CONSORZIO PUBBLICO per lo SVILUPPO INDUSTRIALE di OLBIA

CONSORZIO PUBBLICO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE DI OLBIA

ENTE PUBBLICO ECONOMICO (ART. 36, COMMA 4, L. 317 / 91)
Iscr. Reg. Imprese di Sassari n° 227787/1996 – C.F. 82004630909 – P. iva 00322750902

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

N. 45 del 12/ 11/ 2002

Oggetto: - Approvazione regolamento disciplinante l'assegnazione e lo sfruttamento produttivo delle aree e degli altri immobili siti nell'agglomerato industriale di Olbia.

L'anno duemilauno addì 12 del mese di Novembre alle ore 17.30, presso la sede sociale del Consorzio Pubblico per lo Sviluppo Industriale di Olbia, convocato per determinazione del Presidente, si è riunito il Consiglio di Amministrazione consortile con l'intervento dei Signori consiglieri:

Sanciu Francesco **(Presidente)**

Putzu Mauro **(Vice Presidente)**

Fasolino Albino

Fraschetti Giovanni

Nieddu Battista

Pisanu Gian Carlo

Risulta assente il Sig. **Satta Giovanni**

Consiglieri presenti n. 6

Consiglieri assenti n. 1

Il Collegio dei Revisori dei Conti è rappresentato dai **Sigg. Dott. Pierangelo Sanna, Dott. Graziano Beccu e Dott. Marco Massimo Piu.**

Assiste il **Direttore Generale del C.P.S.I.O. Dott. Aldo Carta.**

Constatata la validità dell'adunanza per il numero degli intervenuti assume la Presidenza

nella sua qualità di Presidente del C.P.S.I.O., il **Sig. Francesco Sanciu .**

Il Presidente Sanciu rappresenta al CDA la necessità di addivenire alla definitiva approvazione del regolamento già adottato con delibera C.D.A. n. 77 del 27/11/2001 e sottoposto all'esame consultivo delle associazioni di categoria degli imprenditori.

La piena efficacia di detta regolamentazione, precisa il Presidente, costituisce infatti presupposto essenziale per poter concretamente provvedere, mediante una selezione corretta ed imparziale delle innumerevoli domande di insediamento produttivo pervenute al C.P.S.I.O., all'assegnazione degli immobili e delle aree industriali pianificate dal C.P.S.I.O. in prospettiva di una effettiva e pronta realizzazione degli investimenti produttivi prospettati.

In detto contesto precisa che la Direzione Generale ha avuto cura di elaborare un apposito documento contenente una ipotesi definitiva di regolamentazione sulla scorta delle esperienze storicamente sviluppatesi nella gestione delle aree industriali provenienti dallo svolgimento della funzione espropriativo - acquisitiva propria degli enti pubblici di industrializzazione e tenuto conto delle osservazioni e delle proposizioni al riguardo espresse dalle interpellate associazioni imprenditoriali.

Invita perciò il Direttore Generale ad illustrare nel dettaglio i contenuti della elaborata regolamentazione in parola.

Il Direttore Generale procede pertanto alla lettura ed alla esplicazione della proposta di regolamento fornendo ogni utile chiarimento e precisazione richiesta dal C.D.A..

Concluso l'esame della ipotesi di regolamentazione di che trattasi e recepite le ulteriori integrazioni e / o specificazioni proposte dal C.D.A. il Presidente sottopone all'approvazione il regolamento definitivo contenente la disciplina per l'assegnazione e lo sfruttamento produttivo delle aree e degli altri immobili siti nell'agglomerato industriale di Olbia.

Il Consiglio di Amministrazione all'unanimità dei presenti

VISTI

- Gli artt. 51 e s.s. del D.P.R. n. 218/78

RICORDATA

- La regolamentazione del C.P.S.I.O. riguardante la procedura e le modalità di assegnazione dei lotti industriali, nonché la disciplina contrattuale regolante la titolarità e l'uso a scopi produttivi degli stessi di cui alle delibere commissariali n. 587 – 524 del 2000 e alla delibera C.D.A n. 77/2001;

RITENUTO

doversi provvedere con apposito diverso atto deliberativo in ordine alla nuova determinazione dei prezzi di trasferimento a favore degli investitori privati dei lotti industriali di proprietà del C.P.S.I.O.;

DELIBERA

1) Di approvare il regolamento disciplinante la procedura e le modalità di assegnazione per lo sfruttamento produttivo delle aree e degli altri immobili siti nell'agglomerato industriale di Olbia in conformità al testo che si allega alla presente per farne parte integrale ed essenziale per le finalità di cui all'art. 51 e s.s. del D.P.R. n. 218/78.

   Conseguentemente la Direzione Generale avrà cura di adeguare e conformare la vigente disciplina procedurale e contrattuale regolante la materia in oggetto, e di cui alle delibere commissariali n. 587 – 524/2000 e del Consiglio di Amministrazione n. 27/2001, alle innovazioni, integrazioni ovvero modificazioni contenute nella deliberata regolamentazione in oggetto.

Il Presidente
Francesco Sanciu

CONSORZIO PUBBLICO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE DI OLBIA
25/07/1964

Il Direttore Generale
Dott. Aldo Carta

CONSORZIO PUBBLICO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE DI OLBIA
ENTE PUBBLICO ECONOMICO (ART. 36, COMMA 4, L. 317 / 91)
Iscr. Reg. Imprese di Sassari n° 227787/1996 – C.F. 82004630909 – P. iva 00322750902

File:regolamento assegnazione lotti

REGOLAMENTO

PER L'ASSEGNAZIONE E LO SFRUTTAMENTO PRODUTTIVO DELLE AREE E DEGLI ALTRI IMMOBILI SITI NELL'AGGLOMERATO INDUSTRIALE DI OLBIA RICOMPRESI NELLA DISCIPLINA VINCOLISTICO – TERRITORIALE DEL PIANO REGOLATORE INDUSTRIALE del C.P.S.I.O. A NORMA DEGLI ARTT. 51 E S.S. DEL D.P.R. N. 218/78.

Art. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento detta le norme e disciplina le procedure per l'assegnazione, in proprietà o in uso, delle aree e degli immobili destinati ai sensi degli artt. 51 e s.s. D.P.R. n. 218/78 ad insediamenti produttivi, nel settore dei servizi del terziario e della piccola industria nonché eventualmente ad ogni altra attività che, a giudizio esclusivo del Consorzio, risponde alle esigenze ed all'utilità generale dell'ambito territoriale di pertinenza consortile a norma dell'art. 36, comma, 4, della L. 317/91.

Il Presente regolamento disciplina altresì le procedure di rilievo negoziale per l'insediamento, a qualunque titolo e sotto qualsiasi forma, di attività produttive nell'ambito territoriale del Consorzio.

Art. 2 – INDIVIDUAZIONE E SCELTE DELLE SPECIFICHE LOCALIZZAZIONI

L'individuazione e la scelta delle specifiche localizzazioni, nell'ambito degli agglomerati previsti dal Piano Regolatore (o Piano Particolareggiato o altro) del Consorzio è di competenza esclusiva del Consorzio, che può comunque tenere conto delle proposte dei richiedenti, ed è determinata sulla base dei seguenti elementi:

- Indicazioni e prescrizioni del Piano Regolatore Territoriale del C.P.S.I.O.;
- Disponibilità attuale di suoli e/o di immobili consortili e previsioni di interventi espropriativi o comunque acquisitivi;
- Disponibilità e caratteristiche delle opere infrastrutturali esistenti o programmate;
- Dimensioni e natura delle iniziative e loro incidenza sia sulla situazione insediativa esistente sia sulle possibilità insediative future.

Art. 3 – INSEDIABILITA' DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE

L'insediamento delle iniziative di cui al precedente articolo 1 può essere realizzato:

- Su aree o immobili acquisiti o da acquisire da parte del Consorzio;
- Su aree o immobili di proprietà delle ditte che si sono obbligate mediante convenzione a realizzare direttamente e in tempi certi l'attività produttiva preventivamente all'inizio delle procedure espropriative;

Art. 4 – TRASFERIMENTO DEI SUOLI E DEGLI IMMOBILI

I suoli e gli immobili oggetto del presente Regolamento sono dal Consorzio garantiti liberi da ipoteche ed altri pesi ed oneri pregiudizievoli dipendenti da fatto proprio e vengono trasferiti nello stato di fatto e diritto in cui si trovano e come pervenuti al consorzio stesso a seguito dei decreti di esproprio ovvero di qualunque altro titolo di provenienza che li riguardano.

Gli assegnatari sono tenuti al rispetto delle Convenzioni che disciplinano i rapporti del Consorzio con i gestori nazionali dei servizi pubblici essenziali.

Il cessionario dovrà attenersi ad ogni altra prescrizione e disposizione direttiva che saranno statutariamente impartite dal C.P.S.I.O.

Art. 5 – DESTINAZIONE DEGLI IMMOBILI

Le aree e gli altri immobili oggetto del presente Regolamento sono assegnati a imprenditori operanti in forma individuale o associata.

Essi sono destinati esclusivamente all'insediamento delle attività indicate al precedente art. 1 secondo le norme del presente Regolamento. Nell'ambito dell'agglomerato industriale è comunque riservata alla esclusiva programmazione pubblica del C.P.S.I.O. la realizzazione di rustici industriali nell'ambito delle agevolazioni a favore dei Consorzi Industriali previste dall'art. 23 della L. R. n. 37 del 1996 .

Art. 6 – INALIENABILITA' DEGLI IMMOBILI

Gli immobili di cui al presente Regolamento provenienti da acquisizione espropriativa per pubblica utilità sono inalienabili a terzi da parte degli assegnatari agli effetti dell'art. 1379 del Codice Civile, in qualunque forma, per tutto il corso dell'efficacia della Convenzione preliminare, nonché per un periodo di dieci anni successivi alla stipula della cessione definitiva.

Tuttavia, il cessionario può motivatamente chiedere al Consorzio eccezionale autorizzazione a trasferire **in via onerosa** l'area e / o gli altri immobili; in tal caso è riservato al Consorzio diritto di prelazione.

Ove il Consorzio non eserciti il diritto di prelazione, al Consorzio medesimo, prima del rilascio dell'autorizzazione al trasferimento, è dovuta dal cedente anche con specifico riferimento alle opere di urbanizzazione eseguite a onere del C.P.S.I.O. una somma pari all'eventuale e comprovato incremento di valore dell'area correlato altresì ai prezzi attualizzati di cessione dei lotti industriali deliberati dal C.P.S.I.O.. Il formale assenso del C.P.S.I.O. si rende necessario per le variazioni del progetto approvato o modifiche del vincolo di scopo e destinazione in osservanza alla Normativa Tecnica di Attuazione del Piano Regolatore Industriale.

Nel caso venga a cessare, per qualsiasi causa, l'attività produttiva impiantata, al Consorzio è **riservato il diritto di prelazione (da iscrivere nella nota di trascrizione), nell'acquisto sia dell'area che delle opere ivi edificate;** per quanto attiene il riacquisto del terreno il C.P.S.I.O. rimborserà il prezzo e ogni altra spesa sostenuta connessa all'aumento di valore dello stesso; per quanto riguarda l'impianto e le opere aziendali realizzate, il Consorzio corrisponderà l'importo di valore commerciale che sarà determinato a seguito di stima peritale effettuata in contradditorio da due tecnici nominati dalle parti di comune accordo ovvero da perito nominato dall'autorità giudiziaria. Il diritto di prelazione è comunque escluso nell'ipotesi in cui il proprietario sia nella possibilità di trasferire ovvero locare o concedere in usufrutto il compendio aziendale comprensivo del suolo acquistato dal C.P.S.I.O. agli effetti degli artt. 2558 e s.s. del Codice Civile.

Art. 7 – SERVITU'

Il Consorzio, anche successivamente all'atto pubblico di cessione e senza corrispettivo di sorta, si riserva il diritto di imporre sugli spazi non coperti da edifici tutte le servitù che a suo insindacabile giudizio si rendano necessarie per lo sviluppo e d il potenziamento infrastrutturale degli agglomerati industriali.

Art. 8 – PREZZO DEGLI IMMOBILI

Il prezzo per la cessione, in uso o in proprietà, dei suoli e degli immobili è stabilito ed aggiornato, almeno a scadenza biennale, dal Consiglio di Amministrazione per le singole zone di ciascun agglomerato ovvero per singoli lotti o beni in ragione della loro posizione rispetto alle infrastrutture consortili, alle dimensioni, alle caratteristiche ed alla destinazione urbanistica.

Art. 9 – DOMANDE E TITOLI PREFERENZIALI PER L'ASSEGNAZIONE

Per ottenere la acquisizione dei suoli e degli immobili per l'insediamento di una iniziativa produttiva gli interessati sono tenuti a produrre formalmente istanza nella forma della proposta irrevocabile ad acquistare corredandola della documentazione tecnica di massima e di una dettagliata relazione economica e finanziaria circa la fattibilità dell'iniziativa imprenditoriale programmata.

Le domande di norma sono esaminate dal Consorzio secondo l'ordine cronologico di presentazione. Eventuali priorità possono essere riconosciute in presenza di eccezionali e comprovate circostanze ovvero di iniziative particolarmente significative sotto l'aspetto dell'investimento e **dell'elevato impatto** occupazionale opportunamente documentate ed illustrate all'atto della presentazione della domanda di investimento con la sussistenza certa delle fonti di finanziamento i cui soggetti proponenti abbiano **solidi fondamentali di bilancio anche con riferimento alle Società controllanti e controllate**

Costituisce titolo preferenziale per l'assegnazione dei lotti la sussistenza di ciascuna delle seguenti condizioni riportate in ordine di importanza decrescente:

a) idoneo e concreto progetto di ampliamento **anche in lotti non contigui** degli insediamenti produttivi già impiantati ed esercitati nell'agglomerato industriale;
b) l'insediamento di attività produttive da parte di soggetti imprenditoriali già operanti nel contesto urbano dei territori comunali di competenza del C.P.S.I.O. e tenuti, ovvero opportunamente indotti, a trasferire la propria attività nell'ambito di agglomerati industriali attrezzati;
c) investitori che avendo patito l'espropriazione degli immobili industriali ad essi appartenenti da parte del C.P.S.I.O. necessitano di disponibilità fondiarie per l'attuazione dell'investimento;
d) idonee referenze bancarie e finanziarie.

Art. 10 – CRITERI GENERALI DI LOCALIZZAZIONE DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE

Tenuto conto della oggettiva indisponibilità di are industriali rispetto alla attuale e potenziale domanda di insediamento accertata, ed in prospettiva della opportunità di incentivare concretamente la riconversione delle funzioni urbanistiche all'interno dell'agglomerato industriale secondo i criteri generali di ordine tecnico discrezionale fissati dal vigente Piano Regolatore Industriale, nell'assegnazione delle aree di competenza del C.P.S.I.O. vengono apprezzate e stabilite le

seguenti direttive di localizzazione delle diverse tipologie delle attività produttive nell'ambito dell'agglomerato industriale:

a) privilegiare l'insediamento delle attività commerciali, direzionali, servizi e assimilabili di oggettivo pregio urbanistico in prossimità della infrastrutturazione viaria primaria perimetrante l'agglomerato industriale, con particolare considerazione dell'entità economico - finanziaria dell'investimento e della capacità occupazionale dallo stesso assicurata. Nella ipotesi di sfruttamento commerciale ed assimilabile si privilegia l'impegno dell'investitore a realizzare ovvero reperire lo standard pertinenziale relativo ai parcheggi prescritti dalla normativa commerciale in spazi interrati dell'immobile aziendale.
b) privilegiare la localizzazione di attività artigianali, depositi e piccole - medie attività di trasformazione di limitato impatto territoriale ed ambientale all'interno delle aree delimitate dalle urbanizzazioni stradali secondarie.

Art. 11 –DELL' ASSEGNAZIONE

Salva ogni diversa disposizione delle norme di attuazione del Piano Regolatore Industriale il C.P.S.I.O., previa positiva istruttoria tecnico - amministrativa, decide sulla domanda proposta approvando contestualmente il progetto di massima e riservando il lotto al richiedente per un periodo di 15 giorni dalla data di comunicazione; **è fatta salva la possibilità di concedere un termine più ampio di 45 giorni nell'ipotesi di assegnazione di lotto non corrispondente alle esigenze tecniche e costruttive manifestate con la istanza di insediamento.**

Della decisione assunta viene data comunicazione alla ditta istante unitamente all'indicazione di massima della localizzazione e delle dimensioni del suolo assegnato o dell'immobile individuato, con contestuale invito a stipulare il Contratto preliminare subordinato al versamento di un importo al 50 % del prezzo a titolo di caparra confirmatoria, con l'obbligo di presentazione della progettazione definitiva entro giorni 60 dalla sottoscrizione per quanto riguarda edifici di tipo artigianale ed industriale e mesi 4 (quattro) per intereventi di tipo commerciale e servizi.

La mancata stipula dell'anzidetto negozio preliminare entro il termine essenziale anzi stabilito comporta l'automatica ed espressa decadenza dell'assegnazione attribuita.

Nel caso in cui l'immobile assegnato debba formare oggetto di procedimento espropriativo, il Consorzio provvede ai relativi adempimenti.

In tal caso, la ditta assegnataria deve versare, a semplice richiesta del Consorzio, in conto prezzo cessione una somma pari alle indennità previste da corrispondere alla ditta esproprianda.

Art. 12 – CESSIONE IN PROPRIETA' DI SUOLI O DI IMMOBILI

La cessione in proprietà dei suoli e degli immobili già di proprietà del C.P.S.I.O. o dei quali il Consorzio deve promuovere l'espropriazione o comunque acquisire la titolarità, avviene di norma in due fasi e precisamente:

a) una prima fase provvisoria, limitata al tempo di costruzione dello stabilimento o comunque all'insediamento dell'attività;
b) una seconda fase definitiva.

La fase provvisoria è disciplinata da apposita Convenzione preliminare stipulata in conformità alle procedure amministrative e alla Convenzione – tipo in uso presso il Consorzio e di cui alla contrattualistica approvata con delibere commissariali n. 587 e n. 524/2000 e con delibera del C.D.A. n. 77 del 2001, con le quali vengono stabilite le procedure e le condizioni di assegnazione dei terreni ed i tempi di realizzazione degli impianti produttivi.

La fase definitiva è perfezionata con atto notarile stipulato in conformità alle procedure amministrative ed al Contratto – tipo in uso presso il Consorzio previo ottenimento di nulla osta occorrente per il conseguimento della concessione edilizia come specificamente normato nelle precitate deliberazioni degli organi consortili; costituisce clausola risolutiva del preliminare il rigetto dell'autorizzazione dei progetti esecutivi da parte delle Autorità competenti.

La cessione in proprietà dei suoli e degli immobili può avvenire anche in una singola fase. In tal caso si procede come sopra descritto per la fase definitiva, salvo che particolari condizioni o circostanze inducano a sottoscrivere dapprima un Contratto preliminare di vendita e solo in seguito l'atto notarile.

Nella disciplina negoziale sono fissate le clausole e condizioni secondo uno schema – tipo di cui alle precitate deliberazioni al fine di assicurare la effettiva e puntuale destinazione dell'immobile all'esercizio della attività produttiva individuata.

Art. 13 – CESSIONE IN USO O IN PROPRIETA' DI SUOLI O DI IMMOBILI

Il C.P.S.I.O. decide sulle domande di cessione in proprietà e in uso di suoli o di immobili, della decisione assunta è data tempestiva comunicazione all'interessato.

Nel caso di accoglimento della domanda, nella comunicazione saranno indicati gli estremi identificativi del suolo e / o dell'immobile individuato, il prezzo complessivo determinato per la cessione, nonché l'invito alla parte interessata a stipulare entro **i termini come stabiliti all'art. 11** la Convenzione preliminare di cessione a pena di decadenza.

Zona Industriale Loc. Cala Saccaia, 07026 – OLBIA (tel. 0789/597125 – 597099 – fax 0789/597126)

Art. 14 – INIZIATIVE SU SUOLI O IMMOBILI NON DI PROPRIETA' CONSORTILE

Coloro che sono proprietari, in tutto o in parte, del suolo o dell'immobile da utilizzarsi per l'attività produttiva, debbono comunque presentare, preventivamente all'apposizione del vincolo espropriativo, **la relativa progettazione esecutiva immediatamente cantierabile al Consorzio oltre che comprovare la sussistenza dei requisiti di idoneità professionale.**

Alla **istanza di edificazione** di cui sopra non viene accordata alcuna preferenza rispetto a quelle precedenti validamente presentate da terzi.

Art. 15 – RIMBORSO SPESE PER LE INFRASTRUTTURAZIONI

Tutti coloro che, in possesso dei requisiti **professionali** prescritti, preventivamente all'inizio del procedimento di espropriazione, intendono realizzare, sulla base di atto d'obbligo **già in uso presso il C.P.S.I.O.** regolante i tempi e le modalità di attuazione dell'investimento, **legittime** intraprese produttive **sulla base di progettazione esecutiva completa ritualmente depositata** su suoli e immobili di loro proprietà o di provenienza non del C.P.S.I.O. sono tenuti a corrispondere al Consorzio un importo a titolo di rimborso delle spese effettuate per le urbanizzazioni conferenti l'agibilità del lotto realizzate ad onere del Consorzio medesimo sulla base di perizia stimativa redatta da perito gradito ad entrambe le parti.

Il versamento della somma anzispecificata è effettuato in occasione dell'approvazione della domanda di utilizzo in proprio dei suoli e degli immobili, prima del rilascio del Nulla Osta consortile.

Qualora i progetti non conseguano nei termini essenziali stabiliti la Concessione Edilizia, oppure nel caso di rinunzia alla realizzazione dei progetti approvati, il rimborso per le infrastrutturazioni sarà restituito ai rinunciatari nella misura del 80% rappresentando l'altro 20 % il rimborso forfetario dovuto al Consorzio per le spese all'uopo sostenute mediante applicazione di caparra penitenziale; Resta ovviamente impregiudicata per il C.P.S.I.O. la prerogativa espropriativa del lotto non utilizzato.

La suddetta disciplina è altresì applicabile nei confronti dei proprietari di terreni industriali validamente acquistati nel corso della procedura espropriativa ignorando incolpevolmente la sussistenza del vincolo ablativo.

Zona Industriale Loc. Cala Saccaia, 07026 – OLBIA (tel. 0789/597125 – 597099 – fax 0789/597126)

Art. 16 – DEROGHE

Deroghe all'applicazione di quanto previsto dal presente Regolamento possono eccezionalmente essere prese in considerazione dal Consorzio solo per casi di estrema urgenza e notevole rilevanza ai fini del processo di industrializzazione, e comunque quando la complessità e le dimensioni delle iniziative da favorire siano tali da rendere opportune e necessarie procedure, condizioni e termini adeguati alla natura ed alle caratteristiche delle iniziative stesse, purché dette iniziative siano assistite da copertura finanziaria certa.

Il Consorzio si riserva la facoltà di stabilire particolari forme di incentivazione per le iniziative di carattere artigianale.

Zona Industriale Loc. Cala Saccaia, 07026 – OLBIA (tel. 0789/597125 – 597099 – fax 0789/597126)