al proprietario per eventuali opere o impianti realizzati in base all'autorizzazione caducata.

Art. 16

I suoli per i quali sia intervenuta revoca possono essere oggetto di nuovo provvedimento di assegnazione o di autorizzazione previa corresponsione della eventuale differenza fra il prezzo o il contributo infrastrutturazione agglomerato vigente, come stabilito dal Consorzio, e quello pagato per la precedente assegnazione o autorizzazione e non ancora restituito. Nel caso di riassegnazione non si procede alla risoluzione dell'originario atto di cessione.

Art. 17

Nel caso di concessione in comodato o locazione del suolo e di quanto sullo stesso esistente, il comodatario o locatario è tenuto al rispetto del presente regolamento in solido con il proprietario.

Art. 18

Sono parte integrante del presente Regolamento lo "Schema di richiesta suolo" e lo "Schema di convenzione per preassegnazione", allegati allo stesso rispettivamente con le lettere A), B).

Art. 19

L'Amministrazione del Consorzio, nel perseguimento dell'interesse pubblico e con deliberazione motivata, può derogare alle disposizioni del presente Regolamento nel caso di iniziative di particolare rilevanza."

Il Direttore del Consorzio
per lo Sviluppo Industriale di Bari:
Dott. Girolamo Pugliese