



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 108 del 08/07/2008

CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE FOGGIA

Regolamento per l'assegnazione, l'utilizzo e la gestione dei lotti produttivo-industriali degli agglomerati del Consorzio. Sportello insediativo.

TITOLO I

CRITERI GENERALI E PROCEDURE PRELIMINARI.

ART. 1 - OGGETTO.

1. Il presente Regolamento disciplina le procedure per l'assegnazione, l'utilizzo e la gestione dei suoli destinati agli insediamenti produttivi siti negli Agglomerati industriali del Consorzio ASI di Foggia (denominato sinteticamente Consorzio).

2. Sono assimilate agli Agglomerati industriali ASI le aree produttive attrezzate eventualmente affidate allo stesso Consorzio, previa stipula di apposite convenzioni, Protocolli, Accordi di Programma, etc. da parte di Comuni soci o di altri Enti direttamente coinvolti nello sviluppo produttivo territoriale.

3. Il presente Regolamento assume anche la denominazione più significativa di "Sportello Insediativo ASI".

ART. 2 - INDIRIZZI GENERALI.

1. Il Consorzio fissa gli indirizzi generali di Agglomerato e di zona produttiva variamente definita, con indirizzi urbanistici tematici, indirizzi di attrezzamento, sia al livello primario sia secondario (Servizi produttivi), indirizzi insediativo-localizzativi, specificando ed articolando le vocazioni produttive di Agglomerato e di Area, quindi i settori e le tipologie delle attività produttive e industriali prevalenti, quindi dei conseguenti "Servizi di Area", con:

- criteri di complementarietà delle varie attività produttive e industriali e dei Servizi di Area; quindi perseguendo il criterio della "filiera produttiva", ovvero del Distretto produttivo secondo normativa regionale in merito.
- criteri di complementarietà delle attività produttive ritenute principali e quelle di sub fornitura, spin-off ed indotto in genere.

2. Il Consorzio applica il metodo della compartizzazione dei Piani urbanistici degli Agglomerati industriali e delle Aree Attrezzate di pertinenza ASI, al fine di creare le migliori condizioni di omogeneità insediativa

e dei servizi.

3. Fermo restando il criterio base che gli Agglomerati ed Aree di pertinenza del Consorzio ASI sono di norma preordinate agli insediamenti produttivo-industriali e dei servizi "correnti", secondo ordinari processi di industrializzazione delle Aree - "sistema" di tipo "aperto" nei confronti delle Aziende produttive in tal modo definite rispetto alla vigenti classificazioni -, il Consorzio privilegia i temi della costituzione, della valorizzazione, del completamento e dell'ampliamento dei distretti produttivi, ai sensi della Legge regionale n°23 del 3/8/2007 - Promozione e riconoscimento dei distretti produttivi, in perfetta sintonia e collaborazione, rispetto all'intera normativa attuale e futura in merito. Allo stesso modo il Consorzio privilegia i sistemi produttivi di effetto moltiplicativo, quali i moduli delle Joint Venture, degli Spin-off, delle sub-forniture, delle filiere produttive, degli Incubatori di Impresa, dei Rustici industriali, con fini prestabiliti, etc., con riferimento ad ogni forma di maggiore coinvolgimento delle Aziende interessate e dei relativi processi di sviluppo produttivo integrato.

4. Il Consorzio garantisce il rispetto dei parametri della compatibilità ambientale e della sostenibilità territoriale in senso lato e specifico, nella attuazione dei Piani generali urbanistici e di attuazione dei relativi comparti, quindi dei rispettivi interventi puntuali, secondo specificità di zona, quindi in coerenza della visione generale-territoriale dello sviluppo produttivo, complessivo. In particolare il Consorzio tende alla definizione e trasformazione degli Agglomerati ed Aree attrezzate di propria competenza in termini di "Aree ecologicamente attrezzate" di cui al D.Lgs.n°112/98.

5. Il Consorzio tiene nella giusta considerazione, per ogni adeguata integrazione di Area e di territorio, il concetto di proporzionalità, in termini di quantità e qualità, tra i settori industriale, artigianale, commerciale e turistico di supporto al settore produttivo in genere.

6. Il Consorzio offre adeguato spazio alle attività di Servizi reali alle imprese, in termini generalizzati di "Area" e indirizzati con il metodo del "door to door".

7. Il Consorzio si riserva di stabilire eventuali Protocolli d'intesa con Enti istituzionali preposti, nonché con Associazioni di categoria imprenditoriali, per la sinergica individuazione dei criteri generali e specifici in termini di opportunità insediative di interesse territoriale sempre più ampio, quindi via via emergenti.

8. Il Consorzio ha facoltà di applicare quanto previsto nell'art. 63 della Legge 23/12/1998 n°448 per favorire lo sviluppo industriale, per quanto concerne, in particolare, la riacquisizione, anche in presenza di procedure concorsuali, di aree e compendi industriali e/o artigianali, nell'ipotesi che l'operatore non realizzi lo stabilimento nel termine massimo di cinque anni dalla cessione, ovvero che l'attività industriale e/o artigianale, precedentemente assentita e sviluppata, sia cessata da più di tre anni. In tal caso il Consorzio è autorizzato a richiedere ed ottenere mutui da parte della Cassa Depositi e Prestiti, a norma di legge.

9. Il Consorzio assume specifiche iniziative di rapporto e raccordo con la Amministrazione provinciale per la inclusione, revisione, adeguamento degli Agglomerati ed Aree Attrezzate di competenza ASI, in relazione alla applicazione della L.R. n. 2/07.

10. Il Consorzio opera in campo urbanistico tematico produttivo, a vantaggio dei propri Agglomerati di Piano Regolatore ASI, secondo la procedura di cui all'Art. 5 – 1° comma – L.R. n°2/07 -, per le strumentazioni di carattere generale, e secondo quanto previsto dallo stesso Art. 5 - comma 5° - lettera a) per i Piani Urbanistici esecutivi PUE.

11. Per ordinarie SISTEMAZIONI URBANISTICHE, non comportanti Modifiche urbanistiche sostanziali, si applica la normativa tecnica di Piano Regolatore ASI, atteso che detti strumenti sono applicabili quando non sono operate variazioni di confini di Area, ovvero modifiche di dimensionamento globale delle stesse, con compensazione di superfici eventualmente translate, di parametri urbanistici specifici, e con rispetto delle destinazioni globali originarie.

Sono considerate SISTEMAZIONI URBANISTICHE, non comportanti Modifiche urbanistiche sostanziali, quelle di applicazione della VARIANTE GENERALE alle norme tecniche di attuazione – NTA – di Piano Regolatore ASI, approvata con Deliberazione di Giunta regionale n. 2106 del 09-12-2003 (Delibera commissariale Consorzio ASI n°5 del 18-12-2002), per l'insediamento in Agglomerati industriali di P.R. ASI, anche su lotti industriali, per iniziative commerciali generali pure, per Servizi Generali territoriali ed iniziative di supporto al turismo.

ART. 3 – PROCEDURE DI ASSEGNAZIONE.

INDICAZIONE PRELIMINARE ALL'INSEDIAMENTO

1. Il Consorzio, attraverso Deliberazione del proprio Consiglio di Amministrazione – C.d.A. ASI, esprime assenso alla iniziativa produttiva e relativa nonché contestuale INDICAZIONE preliminare all'insediamento degli Operatori ritenuti ammissibili. Detti Atti di INDICAZIONE preliminare sono assunti previo parere tecnico formale dell'Ufficio Tecnico Consortile, con visto della Direzione Generale, qualora esistente. La pre-individuazione dei lotti potrà essere effettuata anche attraverso preconcordamento con le Aziende richiedenti, per espressione di loro eventuale gradimento, con attenzione al rispetto delle previsioni urbanistiche adottate ed approvate dal Consorzio, quindi con rispetto alla congruità delle tipizzazioni urbanistiche, di vicinanza-analogia-complementarietà ed altro, rispetto al contesto insediativo circostante consolidato o programmato.

2. La scadenza del termine di validità indicato sullo specifico Atto di INDICAZIONE preliminare di cui sopra, determina la automatica e tacita DECADENZA dell'Atto stesso, senza che l'Azienda possa opporre resistenza. Detto termine potrà essere PROROGATO con decisione insindacabile del C.d.A., solo se l'Azienda interessata avrà formalmente avanzato richiesta in tal senso, per giustificati e comprovati motivi.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

3. Non oltre giorni 30 dalla esecutività della precedente INDICAZIONE insediativa preliminare, l'Azienda interessata è invitata a sottoscrivere l'ATTO UNILATERALE d'obbligo, secondo lo Schema generale approvato dal Consiglio di Amministrazione, ed attivato a cura degli Uffici, con contestuale pagamento dei costi di istruttoria e degli Oneri convenzionali connessi, secondo gli importi deliberati dal C.d.A. L'Atto unilaterale d'obbligo ha lo scopo precipuo di accorciare la fase procedurale tra l'Indicazione preliminare di assegnazione (Atto formale che NON impegna la Società richiedente) e la Convenzione insediativa, la cui stipula ha luogo soltanto quando la Società è definitivamente proprietaria del lotto pre-indicato, ovvero, solo in casi eccezionalmente derogativi, titolare di compromesso all'acquisto. La Convenzione insediativa presuppone l'assegnazione definitiva, per cui la stipula convenzionale non può che avvenire quando la stessa possiede titoli reali alla definizione formale del relativo insediamento. Da quanto sopra l'Atto unilaterale d'obbligo assume la funzione specifica di formalizzazione dell'impegno della Società già prima della relativa Convenzione insediativa, evitando la possibilità di rinuncia tacita della relativa iniziativa produttiva.

4. Non oltre giorni 30 dalla sottoscrizione e registrazione agli Atti del Consorzio del suddetto ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO, ovvero dopo l'avvenuta sottoscrizione del compromesso di vendita, ovvero dell'acquisto definitivo del suolo, ovvero della procedura sostanziale di entrata in possesso per procedura espropriativa del relativo lotto, l'Azienda è invitata a sottoscrivere la relativa Convenzione, con la quale sono stabiliti i reciproci rapporti tra Consorzio ed Azienda insediata, con particolare riferimento alla determinazione della seguente tempistica di insediamento e di entrata in esercizio :

- giorni 60 dalla data di stipula della Convenzione per la presentazione del progetto definitivo/esecutivo dell'intervento produttivo.
- Giorni 180 per l'ottenimento del Permesso di costruzione e per l'inizio dei lavori.
- Giorni 730 per l'ultimazione dei lavori. Con possibilità di proroga motivata di giorni 365.
- Giorni 90 per l'entrata in esercizio produttivo dell'Azienda.

Sono possibili proroghe.

ISTRUTTORIA TECNICA-AMMINISTRATIVA DELLE PRATICHE INSEDIATIVE

5. I progetti definitivi/esecutivi delle singole attività produttive richiedenti saranno istruiti dall'Ufficio Tecnico ASI, con specifica e formale Nota di parere tecnico, rimessa alla Direzione Generale, qualora esistente, che vista e rimette al Presidente per l'invio al Consiglio di Amministrazione, che dovrà esprimere definitivo NULLAOSTA, come previsto dalla NTA di vigente Piano Regolatore ASI. L'esame istruttorio riguarda, comunque, l'intera documentazione tecnico-amministrativa presentata, fermo restando che la stessa può essere presentata sia in fase preliminare di sola richiesta insediativa, sia al livello di Masterplan urbanistico, sia in fase istruttoria di vera e propria progettazione definitiva/esecutiva, il tutto secondo esigenze rappresentate in tal caso dall'Azienda con l'assenso dell'Ufficio istruttore. Fermo restando il termine massimo di trenta giorni (30gg) per la istruttoria da parte dei Responsabili di Agglomerato a norma della Legge n° 241/90 e smi, resta stabilito che gli stessi termini potranno essere interrotti per giustificati motivi, una sola volta, per chiarimenti e/o completamenti tecnici-istruttori.

6. Il C.d.A. può decidere di demandare al Presidente ovvero alla Direzione Generale, ovvero al Dirigente dell'Area Tecnica, l'approvazione del progetto tecnico dell'Azienda richiedente, in termini di prescritto NULLAOSTA, che non potrà in nessun caso essere rilasciato prima della sottoscrizione della relativa Convenzione di assegnazione definitiva, essendo un elemento contestuale ovvero postumo della stessa Convenzione insediativa.

7. E' compito comunque dell'Ufficio Tecnico del Consorzio la trasmissione del progetto approvato al competente SUAP – Sportello Unico comunale per il competente Permesso di Costruzione comunale. 8. Per eventuale concordamento con il rispettivo e competente SUAP comunale il Dirigente dell'Area Tecnica può partecipare all'esame preliminare del SUAP, per semplificazione di procedura (eventuale collaborazione del Consorzio alle attività dei SUAP comunali).

9. Decadenza anche ai sensi e per gli effetti del già richiamato art. 63 della Legge n° 448 del 23/12/98 e smi

LE CONVENZIONI INSEDIATIVE

10. Le CONVENZIONI insediative saranno predisposte a cura dell'Ufficio Tecnico e dei rispettivi Responsabili di Agglomerato.

11. Dette Convenzioni saranno elaborate sulla base della CONVENZIONE-TIPO espressamente approvata dal Consiglio di Amministrazione ASI.

La stipula delle Convenzioni insediative di norma può aver luogo soltanto quando la Società richiedente è definitivamente proprietaria del lotto pre-indicato, ovvero sulla base del formale compromesso all'acquisto, ove ammesso dal Consiglio di Amministrazione ASI.

Nell'intermezzo tra l'Indicazione preliminare di assegnazione (Atto formale che NON impegna la Società richiedente) e la Convenzione insediativa, si prevede, di norma, la sottoscrizione dell'Atto unilaterale d'obbligo, che assume la funzione specifica di formalizzare l'impegno della Società già prima della relativa Convenzione insediativa, per le motivazioni anzidette.

12. In caso di perfetta aderenza delle singole Convenzioni insediative nei confronti della Convenzione-tipo deliberata dal Consiglio di Amministrazione, lo stesso Organo può demandare al Presidente, ovvero alla Direzione generale, se istituita, ovvero al Dirigente della Area Tecnica, la stesura delle definitive Convenzioni insediative, nonché la delega diretta "una tantum" per la loro stipula in capo al Presidente.

13. Nelle Convenzioni insediative saranno specificamente riportate tutte le condizioni inerenti i rapporti reciproci tram il Consorzio e le Aziende, con particolare riguardo alle clausole retrocessorie, i riferimenti agli Atti ed Autorizzazioni già emesse e, quindi, operanti, l'indicazione precisa dei suoli assegnati, ceduti e/o concessi, e quant'altro, come desumibile nell'intero contesto del presente Regolamento.

CONVENZIONI INSEDIATIVE COMUNALI E CONVENZIONI PER GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E LE PROCEDURE ESPROPRIATIVE.

14. Si darà luogo al sistema delle CONVENZIONI insediative anche nel caso di Comuni proponenti specifiche iniziative di insediamento – in genere nel caso di Interventi per attività di servizio di pubblico/collettivo interesse – all'interno degli stessi Agglomerati ASI, allo scopo di stabilire il rapporto, in tal caso speciale, tra il Consorzio e l'Ente Locale interessato allo sviluppo delle rispettive Aree produttive di rilevanza territoriale ampia (Agglomerati industriali di Piano Regolatore ASI).

15. In tal caso il Consorzio potrà decidere l'applicazione, totale e/o parziale, ovvero la disapplicazione – deroga – degli Oneri convenzionali, trattandosi di Pubblica Amministrazione locale, per giunta consorziata. In particolare per quanto attiene allo specifico degli Oneri di Urbanizzazione, di esclusiva pertinenza e competenza dei Comuni, il Consorzio propone la definizione e sottoscrizione di speciali CONVENZIONI, di cui all'art. 2 – comma 4° - Legge regionale n. 2/07, per gli Oneri di urbanizzazione e per le procedure espropriative, ovviamente con riferimento ai rispettivi Agglomerati o Aree ricadenti nel territorio comunale.

16. In caso di Convenzioni insediative speciali, ovviamente diverse dalla Convenzione-tipo deliberata dal C.d.A., sia per quanto attiene al rapporto con le Istituzioni pubbliche, sia per casi comunque eccezionali, riconosciute tali dal Consiglio di Amministrazione, le stesse dovranno, di conseguenza, ritornare all'esame dello stesso Consiglio.

CRITERI INSEDIATIVI GENERALI

17. Sono individuati i seguenti CRITERI insediativi generali, come appresso indicate :

- nel caso di insediamento in aree non ancora acquisite alla proprietà e disponibilità del Consorzio, previa esplicita richiesta dell'Azienda, ovvero nel sopraccitato Atto di INDICAZIONE insediativa preliminare, il Consorzio medesimo AUTORIZZA la Stessa Azienda alla acquisizione diretta.
- Allo stesso modo il Consorzio può negare l'autorizzazione insediativa preliminare, per giustificati motivi di congruenza urbanistica delle rispettive Aree, delle infrastrutture e servizi, della coerenza produttiva, per motivi ambientali, ed altro non pertinente con la corretta gestione di Area.
- Su richiesta dell'Azienda, per difficoltà di acquisizione diretta da parte della stessa, il Consorzio può procedere con procedura espropriativa, nei modi e condizioni di cui alla legislazione vigente in materia di espropri per pubblica utilità. In tal caso l'Azienda si impegna a versare al Consorzio tutte le indennità espropriative, dal Consorzio determinate e da depositare, con il riconoscimento aggiuntivo delle spese tecniche-amministrative ASI, individuate nella misura del 20%.
- In tal caso il Consorzio dovrà esprimere preliminarmente, esplicito e formale assenso di congruità alla utilizzazione produttiva dei relativi lotti non preventivamente acquisiti, tramite progetto insediativo dell'Azienda e suo impegno alla realizzazione dell'intervento, con il fine della certezza della sussistenza della pubblica utilità.
- Nel caso di cessione di area preacquisita dal Consorzio, sulla base dello strumento espropriativo generalizzato, connesso con l'attuazione del P.R. Generale ASI, il Consorzio medesimo stabilisce i costi di acquisto delle Aree, sulla base di specifiche deliberazioni del proprio Consiglio di Amministrazione.

18. Il Consorzio riconosce il diritto di prelazione nel caso di Operatori produttivi già proprietari di suolo in Aree di P.R. ASI, sempre che le destinazioni produttivo-industriali rientrino nelle finalità di Area e siano congruenti con le infrastrutture e i Servizi presenti e programmati.

FORMALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE RICHIESTE INSEDIATIVE

19. Le procedure di preassegnazione/assegnazione delle aree produttive, qualunque sia il regime di entrata in possesso delle stesse da parte degli Operatori interessati, prevedono la contestuale presentazione di:

I. Formale richiesta da parte dell'Azienda interessata, secondo lo schema generale fornito dall'Ufficio Tecnico del Consorzio, indicando:

- a) l'Agglomerato e/o Area Attrezzata prescelta;
- b) la superficie di lotto richiesta, con indicazione della superficie coperta e, quindi, del relativo Rapporto di copertura;
- c) l'oggetto produttivo, indicando nello specifico la categoria ISTAT delle corrispondenti classificazione e categorie;
- d) il numero di addetti previsti, nella prima attivazione e futuri, diretti ed indotti, fissi e stagionali; etc.;
- e) l'investimento previsto;

f) l'eventuale finanziamento pubblico attivato.

II. Eventuale e preferenziale BUSINESS PLAN della iniziativa prevista, ovvero, in sostituzione, Relazione dettagliata di Impresa e dell'attività da svolgere, evidenziando gli aspetti imprenditoriali, quindi economici e finanziari del progetto, ovvero Studio di Fattibilità dell'iniziativa.

III. Adeguata ed idonea Relazione di compatibilità ambientale, se eventualmente necessaria, per tipologia di attività, secondo norme e leggi vigenti, in particolare per quanto attiene a specifica Relazione sulle acque di scarico.

IV. previsione di quantità-qualità dei consumi : idrici; fognari;energetici, etc.

V. Copia conforme dell'ultimo Bilancio societario, con relativa Relazione tecnico/economica dell'intera attività della Società pregressa e di prospettiva.

VI. Visura camerale recente e, quindi, relative certificazioni di iscrizione camerale della provincia di provenienza, con relative categorie e classifiche.

VII. Estratti catastali, se l'Azienda è già proprietaria dei suoli richiesti.

VIII. Copia dello Statuto della Società e relativo Atto costitutivo.

DEFINIZIONE DEL LOTTO PRODUTTIVO

20. Si intende che la superficie lorda del lotto richiesto riguarda e comprende la seguente distinzione :

a) suolo produttivo recintabile/recintato propriamente detto, che va alla proprietà o concessione della Azienda interessata;

b) fasce di rispetto corrispondenti proporzionalmente alla ditta interessata, per la parte fronte strada esterna pubblica direttamente corrispondenti alla superficie preassegnata/assegnata;

c) Mezza strada di pertinenza dell'Azienda (mezze strade fronteggianti i lati su strada del lotto di pertinenza), se detta superficie non è stata ancora acquisita dal Consorzio per le relative infrastrutture.

21. Le fasce di rispetto sono quelle individuate nei Piani Urbanistici vigenti, ovvero le fasce che in sede di preassegnazione/assegnazione saranno individuate dall'Ufficio Tecnico, secondo le esigenze accertate dei relativi sottoservizi di interesse pubblico, e saranno acquisite dall'Azienda e ricedute gratuitamente al Consorzio, per l'uso pubblico previsto dal Piano Regolatore ASI (sottoservizi), solo nel caso che non siano già di proprietà dello stesso Consorzio.

22. Le mezze strade, se non ancora realizzate, e, quindi, non ancora in proprietà del Consorzio, saranno acquisite dall'Azienda e ricedute gratuitamente al Consorzio per la realizzazione della viabilità prevista dallo strumento urbanistico ASI.

23. Ad evitare doppi passaggi di cessione di aree se il Consorzio è proprietario anche delle fasce di rispetto, le medesime potranno essere monetizzate secondo i costi correnti di Area, congruenti con il costo dei suoli produttivi principali, con rimessa contestuale al Consorzio in sede convenzionale. Detti costi delle Aree sono quelli rinvenienti da specifiche deliberazioni del Consorzio dei suoli correnti di cessione delle aree di pertinenza consortile.

24. Nel caso che dette superfici per fasce di rispetto e per mezze strade siano già di proprietà dell'Azienda, le stesse saranno cedute gratuitamente al Consorzio ASI, per i fini sopra indicati.

I BANDI INSEDIATIVI

25. Il Consorzio, per i comparti produttivi interi già in sua proprietà può adottare lo strumento preliminare di preassegnazione-assegnazione a mezzo di Bando ad evidenza pubblica, attraverso il quale il Consorzio chiede ed acquisisce la "Dichiarazione di interesse all'insediamento" da parte degli Operatori che ne abbiano i requisiti, che appartengano a generalizzate e/o specifiche tipologie e tagli produttivi/industriali e/o Servizi di Area, rientranti nella politica di sviluppo prefissata dal Consorzio nell'ambito delle sue prerogative e programmazioni, secondo le indicazioni e condizioni specificamente dal Consorzio imposte nei Bandi.

26. Nel caso che i Bandi non sortiscano gli effetti programmati, il Consorzio ritorna alla prassi ordinaria della domanda-offerta insediativa aperta, mantenendo eventualmente i fini che erano stati indicati nei Bandi.

LE RISERVE INSEDIATIVE

27. Per sopperire alla sopravveniente difficoltà di soddisfacimento insediativo in caso di eccedenza della domanda produttiva rispetto alla ordinaria disponibilità/offerta di suoli produttivi nelle rispettive Aree ASI, il Consorzio può procedere alla individuazione preliminare di aree di "riserva", utilizzate con provvedimenti eccezionali da parte del Consiglio di Amministrazione ASI, nell'ambito degli stessi Agglomerati industriali consortili.

28. Nel caso di importanti insediamenti industriali – Aziende leaders –, che determinano l'esigenza di attività indotte, subfornitorie, spin-off, ed altro in stretta connessione alla attività industriale della stessa Azienda leader, il Consorzio può stabilire - nelle immediate vicinanze, ovvero nell'ambito dello stesso Agglomerato, con adeguati raggi di influenza, e previa dichiarazione esplicita di necessità in tal senso da parte delle stesse Aziende - una riserva speciale fino ad un massimo del 30% del totale delle superfici delle stesse Aziende leaders.

29. Nel caso più generale di Aziende produttive di importante e prevedibile sviluppo, il Consorzio può individuare aree contigue e a distanza congruente specifiche Aree in tal caso definibili "per ampliamento", con esplicito impegno da parte delle Aziende medesime, e con acquisizione da parte ASI di relativo Programma e/o Cronoprogramma di sviluppo produttivo-industriale.

LE PRIORITA' INSEDIATIVE

30. In ogni caso il Consorzio per la regolare e trasparente procedura di assegnazione delle aree e lotti produttivi, in presenza di aspettative di insediamento superiori alle disponibilità di suoli, può procedere alla formazione di specifiche PRIORITA' insediative, verificate attraverso periodici (minimo due anni) SCREENING di domanda-offerta.

31. Gli elementi essenziali per la costituzione delle PRIORITA' insediative sono rappresentati e fissati come segue:

a) le aziende, già insediate e concretamente e positivamente operanti, che chiedono autorizzazione di ampliamento dell'opificio già realizzato all'interno del proprio lotto, hanno prelazione assoluta di

istruttoria, a condizione che l'attività produttiva nel frattempo condotta abbia dato reali e positivi riscontri di interesse per l'Agglomerato di riferimento;

b) le aziende, già insediate, concretamente e positivamente attive, che chiedono autorizzazione di ampliamento dell'opificio in lotto adiacente (immediatamente contiguo), hanno diritto di assoluta prelazione insediativa, ove possibile su lotti liberi, contigui e non;

c) la data di presentazione delle richieste insediative, come risultanti dal protocollo dell'Ente, costituisce elemento di precedenza, nell'istruttoria, e nella successiva assegnazione, fatte salve le verifiche relative alla corrispondenza dell'iniziativa imprenditoriale proposta con la programmazione del Consorzio, se esistente, in relazione alle destinazioni della tipologia produttiva delle Aree interessate. Tra due aziende che abbiano presentato in pari data la richiesta insediativa prevale quella di un maggior valore produttivo.

d) l'ufficio tecnico ed amministrativo individuano la congruità e conformità delle domande alle schede-tipo di "richiesta insediativa standard".

e) presenza dei relativi "business plan", o, in sostituzione, le specifiche "relazioni d'impresa" e/o "studi di fattibilità", dalle quali è possibile evincere le caratteristiche produttive peculiari, nonché la configurazione giuridica della società e le esperienze eventualmente pregresse ed accumulate nello stesso settore produttivo, per il quale è avanzata richiesta produttiva;

f) presentazione di copie conformi dello stato e dell'atto costitutivo delle società richiedenti;

g) la figura giuridica minima per l'ammissione delle richieste insediative è la società individuale, iscritta nei registri ed albi delle Camere di Commercio-industria-artigianato di riferimento delle stesse società;

h) sono accantonate e, quindi, escluse, le "società a costituirsi";

i) non sono ammesse richieste insediative di singole persone fisiche.

Nei casi stabiliti dal Consiglio di Amministrazione, per la definizione delle specifiche PRIORITA' insediative, la documentazione prevista richiede, oltre quanto richiesto, in via ordinaria, nel precedente punto Art.3 – punto 19: Presentazione di:

- esplicitazione della classificazione DIMENSIONALE d'impresa, in particolare se trattasi di:
 - grande industria
 - pmi – piccola e media impresa
 - artigianato
- esplicitazione della classificazione TIPOLOGICA-SETTORIALE d'impresa, con l'obiettivo di stabilire la particolare priorità insediativa speciale, secondo il seguente elenco :
 - settore manifattiero – settore "d" ISTAT:
 - sub-settore delle industrie alimentari, agroalimentari, agroindustriali – "da" ISTAT;
 - tutti gli altri sub-settori del settore "d" ISTAT;
 - settore dei servizi, con particolare priorità per i servizi alla produzione, settori logistici, settore delle comunicazioni, dell'informazione, dell'informatica, della ricerca, ed altro con attinenza al supporto e

qualificazione delle aree industriali di riferimento;

- altri settori che possano apportare significativi miglioramenti occupazionali, o tecnologici, o ambientali.

- numero di addetti occupati, in tal caso distinti in diretti ed indiretti, fissi e stagionali, etc.;
- rapporto investimento/numero occupati;
- resoconto storico delle esperienze di Aziende nel settore per il quale si avanza richiesta insediativa;
- volume di affari della Azienda;
- quant'altro ritenuto opportuno e necessario per il giusto inquadramento di carattere prioritario della iniziativa imprenditoriale.

32. Nei casi in cui il Consiglio di Amministrazione ritenga necessario ricorrere alla definizione di PRIORITA' insediative, provvederà con propria deliberazione a formulare criteri oggettivi, che sulla base degli elementi essenziali enunciati nell'articolo precedente, consenta la scelta delle domande pervenute da accogliere, in presenza di più istanze relative alla stessa disponibilità di aree.

L'istruttoria delle domande è predisposta dall'Ufficio tecnico del Consorzio e in modo specifico dal Responsabile di Agglomerato, con successivo visto del Direttore Generale, se esistente.

33. Gli Uffici Tecnici, e per essi i Responsabili dei rispettivi Agglomerati, procedono alla formazione, tenuta, aggiornamento di uno SCREENING per Agglomerato.

PLANIMETRIE – CARTOGRAFIE TEMATICHE DEGLI AGGLOMERATI

34. Gli Uffici Tecnici avranno cura di aggiornare le rispettive PLANIMETRIE - le cartografie tematiche insediative - di Agglomerato, con l'indicazione delle varie tipologie dei lotti:

- Lotti utilizzati/consolidati – a regime produttivo.
- Lotti realizzati in attesa di entrata in esercizio produttivo.
- Lotti assegnati in corso di realizzazione.
- Lotti solo assegnati in atteso di inizio lavori.
- Lotti solo pre-assegnati.
- Lotti liberi.

35. Nei casi in cui si renda necessario definire PRIORITA' insediative, le deliberazioni di preassegnazione-assegnazione dovranno riportare esplicitamente il riferimento alla selezione effettuata e ai criteri definiti.

36. Ove venga richiesta una superficie di lotto superiore al minimo Rapporto di copertura di prima istanza, con la motivazione di realizzazione in fasi progressive di un opificio e del suo ciclo produttivo in evoluzione, nel tempo espandibile in quantità e qualità di processo e di prodotto, in vista, quindi, di un prevedibile ampliamento progressivo, il Consorzio assegna la superficie necessaria per l'insediamento o l'iniziativa immediata (1° fase) proposta, riservando aree per un ulteriore atto di assegnazione

successiva per la parte eccedente, con un termine improrogabile non superiore a cinque anni ed al prezzo vigente al momento della stipula dell'atto di cessione. Tutto ciò sarà precisato nella prescritta Convenzione definitiva di insediamento produttivo.

37. Gli eventuali e ammessi ampliamenti in fasi successive alla realizzazione del progetto di 1a fase saranno assoggettati agli oneri di istruttoria ed oneri convenzionali al momento delle relative assegnazioni progressive.

38. In caso di eventuale assegnazione contestuale di 1a e ulteriori fasi successive, l'Operatore dovrà sottostare alla sottoscrizione di specifico/i Atto/i di impegno unilaterale, dove sarà individuata e precisata la eventuale procedura di retrocessione al Consorzio della superficie eventualmente non utilizzata nelle successive fasi realizzative e non più rientranti nei programmi dell'Operatore, ovvero oltre i termini massimi dei cinque anni sopra individuati.

REGIME CESSORIO E CONCESSIONARIO

39. A giudizio insindacabile del Consorzio i lotti industriali/artigianali e suoli per Servizi di Area, di proprietà consortile, quindi con esclusione dei suoli già di proprietà terza, possono essere preassegnati/assegnati sotto il duplice regime di:

- cessione di proprietà;
- concessione superficiaria per tempi preordinati, non inferiori ad anni trenta, eventualmente prorogabili per una sola volta e per uguale durata per necessità di carattere produttivo, comunque riconosciute di interesse pubblico territoriale. La proroga può essere concordata tra le parti e concessa dal Consorzio anche con largo anticipo, rispetto alla originaria scadenza della concessione, in presenza di investimenti rilevanti sostenuti dal concessionario, superiori a quelli pattuiti.

39. Il Consorzio può predeterminare, nelle sue azioni di indirizzo e programmazione generale, le percentuali di ripartizione tra suoli consortili da cedere in proprietà e suoli da concedere con regime superficiario.

TITOLO II

ATTUAZIONE INSEDIATIVA

ART. 4 – ATTRIBUZIONE DI COMPITI E RESPONSABILITÀ DELLE PROCEDURE INSEDIATIVE.

1. La gestione tecnico-amministrativa riguardante le procedure insediative, in sede preliminare di esame ed istruttoria, quindi di successivo controllo e gestione tecnico-amministrativa insediativa successiva, è affidata "per Agglomerati" ai rispettivi Responsabili di Agglomerato.

2. Detti Responsabili di Agglomerato comprendono a tutti gli effetti i Responsabili del procedimento secondo gli intendimenti e gli effetti della Legge n°241/90 e smi.

3. Per quanto attiene a detta normativa si stabilisce quanto segue:

- Ogni richiesta e/o pratica insediativa pervenuta al Consorzio viene attribuita dal Direttore, se esistente o in caso contrario direttamente, ai rispettivi Responsabili di Agglomerati con data certa, fissata dal Registro di protocollo generale, ovvero da specifico Registro delle pratiche insediative, eventualmente introdotto dalla Direzione e mantenuto dall'Ufficio di Segreteria generale dell'Ente;

- Il Registro delle attribuzioni delle pratiche insediative è elemento ufficiale, interno ed esterno, di conoscenza e trasparenza del rispettivo Responsabile istruttore;
- I Responsabili di Agglomerato curano, dalla data di attribuzione e nel termine massimo di giorni trenta, l'esame e istruttoria delle pratiche di sola richiesta insediativa preliminare (Assenso preliminare e localizzazione dell'insediamento richiesto);
- I Responsabili di Agglomerato possono interrompere una volta sola i termini di istruttoria della pratica insediativa preliminare, per giustificati motivi di integrazione di dati, notizie, elementi utili alla definizione localizzativa, fissando i termini per la integrazione da parte della Ditta richiedente;
- Terminata l'istruttoria per l'esame localizzativo preliminare il rispettivo Responsabile di Agglomerato rimette il proprio esame e Relazione circostanziata alla Direzione che, apposto il proprio Visto e le proprie osservazioni, propone nella successiva riunione di C.d.A. la relativa deliberazione;
- I Responsabili di Agglomerato curano, dalla data di attribuzione e nel termine massimo di giorni trenta, l'esame e l'istruttoria dei progetti insediativi definitivi/esecutivi, con i relativi elementi esecutivi complementari, come precisati nel precedente Titolo I, conseguenti alle pratiche di sola richiesta insediativa preliminare già assentite dal C.d.A., ovvero di altre pratiche e progetti riguardanti modifiche, ampliamenti, completamenti, modifiche produttive, etc. ad insediamenti già esistenti o proceduralmente avviati;
- I Responsabili di Agglomerato possono interrompere una volta sola i termini di istruttoria della pratica insediativa definitiva/ esecutiva, per giustificati motivi di integrazione di dati, notizie, elementi utili alla definizione localizzativa, fissando i termini per la integrazione da parte della Ditta richiedente;
- Terminata l'istruttoria per l'esame della pratica insediativa definitiva/ esecutiva, il rispettivo Responsabile di Agglomerato rimette il proprio esame e Relazione circostanziata alla Direzione che, apposto il proprio Visto e le proprie osservazioni, propone nella successiva riunione di C.d.A. ASI la relativa deliberazione;
- I rispettivi Responsabili di Agglomerato propongono alla Direzione Generale, con ciò interrompendo i termini di istruttoria, di avviare e formalizzare apposite Conferenze di servizio, in termini informali ristretti, ovvero nelle formalità di legge, per acquisire in tempi brevi i pareri, le autorizzazioni, i nullaosta, etc., di altri Enti ed Organismi in vario modo coinvolti nell'insediamento ipotizzato per specifiche competenze viceversa esulanti dalle competenze consortili;
- I Responsabili di Agglomerato, in tal caso in quanto Responsabili del procedimento ai sensi della Legge n°240/90, assumono ogni responsabilità dalla legge fissata, in particolare per quanto riguarda ogni conseguenza ed eventuale danno emergente, per mancato o per errato esame delle pratiche.

ART. 5 – MODALITÀ DI DETERMINAZIONE E FISSAZIONE DEI COSTI DI CESSIONE/CONCESSIONE DEI SUOLI PRODUTTIVI, E DEI RELATIVI ONERI CONVENZIONALI.

1. Il Consorzio, all'inizio di ogni anno, con apposita delibera del Consiglio di Amministrazione, nel caso di cessione di suoli di proprietà consortile, inseriti in Agglomerati di P.R. Generale ASI, stabilisce:
 - il prezzo di vendita dei suoli di proprietà nei diversi Agglomerati di propria pertinenza;

- il rimborso degli oneri per le attività espropriative eseguite dal Consorzio, con la previsione del 20% del costo lordo delle Indennità espropriative determinate e depositate, come riconoscimento delle spese tecniche-amministrative sostenute dal Consorzio;
- il costo della occupazione del suolo nelle fasce di rispetto per il passaggio di linee, sottoservizi ed altro; ovvero il costo di occupazione di suolo per altri usi consentiti ed assentiti dallo stesso Consorzio;
- il corrispettivo dovuto una tantum per ONERI CONVENZIONALI insediativi, relativi alla pregressa procedura di intervento urbanistico, ed infrastrutturale e quant'altro, preordinato all'utilizzo dei suoli produttivi industriali assentiti, con una parametrizzazione di costo unitario al metro quadro di superficie di lotto recintato, più le fasce di rispetto fronte-strada, comunque ricedute al Consorzio per la realizzazione dei sottoservizi, più le superfici delle mezze-strade fronteggianti i lati recintati del lotto di pertinenza;
- il costo per la istruttoria originaria, cioè una volta sola, sia per l'assenso preliminare insediativo e relativa localizzazione, sia per il successivo Nulla Osta insediativo su progetto, definitivo/esecutivo.
- Ogni progetto di modifica, variante, ampliamento entro lo stesso lotto originario, completamento di modifica ed altro, che non impegni ulteriore superficie insediativa, il tutto "senza aumento volumetrico", determina il solo costo di istruttoria per i relativi progetti;
- Nel caso che dette modifiche comportino aumento volumetrico l'Azienda dovrà rimettere al Consorzio la differenza in più degli ONERI CONVENZIONALI, calcolati per una superficie teorica corrispondente all'applicazione del massimo indice fondiario di zona, applicato al solo Delta volumetrico;
- gli oneri dovuti per la gestione delle infrastrutture di Area, secondo Piano Gestionale vigente, globale o per singole infrastrutture e servizi, Regolamento, od altro Atto Dispositivo formalmente assunto dalla Amministrazione, secondo specifica ripartizione tipo-condominiale nei confronti delle Aziende utenti regolarmente insediate nell'Area.

2. Tutti i costi ed oneri di cui alle precedenti voci potranno essere aggiornati con specifiche deliberazioni del Consiglio di Amministrazioni ASI, in base ad oggettive considerazioni. Ove non si proceda a detto aggiornamento in forma attiva si procederà autonomamente de minimis, con il criterio dei coefficienti ISTAT delle relative categorie di interventi e settori all'inizio di ogni esercizio finanziario dell'Ente.

Solo in casi eccezionali gli Oneri convenzionali possono essere rateizzati, fermo restando, in ogni caso, la loro determinazione in valore complessivo, così come stabilita dal Consiglio di Amministrazione.

3. Le Aziende in particolare si impegnano a mezzo della Convenzione insediativa a consentire la eventuale formula della Società di Area, per una gestione comune delle Infrastrutture, tipo condominio, rimettendo al Consorzio le funzioni di Soggetto attuatore e gestore; ovvero Società di Area per altre motivazioni tutte rientranti nell'interesse e sviluppo dell'Area.

4. Le Aziende potranno essere chiamate a partecipare alla concorrenza economica e finanziaria per eventuali infrastrutture non finanziate con risorse pubbliche, e per le quali non se ne vede la possibilità concreta. In tal caso il Consorzio provvede a redigere le relative progettazioni, con riconoscimento allo stesso del 15% per proprie spese generali, tecniche-amministrative, calcolate sul totale lordo dei lavori a farsi, il tutto a totale carico economico-finanziario delle Aziende di Area ovvero di quelle che ricevono l'effetto diretto delle opere progettate.

In presenza della Convenzione speciale tra Consorzio e Comune, ai sensi dell'Art. 2 – comma 4° - della L.R. n. 2/07, in sostituzione, aggiunta o complementarietà dei costi urbanizzativi surrogatori, come sopra individuati, il Consorzio potrà richiedere al Comune competente (Agglomerato incluso nel territorio comunale di pertinenza) l'importo corrispondente agli oneri incamerati dal Comune per i Permessi di costruire rilasciati, per gli oneri di urbanizzazione e per il pagamento dell'ICI, come compartecipazione comunale all'intervento di completamento urbanizzativo.

I rapporti, le modalità, l'oggetto e la destinazione di tali oneri saranno disciplinati dalle relative Convenzioni speciali tra Consorzio e Comuni.

05. Il caso di cui al punto precedente potrà verificarsi anche quando l'eventuale finanziamento pubblico delle infrastrutture in questione, non siano totalmente coperte, richiedendo necessità di

COFINANZIAMENTO, per il quale tutte le Aziende interessate sono chiamate necessariamente a partecipare.

6. Nel caso di insediamento su suolo acquisito autonomamente e preventivamente dall'Operatore interessato, gli oneri istruttori e convenzionali sono quelli come sopra precisati, salvo il costo del suolo direttamente acquisito dallo stesso.

7. Il Consorzio può stabilire di individuare interi ambiti e Comparti per la costituzione del diritto superficario, stabilendone i relativi criteri e modalità di utilizzazione, quote percentuali di ripartizione tra suoli ceduti in proprietà e suoli concessi in regime superficario, costi, corrispettivi superficiali. Gli oneri istruttori e convenzionali rimangono in tal caso gli stessi di cui ai precedenti commi.

8. Nel caso della concessione in diritto superficario i corrispettivi di concessione saranno determinati come quote annuali, proiettati alla analoga quota di ammortamento trentennale dei costi di acquisizione dei beni.

9. Gli importi dei costi di cessione dei suoli di proprietà consortile ed in ogni caso degli oneri una tantum per le spese generali di insediamento di cui sopra, dovranno essere versati per il 70% (settanta per cento) entro trenta giorni dal formale invito a stipulare, e per il restante 30% (trenta per cento) alla stipula dell'atto di cessione.

10. La mancata erogazione di tutti gli importi ed oneri come espressi nella precedente elencazione, dovuti nei termini prescritti dai relativi atti (Atto unilaterale d'obbligo, Convenzione insediativa, Atti di cessione/concessione, etc.), comporta la automatica decadenza dei provvedimenti autorizzativi relativi, nonché la facoltà del Consorzio a rivalersi in termini di recupero di quanto dovuto e dei danni connessi al mancato pagamento.

11. Nel caso di mancato e motivato perfezionamento degli atti successivi (contratti insediativi, altro), preordinati al pieno utilizzo dei suoli, gli Operatori insediandi, hanno comunque diritto alla restituzione da parte del Consorzio delle somme versate dagli stessi in sede convenzionale per il solo acquisto suolo, fatta eccezione assoluta, quindi, degli oneri istruttori e convenzionali, ovvero per prestazioni tecniche-amministrative non eseguite per colpa degli Operatori medesimi, che verranno comunque incamerati dal Consorzio, a titolo risarcitorio e non restituibili.

ART. 6 – SISTEMAZIONE DEI LOTTI.

1. L'assegnatario e/o il definitivo utilizzatore del suolo produttivo, a vario titolo allo stesso pervenuto, deve espressamente assumere l'obbligo convenzionale di recintare opportunamente il suolo entro 90 giorni dalla stipula dell'atto definitivo di passaggio del suolo, con soluzione "a giorno" verso strade esterne e muri ciechi sui lati interni.
2. Le recinzioni sono limitate alla definizione del lotto riservato alla proprietà/ concessione privata, escluse le fasce di rispetto, che, a norma di P.R.G. ASI sono riservate e quindi cedute dall'Operatore al Consorzio, in sede di Convenzione/Contratto definitivo, per la ubicazione e realizzazione delle reti di sottoservizi, ed urbanizzazioni in genere. Di conseguenza le posizioni delle recinzioni sono individuate dall'Ufficio Tecnico a mezzo di interventi di sopralluoghi in contraddittorio ed appositi verbali di allineamento e quote.
3. All'assegnatario e/o al definitivo utilizzatore del suolo produttivo a vario titolo allo stesso pervenuto, è fatto divieto di installare o collocare insegne e segnaletica industriale, cartelloni o altro materiale pubblicitario che non riguardi la specifica attività esercitata sul suolo in questione.
4. Nello specifico gli Operatori insediati negli Agglomerati e nelle Aree di pertinenza ASI, convenzionalmente accettano che il servizio di segnaletica industriale e di cartellonistica pubblicitaria sia regolata dallo stesso Consorzio, attraverso specifica concessione di servizio affidato a ditta specializzata selezionata dal Consorzio con evidenza pubblica, nell'interesse e pubblico decoro delle intere aree medesime.
5. Ogni intervento di segnaletica industriale e cartellonistica pubblicitaria è dal Consorzio collocato nelle fasce di rispetto di proprietà consortile, esterne ai lotti produttivi/industriali, secondo progetto e Piano Generale specifico.
6. Il Consorzio si riserva il diritto di imporre, anche successivamente all'atto pubblico di cessione del suolo o all'autorizzazione all'utilizzo in proprio e senza corrispettivo di sorta, servitù di elettrodotto, metanodotto, acquedotto, fognatura e servitù telefonica negli spazi interni al lotto, non coperti da edifici, quando sia accertata la necessità e, quindi, la impossibilità di allocare detti sottoservizi o d'impianti nelle apposite fasce di rispetto esterne di proprietà consortile.
7. Il Consorzio si riserva, altresì, il diritto di accedere alla ispezione di dette opere infrastrutturali interne ai lotti e come sopra definite. Nel caso, inoltre, che, per il migliore utilizzo dell'area produttiva/ industriale, si rendano necessarie opere infrastrutturali di tipo provvisorio, il Consorzio può imporre le suddette servitù temporanee, adeguatamente motivate in modo specifico, facendosi carico per intero della realizzazione delle stesse, nonché dei danni e rimborsi eventualmente accertati e riconosciuti per difficoltà di ciclo produttivo ridotto o interrotto.
8. Rimane al Consorzio, in ogni caso, l'onere del ripristino allo stato attuale.
9. E' onere completo delle Aziende insediande la realizzazione, a propria cura e spese, degli allacciamenti individuali alle reti ed infrastrutture generali consortili, compresi pozzetti, tubazioni di allacciamento, tombini, manufatti per opere di intercettazione speciali, contatori, etc.
10. Il Consorzio mantiene l'Alta sorveglianza e controllo per la realizzazione di dette opere di allacciamento, potendo al limite fornire schemi standard per la realizzazione degli stessi.

11. E' facoltà del Consorzio la proposta per la realizzazione di detti allacciamenti, su progetto tipo e specifico di iniziativa consortile, al costo standard e computato dallo stesso Consorzio, con libera accettazione da parte delle Aziende insediande.

12. Il Consorzio esercita il servizio di lettura dei contatori e/o misuratori di tutte le infrastrutture a rete che comportano erogazioni a misura, con possibilità di contraddittorio da parte delle Aziende insediate durante le operazioni di lettura.

12. Tutto quanto sopra previsto, sia in senso di servitù permanenti, sia in termini di opere provvisorie che incidano sul bene privato e/o sulla sua attività di azienda, esclude richieste di rimborsi al Consorzio per danni, malfunzionamenti, interruzioni ed altre casistiche che, derivanti da danni per causa di forza maggiore, sono comunque indipendenti dai programmi e dalla volontà del Consorzio.

ART. 7 - TRASFORMAZIONI DELLE DESTINAZIONI PER CAUSE VARIE.

1. Il soggetto giuridico assegnatario definitivo a vario titolo di un'area produttiva/ industriale in Agglomerati di P.R. ASI (tale caso si verifica a Convenzione insediativa stipulata e, quindi, a tutti gli effetti operante) non può trasferire, trasformare, subentrare, e altro che modifichi, la proprietà e/o la conduzione produttiva di tutta o parte della stessa, senza necessaria Autorizzazione del C.d.A., che esamina le motivazioni di detto trasferimento, ritenendole valide ovvero improprie, rispetto ai programmi ed obiettivi di conforme sviluppo dell'Area industriale di riferimento. Il Consiglio di Amministrazione concede l'Autorizzazione, se non vi siano gravi e documentati motivi che lo impediscano.

2. Identico divieto riguarda la trasformazione sostanziale dell'attività produttiva – senza la preventiva Autorizzazione del Consiglio di Amministrazione – così come specificamente stabilita nell'“Oggetto produttivo” della Convenzione insediativa stipulata. Si intende per Modifica sostanziale dell'Oggetto produttivo il materiale passaggio da una classificazione produttiva ad un'altra, così come rinveniente del catalogo delle Attività produttive ISTAT - ATECO. Anche in questo caso si può verificare la duplice circostanza di Modifica sostanziale - non autorizzata - comunque rientrante nell'ammissibilità insediativa di Agglomerato industriale di riferimento; ovvero di Modifica sostanziale - non autorizzata - comunque NON rientrante nell'ammissibilità insediativa di Agglomerato industriale di riferimento.

3. Nel caso di Trasferimento giuridico societario NON ammissibile, ovvero di Modifica sostanziale NON ammissibile, nell'ambito dei programmi ed obiettivi di sviluppo territoriale e di Area prefissati dal Consorzio, lo stesso può procedere alla revoca della Convenzione, con avvio di procedura per il rientro in possesso del suolo e soprassuolo, oltre i danni arrecati al Consorzio ed alla collettività nei confronti di un'Area produttiva di interesse pubblico.

4. Nel caso, viceversa, di Trasferimento giuridico societario ammissibile, ovvero di Modifica sostanziale ammissibile, nell'ambito dei programmi ed obiettivi di sviluppo territoriale e di Area prefissati dal Consorzio, lo stesso può procedere ad una revisione della Convenzione, ovvero di stipula di una nuova Convenzione, comunque, in entrambe i casi, con nuovo pagamento dei costi di Istruttoria ed ONERI CONVENZIONALI, così come stabiliti a mezzo del presente Regolamento.

5. Più specificamente si individuano, in maniera non esaustiva, i casi di trasferimenti giuridici ammissibili come segue:

- Comunicazione preventiva alla stipula della Convenzione di volontà e/o previsione della Società originaria stipulante in prima istanza per il coinvolgimento e/o trasferimento e/o trasformazione verso

nuova Società che realizza, organizza, gestisce, in collaborazione, subentro, trasformazione “l’Oggetto produttivo” convenzionato. Tale condizione dovrà essere riportata comunque nella Convenzione stipulata/stipulanda.

- Trasformazione della Società con la stessa compagine societaria originaria.
- Trasformazione della Società con nuova compagine societaria costituita da parenti e affini dei soci originari.

- Trasferimento da Società a Società NON completamente diversa nella composizione dei Soci, con la particolare condizione del mantenimento maggioritario dei Soci originari.
- Costituzione di nuova Società e/o trasformazione societaria con presenza degli originari Soci maggioritari, CON giustificato motivo inerente l’attività produttiva riguardante “l’Oggetto produttivo” convenzionale. (Maggiore efficienza, specializzazione, aumento di prodotto, miglioramento di processo, raggiungimento di livelli di Qualità/tecnologici/innovativi superiori, etc.).

- La proprietà dei suoli ceduti/concessi dal Consorzio ad Operatori richiedenti o per i quali è stata concessa l’autorizzazione all’acquisto in proprio (compreso l’esercizio del diritto di prelazione), potrà essere trasferita, previa autorizzazione da parte del Consorzio, a primaria Società di Leasing a condizione che nel relativo contratto venga fatta espressa menzione della clausola risolutiva, che la stessa Società di Leasing dichiara preventivamente di assumere a proprio carico e ferma ogni altra procedura di preventiva autorizzazione insediativa di cui al presente Regolamento.

ART. 8 - RETROCESSIONI.

1. Sono motivi di decadenza convenzionale automatica, senza, cioè, necessità di preavviso/avviso, i superamenti non motivati di tutti i termini temporali in precedenza fissati, nonché tutte le trasformazioni/trasferimenti societari impropri, ovvero di modifiche sostanziali degli “Oggetti produttivi”.
2. La decadenza, rilevata dall’Ufficio Tecnico competente, è eventualmente espressamente contestata dal Consorzio con lettera Raccomandata A.R., ovvero con decadenza automatica, come sopra fissato.
3. In caso di rinuncia, decadenza o revoca della assegnazione, come sopra regolate, l’assegnatario è tenuto ad un rimborso di tutte le spese sostenute dal Consorzio in dipendenza dell’atto di cessione/concessione, ed altro, e 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 ed attrezzature costruite.
4. Tale rimborso sarà effettuato mediante trattenuta da parte del Consorzio sul prezzo di acquisto del suolo ceduto/concesso in sede originaria. Il residuo importo sarà restituito all’assegnatario senza la corresponsione di alcun interesse e con la decurtazione forfetaria del dieci per cento per rimborso spese.
5. In caso di rinuncia volontaria all’assegnazione prima della stipula dell’atto di cessione, l’assegnatario è tenuto al rimborso delle spese sostenute dal Consorzio, stabilite forfetariamente in ragione del cinque per cento del prezzo di acquisto del suolo, nonché di tutti gli oneri convenzionali non rimborsabili (Istruttoria, oneri di spese insediative, se attivate e nella misura eventuale di attivazione).
6. Il Consorzio, nel caso di espropriazione, è espressamente esonerato dal corrispondere qualsivoglia indennizzo al proprietario per eventuali opere o impianti realizzati in base all’autorizzazione caducata.

7. I suoli per i quali sia intervenuta decadenza dell'assegnazione o della autorizzazione per l'utilizzo in proprio possono essere oggetto di nuovo provvedimento di assegnazione o di autorizzazione ad utilizzo in proprio da parte di Operatori richiedenti, previa corresponsione della eventuale differenza fra il prezzo vigente del suolo, come stabilito dal Consorzio, e quello pagato per la precedente assegnazione o autorizzazione. Nel caso di riassegnazione non si procede alla risoluzione dell'originario atto di cessione.

8. I suoli per i quali non sia intervenuta decadenza e non possa assumersi provvedimento di revoca possono essere concessi in comodato o in locazione, fermo restando il rispetto della normativa vigente. Al comodatario o locatario si applicano le stesse norme applicabili al proprietario.

ART. 9 - AGGIORNAMENTO INSEDIATIVO AGGLOMERATI.

1. Entro 60 giorni dalla data di approvazione del presente Regolamento, il Servizio Tecnico redige una Relazione generale su tutte le assegnazioni o autorizzazioni all'utilizzo in proprio da parte di Operatori richiedenti, quindi delle varie pratiche e decisioni in merito ad eventuali modifiche, trasformazioni, rinunzie, revoche, etc., così determinando uno "Stato di attuazione" generale dei rispettivi Agglomerati ed Aree Attrezzate di pertinenza del Consorzio. Detto "Stato di attuazione" insediativo verrà determinato volta per volta che si producono specifiche assegnazioni o autorizzazioni all'utilizzo in proprio da parte di Operatori richiedenti, quindi delle eventuali modifiche, trasformazioni, rinunzie, revoche, etc., allo scopo di determinare situazioni aggiornate in tempo reale.

2. Gli aggiornamenti saranno effettuati a mezzo:

- schede insediative singole, dove saranno riportati gli elementi insediativi per ditta, assieme a quelli economici produttivi (occupazione, produttività, indotto, etc.), ed a quelli indicativi dei fabbisogni e consumi in termini infrastrutturali;
- schede insediative generali, derivanti dalla somma delle precedenti Schede;
- aggiornamento delle Cartografie di Agglomerato ed Aree Attrezzate di pertinenza del Consorzio, riportando lo stato delle assegnazioni o autorizzazioni all'utilizzo in proprio da parte di Operatori richiedenti, quindi delle eventuali modifiche, trasformazioni, rinunzie, revoche, etc., dello stato di efficienza delle aziende (solo assegnato, progettato, in costruzione, in attività, in dismissione, etc.).

3. Gli elementi rivenienti dalle precedenti indagini, specifiche per ditta e generali, saranno rimesse alla Direzione, con periodicità annuali per le generali e su richiesta specifica della Direzione per quelle individuali. La Direzione provvederà a rimetterle e proporle agli Organi consortili per la opportuna e dovuta conoscenza.

4. Gli stessi elementi concorreranno alla costituzione della Banca Dati Insediativa, di uso interno e per divulgazione all'esterno, Marketing territoriale produttivo/industriale, altro, sulla base delle decisioni della Amministrazione in merito.

ART. 10 - DEROGHE.

1. L'Amministrazione del Consorzio nel perseguimento dell'interesse pubblico e per quanto riguarda lo sviluppo dei relativi Agglomerati ed Aree Attrezzate, e con deliberazione motivata, può derogare alle disposizioni del presente Regolamento, nel caso di iniziative di particolare rilevanza, ed in tutti i casi in

cui sia già in atto alla data di approvazione del presente Regolamento un contenzioso per assegnazione, autorizzazione, revoca o quant'altro attiene alla gestione dei suoli.

ART. 11 – NORMA TRANSITORIA.

1. Sono revocate tutte le norme, Deliberazioni, Disposizioni, Ordini di servizio ed ogni altro Atto dispositivo in contrasto con il presente Regolamento.

ART. 12 – DECORRENZA.

1. Il presente Regolamento entra in vigore il 1° aprile 2008, e viene applicato a tutte le nuove assegnazioni a far data dal 1° aprile 2008.