



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 42 del 14/03/2008

CONSORZIO SVILUPPO INDUSTRIALE BARI

Regolamento per la gestione dei suoli

Regolamento per la gestione dei suoli all'interno degli agglomerati del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Bari

Approvato dal Consiglio di Amministrazione dell'Ente in data 03.01.2008

Articolo 1

(Oggetto del Regolamento)

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

Articolo 2

(Assegnazione e utilizzo in proprio)

Il Consorzio, nel rispetto della normativa e dei vincoli dei propri PP.UU.EE., assegna i suoli disponibili nei diversi agglomerati agli imprenditori commerciali che ne facciano domanda per la realizzazione di insediamenti produttivi o di altre iniziative, ovvero ad altri soggetti che operano per conto di un imprenditore commerciale già individuato quale utente finale.

Sempre nel rispetto della normativa e dei vincoli dei propri PP.UU.EE. il Consorzio autorizza il proprietario di un suolo, che abbia il requisito di imprenditore commerciale, all'utilizzo dello stesso per la realizzazione di propri insediamenti produttivi o di altre proprie iniziative consentite.

Articolo 3

(Domanda di assegnazione o utilizzo in proprio)

La domanda di assegnazione 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, certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A., copia dell'atto costitutivo, dello statuto e dell'ultimo bilancio del soggetto richiedente, relazione tecnico-economica dell'iniziativa proposta, nonché dettagliate relazioni sulle acque di scarico, sui rifiuti e sulle emissioni in atmosfera eventualmente collegate al ciclo produttivo.

Articolo 4

(Criteri di assegnazione e autorizzazione all'utilizzo in proprio)

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 del proprietario (utilizzo in proprio) ovvero procede all'assegnazione o preassegnazione sulla base delle disponibilità presenti o future di suoli.

In presenza di più domande di assegnazione, eccedenti la disponibilità di suoli, si procede col metodo comparativo tenendo prioritariamente conto della natura dell'iniziativa, dell'investimento e dell'occupazione previsti, nonché dei requisiti del richiedente. In caso di pari apprezzamento e valutazione, l'assegnazione o preassegnazione viene deliberata secondo l'ordine di presentazione delle domande.

Il Consorzio, con riferimento alla normativa vigente, assegna, preassegna o autorizza l'utilizzo in proprio di interi lotti già determinati o dell'estensione necessaria alla realizzazione dell'insediamento o dell'iniziativa proposta.

L'assegnazione o autorizzazione all'utilizzo in proprio di un suolo è sempre riferita al progetto presentato a corredo della relativa domanda ed alla attività dell'utilizzatore finale.

Articolo 5

(Assegnazioni e autorizzazioni in caso di ampliamenti e/o modifiche al progetto originario)

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, ai sensi del precedente articolo 4, e può preassegnare quella eccedente con un termine improrogabile non superiore a 3 (tre) anni, previa corresponsione quale caparra confirmatoria del 10% del prezzo del suolo all'attualità ed il riconoscimento degli E interessi legali maturati al momento della successiva assegnazione, ove nel frattempo non sia intervenuto un nuovo prezzo complessivamente maggiore.

La preassegnazione è sempre condizionata alla possibilità di un autonomo utilizzo dell'area interessata. Nei casi così disciplinati si procede al trasferimento della proprietà con distinti atti.

Eventuali, possibili ampliamenti, successivi alla realizzazione del progetto originario, nel caso vengano richiesti oltre il termine di 3 (tre) anni dalla consegna dell'area assegnata o dalla comunicazione 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.

Tali oneri sono pure dovuti in egual misura per la realizzazione di ampliamenti o nuovi fabbricati su suoli diversamente acquisiti.

In caso di demolizione di strutture esistenti in misura inferiore al 50% della loro superficie di piano, la eventuale realizzazione di nuovi immobili viene assoggettata agli oneri infrastrutturazione agglomerato per la superficie di lotto necessaria alla loro realizzazione. Nel caso che la demolizione superi il 50% della stessa superficie di piano, gli oneri infrastrutturazione agglomerato per la nuova edificazione sono riferiti alla superficie dell'intero lotto.

Articolo 6

(Determinazione del prezzo di vendita, del contributo di infrastrutturazione e di canoni, tariffe ed oneri)

Il Consorzio di norma determina annualmente, con apposita delibera, il prezzo di vendita dei suoli per metro quadrato di superficie.

Nel prezzo di vendita, determinato ai sensi dell'art. 36 della Legge 317/91, dell'art.11 della Legge

341/95, della L.R. 2/2007 e dell'art. 8 dello Statuto consortile, è compreso il costo di acquisizione delle aree ed 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. Alla determinazione del prezzo di vendita concorre altresì la limitazione di cui al comma 1 del successivo articolo 10.

Gli utilizzatori in proprio devono corrispondere al Consorzio il solo contributo di infrastrutturazione, determinato ai sensi del comma precedente.

Il Consorzio, in casi eccezionali e per singoli lotti o beni, potrà applicare, previa adeguata motivazione, prezzi o contributi diversi in ragione della ubicazione, del grado di infrastrutturazione, delle dimensioni e/o delle caratteristiche dell'impianto.

Con la stessa delibera di cui al comma 1 vengono determinati anche i canoni, le tariffe ed ogni altro onere dovuto al Consorzio per concessioni, autorizzazioni e prestazioni.

Articolo 7

(Modalità di pagamento oneri)

L'importo dovuto dall'assegnatario è erogato per il 70% entro 30 (trenta) giorni dall'accoglimento dell'istanza, contestualmente alla consegna del suolo e, per il restante 30% alla stipula dell'atto di cessione che avverrà, a richiesta dell'assegnatario, al raggiungimento di uno stato di avanzamento dei lavori tale da garantire il completamento dell'intervento nei termini previsti.

L'importo dovuto in caso di preassegnazione, riveniente dalla indisponibilità immediata dell'area, è erogato per il 35% entro 30 (trenta) giorni dall'accoglimento dell'istanza, previa sottoscrizione della convenzione preliminare per cessione di suoli (Allegato B), per un ulteriore 35% alla consegna del suolo e per il restante 30% alla stipula dell'atto, disciplinata come al comma precedente.

Il contributo infrastrutturazione agglomerato, dovuto dal proprietario per l'utilizzo in proprio di un intero lotto o di parte dello stesso, è erogato in unica soluzione entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione di accoglimento della domanda

Il Consorzio, in casi eccezionali, può prorogare i termini di cui ai commi precedenti fino al momento del rilascio del nulla-osta sul progetto definitivo, previa immediata corresponsione, a titolo di caparra confirmatoria, del 10% di quanto complessivamente dovuto.

Altre forme di dilazione dei pagamenti sono consentite unicamente dietro rilascio di idonea polizza fidejussoria, a semplice richiesta scritta e con esclusione del beneficio della preventiva escussione, a garanzia dell'intero importo dovuto, maggiorato degli interessi bancari correnti.

Articolo 8

(Recinzioni, materiale pubblicitario)

L'assegnatario o il proprietario autorizzato all'utilizzo in proprio è obbligato, entro 30 (trenta) giorni dalla immissione in possesso dell'area assegnata o dalla comunicazione di autorizzazione all'utilizzo in proprio, a recintare opportunamente il suolo ed a presentare la DIA relativa alla recinzione definitiva che deve realizzare entro i successivi 60 (sessanta) giorni.

All'assegnatario o proprietario o affittuario è fatto divieto di installare o collocare, senza il preventivo nulla osta del Consorzio, cartelloni, insegne o altro materiale pubblicitario relativo alla propria attività.

I cartelloni o altro materiale pubblicitario non potranno superare di m. 5,00 l'altezza dell'edificio insistente sul lotto, al netto di eventuali volumi tecnici, come definita dalle NTA dello strumento urbanistico. Nel caso di lotti sgombri da opifici, essi non potranno avere altezza superiore a 12 m. rispetto alla quota di sistemazione del lotto.

Articolo 9

(Antenne e ripetitori)

E' fatto divieto di installare all'interno dei lotti antenne e/o ripetitori non funzionali all'attività ivi svolta. Il Consorzio può assegnare o autorizzare l'utilizzo in proprio di lotti appositamente destinati all'installazione di tali impianti che dovranno comunque avere dimensioni e struttura strettamente necessarie alla funzionalità dell'opera.

Lo stesso Consorzio può assumere iniziative in deroga al divieto di cui al comma 1.

Articolo 10

(Servitù)

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 il diritto di accedere ovunque vengano segnalati lavori di costruzione o di trasformazione per verificarne la rispondenza ai progetti approvati.

Lungo tutte le strade consortili, compresa la fascia di arretramento dei lotti, il Consorzio si riserva altresì il diritto di realizzare, nel rispetto del Codice della Strada e senza riconoscere alcun corrispettivo, impianti e attrezzature compatibili con le attività svolte dalle aziende insediate.

Articolo 11

(Opere infrastrutturali aggiuntive:
contributo consortile)

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

Articolo 12

(Frazionamento, vendita o locazione)

L'assegnatario, o il proprietario cui sia stato concesso l'utilizzo in proprio, non può frazionare l'area oggetto dell'assegnazione o dell'autorizzazione prima di aver realizzato l'intervento programmato.

L'area, o parte della stessa, che risulti non utilizzata o in esubero per l'esercizio dell'attività produttiva dell'assegnatario, deve essere resa al Consorzio che restituirà il prezzo di alienazione, incrementato degli interessi legali ed alle condizioni tutte di cui al successivo art. 16. Ove tali aree siano state oggetto di autorizzazione all'utilizzo in proprio, sarà riconosciuto da parte del Consorzio un prezzo corrispondente a quello corrente di esproprio. L'avvenuto trasferimento a terzi di aree assegnate, può essere assentito dal Consorzio previa corresponsione della differenza tra il prezzo in vigore alla data della richiesta di sanatoria e quello attualizzato di acquisto delle aree. Il Consorzio non può comunque manifestare il proprio assenso quando non siano trascorsi 10 (dieci) anni dal proprio atto di cessione e quando l'autorizzazione all'utilizzo in proprio sia stata concessa a seguito di sospensione di procedura di esproprio. Il frazionamento (e successivo trasferimento) di un lotto in più lotti autonomi e continui è autorizzato a condizione che vengano mantenuti gli originari indici edificatori. Qualora tale condizione non venga soddisfatta, è dovuto al Consorzio quanto previsto dal precedente comma 3, applicato alla sola superficie di un nuovo lotto in eccesso rispetto alle proporzioni suddette. Ciascun nuovo lotto deve comunque soddisfare gli standards previsti dalle N.T.A. per la specifica tipizzazione di zona. La vendita o la locazione di manufatti o parti di essi deve essere preventivamente autorizzata dal Consorzio, previa verifica della compatibilità territoriale dell'attività dell'azienda utilizzatrice finale, che dovrà

dichiarare di aver preso visione ed accettare il presente Regolamento nonché le N.T.A. del P.U.E. consortile.

L'attività di esproprio di cui al comma 3 viene inderogabilmente riattivata ove entro i termini concessi non sia stato realizzato l'intervento programmato.

Articolo 13

(Trasferimento della proprietà del lotto a società di leasing)

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

Articolo 14

(Decadenza, revoca e retrocessione dell'assegnazione o dell'autorizzazione)

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

- a. esprima formale rinuncia;
- b. non ottemperi alle prescrizioni di cui al comma 1 dell'articolo 8 del presente regolamento;
- c. non presenti il progetto definitivo al Consorzio per il nulla osta di conformità allo strumento urbanistico, previo inoltro al Comune competente della richiesta del relativo permesso di costruire, entro 120 (centoventi) giorni dalla sottoscrizione del verbale di consegna;
- d. non ottenga il P.d.C. entro 6 (sei) mesi dalla data di rilascio del nulla osta consortile. Tale nulla osta, su istanza motivata da presentarsi prima della sua scadenza, può essere prorogato in via straordinaria, salvo che l'Ufficio competente ravvisi negligenza o responsabilità da parte dell'assegnatario o del proprietario autorizzato per il mancato rispetto dei termini;
- e. non avvii i lavori relativi all'opera in progetto entro 6 (sei) mesi dal rilascio del permesso di costruire e non li completi entro 24 (ventiquattro) mesi dall'inizio lavori;

La decadenza, rilevata dal competente Ufficio, è contestata dal Consorzio nelle forme di legge prima dell'adozione del provvedimento di revoca.

Nel caso in cui, nel termine dei 24 (ventiquattro) mesi, l'assegnatario o il proprietario di un suolo dovesse aver realizzato solo una parte funzionale del progetto approvato, il Consorzio si riserva la facoltà di chiedere la risoluzione limitatamente alla parte di suolo non utilizzata, ovvero di confermare l'assegnazione o l'autorizzazione dell'intero suolo. In questo secondo caso, o nel caso che a seguito di richiesta motivata venga prorogato il termine già indicato, l'assegnatario o il proprietario del lotto è tenuto a corrispondere al Consorzio l'eventuale differenza tra il prezzo di assegnazione o il contributo infrastrutturazione agglomerato a suo tempo applicatogli e quello vigente.

Nel caso in cui nello stesso termine di cui innanzi sia stata realizzata solo una parte inferiore al 40% dei lavori previsti in progetto, il Consorzio, su richiesta dell'assegnatario ovvero del proprietario, può prorogare i termini di ultimazione lavori di altri 24 (ventiquattro) mesi, a condizione che l'istante corrisponda il contributo infrastrutturazione agglomerato dell'intero lotto.

Non sono consentite varianti prima dell'ottenimento del permesso di costruire sull'originario progetto approvato.

L'assegnazione o l'autorizzazione viene inoltre revocata quando il Consorzio ravvisi inerzia, omissioni o inattività da parte dell'assegnatario o del proprietario autorizzato, rispetto al compimento degli atti

necessari alla utilizzazione del suolo, ovvero quando venga posta 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.

Articolo 15

(Riacquisizione di suoli o compendi immobiliari)

Il Consorzio può riacquistare la proprietà dei suoli ceduti e degli opifici inattivi ai sensi dell'art. 63 della Legge 448 del 23.12.1998, salvo quanto diversamente pattuito nell'atto di compravendita.

Nel caso in cui ricorrano ragioni di urgenza e pubblica utilità la riacquisizione di cui al comma precedente avviene ai sensi dell'art. 5 comma 2 lettera h) della legge regionale 2/2007.

Articolo 16

(Rimborsi spese e restituzioni)

In caso di retrocessione di un'area assegnata e trasferita, il proprietario 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, forfetariamente determinate nel 10% del prezzo versato salvo diversa pattuizione nell'atto di acquisto.

Tale rimborso sarà effettuato mediante trattenuta da parte del Consorzio sul prezzo di acquisto del suolo ceduto.

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 salvo diverse pattuizioni stabilite nel verbale di consegna o, in caso di preassegnazione, nella convenzione.

In caso di revoca a seguito di rinuncia, il Consorzio avrà diritto ad ottenere il rimborso di tutte le spese sostenute, ove eccedenti la misura forfetaria stabilita, trattenendoli su quanto versato dalla ditta.

In caso di rinuncia all'autorizzazione all'utilizzo in proprio, il Consorzio è tenuto alla restituzione del contributo infrastrutturazione agglomerato versato, con la decurtazione forfetaria del 10%.

Articolo 17

(Riassegnazione)

I suoli per i quali sia intervenuta retrocessione o revoca possono essere oggetto di nuovo provvedimento di assegnazione, previa corresponsione anche della eventuale differenza fra il prezzo vigente, come stabilito dal Consorzio, e quello pagato per la precedente assegnazione al netto del rimborso di cui all'articolo 16.

Articolo 18

(Comodato e locazione)

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.

Articolo 19
(Schemi allegati)

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

Articolo 20
(Deroghe)

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.