

**CONSORZIO INDUSTRIALE DI
TORTOLI'-ARBATAX**

REGOLAMENTO

INSEDIAMENTO

IMPRESE

**Approvato dall'Assemblea Generale con
deliberazione n. 12 del 07/06/2004**

Consorzio Industriale di Tortoli - Arbatax

TORTOLI

ENTE PUBBLICO ECONOMICO AI SENSI DELLA LEGGE 5 OTTOBRE 1991 N° 317 - ART. 36

DELIBERAZIONE DELL'ASSEMBLEA GENERALE

DELIBERAZIONE N.12..... DEL07.06.2004.....

VERBALE N. 4/2004

OGGETTO: Approvazione Nuovo Regolamento Insediamento Imprese.

L'anno duemilaquattro, il giorno sette del mese di Giugno alle ore 18,00 in seconda convocazione, in Tortoli nella sede del Consorzio in Zona Industriale Baccasara, convocata dal Presidente con avvisi scritti a domicilio, si è riunita l'Assemblea Generale per la trattazione degli argomenti posti all'ordine del giorno.

Risultano presenti:

- n. 36 (trentasei) Consiglieri qui di seguito indicati:

Ammendola Nicola Francesco, Presidente dell'Assemblea, Arras Francesco, Arzu Carmine, Arzu Giuseppe, Balzano Andrea, Bianchi Renzo, Caddori Marcello, Comida Giovanni, Demurtas Bruno, Demurtas Daniele, Desiderio Guglielmo, Di Michele Gennaro, Ghiani Antonio, Ladu Giorgio, Lai Beniamino, Manias Bruno Franco, Marceddu Roberto Marino, Marongiu Pinuccio, Meloni Giuseppe, Mereu Luigi, Muceli Nino, Muggianu Quinto, Murenu Dante Francesco, Murreli Francesco, Nieddu Giuseppe, Nieddu Salvatore, Piras Attilio (1948), Piras Luigi, Piroddi Bernardo, Piu Massimiliano, Pretti Mauro, Rubiu Anibale, Tangianu Alberto, Todde Cristiano, Torchiani Raffaele, Usai Mario.

Risultano assenti i Signori:

Barrili Luciano, Boi Giambepe, Cannas Vincenzo, Corda Antonello, Deiana Mario, Garau Cesare Priamo, Ladu Italo, Loddo Giovanni Battista, Lorrari Giorgio, Melis Mario Francesco, Mereu Orazio, Monni Efsio Mario, Muceli Giorgio, Murru Attilio, Onnis Ermanno, Piras Attilio (1953), Rubiu Umberto, Russo Calogero, Soru Giovanni, Stocchino Angelo Ivano.

Partecipano, altresì, alla riunione, il Dott. Angelo Mario Cucca, Presidente del Collegio dei Revisori; il Dott. Adriano Confalone e il Dott. Giovanni Massidda, Componenti Effettivi.

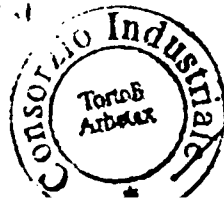
Funge da Segretario verbalizzante Matteo Canu, Direttore del Consorzio.

Il Presidente, constatato che l'Assemblea Generale è validamente costituita, dichiara aperta la seduta.

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Direttore certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata nell'Albo Pretorio di questa Amministrazione per la durata di trenta giorni, ai sensi dell'Art. 32 dello Statuto consortile, con decorrenza dal

8 GIU. 2004



IL DIRETTORE
(Matteo Canu)

L'ASSEMBLEA GENERALE



- **Considerato** che il Regolamento Insediamento Imprese, approvato dal Consiglio Generale, con delibera n. 5 del 04/10/1997, non appare più idoneo a disciplinare una effettiva attività insediativa;

- **ritenuto** che la maggiore carenza di tale documento sia quella di non aver previsto per l'acquisizione delle aree dell'agglomerato da parte dell'Ente, la procedura del Testo Unico sugli espropri;

- **considerata** l'illegittimità in ordine all'ipotesi di acquisto di terreni industriali, vincolata alla applicazione di un prezzo determinato dal Comitato Direttivo sulla base dei valori medi di mercato delle aree agricole della zona, essendo tale previsione in totale difformità dal T.U. sugli Espropri;

- **esaminato** lo schema del nuovo Regolamento predisposto dagli Uffici consortili che presenta le seguenti innovazioni:

all'Art. 1 si è eliminata la precisazione (Cartiera) nella zona 5 grandi industrie;

all'Art. 3 si è precisato che il Consorzio è proprietario in parte dei terreni ricadenti nell'agglomerato, mentre prima si affermava che non era proprietario;
si è aggiunto il punto 1 ove viene prevista l'assegnazione diretta;
si è eliminata l'ultima parte del punto 2 e si è corretto totalmente il punto 3 richiamando il Nuovo Testo Unico sugli espropri e conseguentemente rettificando i tempi per il pagamento degli oneri alle ditte espropriate;

l'Art. 5 è stato integrato del terzo comma con la previsione che tutte le aziende che intendono insediarsi in zona industriale, prima dell'approvazione del progetto per l'insediamento devono sottoscrivere obbligatoriamente, per accettazione, il presente regolamento;

l'art. 10 punto B è stato rettificato prevedendo tempi certi per il pagamento delle aree assegnate e degli oneri di urbanizzazione;

l'art. 12 del vecchio Regolamento è stato eliminato totalmente perché incongruo non potendo il Consorzio accollarsi le spese istruttorie;

all'Art. 21 è stato ridotto da 3 a 2 anni il tempo prima del quale non può esserci cessione o locazione dell'attività;

- **uditi** gli interventi dei Consiglieri: Piras Attilio(1948) e Nieddu Giuseppe

- **visto** lo Statuto Consortile;

- **con 34 voti favorevoli, due astenuti (Piras Attilio/1948 – Nieddu Giuseppe),**

IL DIRETTORE
Neddu Gianni

DELIBERA



- Di approvare il nuovo Regolamento Inseadimento Imprese del Consorzio, predisposto dagli Uffici consortili in sostituzione di quello in applicazione dal 1997, che composto da n. 22 articoli, si allega al presente atto per farne parte integrante e sostanziale:

Il Segretario Verbalizzante
(Matteo Carrù)

Il Presidente
(Nicola Francesco Ammendola)

Consorzio Industriale di Tortolì-Arbatax

Regolamento Insediamento Imprese

Art. 1 - Il presente Regolamento detta le norme e le procedure riguardanti la localizzazione, nell'ambito delle zone individuate nel Piano Regolatore Generale del Consorzio, di insediamenti produttivi articolati come segue:

- zona per imprese artigiane
- zona per la piccola industria e indotto grande industria
- zona per la piccola e media industria
- zona per la piccola industria, artigianato e terziario
- zona grande industria.

Art. 2 - L'individuazione e la scelta delle specifiche localizzazioni è di competenza del Consorzio che può comunque tener conto delle proposte dei richiedenti. Essa è determinata sulla base dei seguenti elementi:

- indicazioni e prescrizioni del piano regolatore consortile;
- disponibilità di suoli consortili e previsione di acquisizione di nuove aree da parte del Consorzio;
- disponibilità e caratteristiche delle opere infrastrutturali esistenti e/o programmate;
- dimensioni e natura delle proposte insediative e loro incidenza sulle situazioni già esistenti e future.

Art. 3 - Considerato che il Consorzio è proprietario solo in parte dei terreni ricadenti entro l'agglomerato industriale, l'insediamento delle nuove iniziative industriali nei comparti di cui al precedente art. 1, verrà attuato:

1. mediante assegnazione diretta sulle aree di proprietà consortile;
2. mediante acquisizione di aree da parte del Consorzio con procedura espropriativa, ai sensi delle norme vigenti in materia;
3. mediante acquisto diretto dei terreni dai proprietari degli immobili a prezzi determinati in conformità al disposto degli art. 37 e seguenti del DPR 8 giugno 2001 n. 327 e s.m. e integrazioni.

~~Il relativo prezzo verrà corrisposto come segue:~~

- a) un primo acconto, pari al 30% della somma dovuta, al contratto preliminare;

b) il saldo alla stipula dell'atto di compravendita;

4. su aree di proprietà degli imprenditori che intendono realizzare iniziative industriali, subordinatamente al parere vincolante del Consorzio. In tal caso il lotto funzionale alla realizzazione degli stabilimenti verrà individuato all'interno dei catastali di proprietà dell'imprenditore stesso in puntuale applicazione delle norme del Piano Regolatore Generale Industriale (P.R.G.I.).

Art. 4 - Le domande tendenti ad ottenere l'assegnazione di lotti industriali, devono essere inoltrate in carta semplice dai soggetti interessati, corredate dal certificato di iscrizione alla Camera di Commercio e da una relazione tecnico economica atta a configurare esattamente le caratteristiche e lo scopo delle iniziative con particolare riguardo a:

- a) superficie occorrente sulla base di un progetto di massima da allegare alla stessa domanda, comprendente almeno piante tipo, prospetti tipo, e una planimetria di sistemazione dell'area;
- b) illustrazione completa dell'attività produttiva con indicazione delle materie prime da impiegare e dei prodotti finiti;
- c) fasi e tempi di realizzazione con indicazione della eventuale superficie destinata a futuri ampliamenti;
- d) investimenti previsti in prima fase e nelle eventuali fasi successive;
- e) posti di lavoro previsti nelle varie fasi;
- f) necessità di energia elettrica espressa in KW di potenza installata;
- g) consumi di acqua per utilizzazioni di carattere potabile e industriale espressi in mc/anno;
- h) eventuali previsioni di scarichi inquinanti e sistemi da adottare per il loro trattamento;
- i) eventuali cause di incompatibilità localizzativa con altri generi di attività e di distanze di sicurezza in senso sia attivo che passivo;
- j) previsioni in tonnellate/anno di merci in arrivo e di merci in partenza via mare;
- k) ogni altra informazione utile relativa all'intrapresa economica.

Alle domande dovrà essere altresì allegata copia della ricevuta del versamento della somma di € 1239,49 a favore dell'Economo del Consorzio, per spese di istruttoria della pratica.

Art. 5 - Le domande verranno esaminate entro 30 (trenta) giorni dal Consiglio di Amministrazione dell'Ente il quale, potrà esprimere parere favorevole per l'accoglimento, tenuto conto della validità della iniziativa. Qualora l'area richiesta risultasse eccessiva rispetto alle esigenze riscontrabili o dalla relazione tecnico-economica o dall'esame del progetto, l'Ente potrà ridimensionarla.

La rinuncia al lotto assegnato dovrà esser comunicata all'Amministrazione del Consorzio, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, entro 30 giorni dalla notifica dell'assegnazione stessa; la rinuncia oltre tale termine non esime dall'obbligo del pagamento dei servizi forniti dal Consorzio.

Tutte le aziende che intendono insediarsi nell'agglomerato industriale, prima dell'approvazione del progetto per l'insediamento devono sottoscrivere obbligatoriamente il presente regolamento.

Art. 6 - Il lotto assegnato dovrà essere utilizzato in conformità alle destinazioni d'uso previste dal P.R.G.I.. E' vietata la locazione delle sole opere edificate. La locazione di attività è regolamentata dal successivo articolo 22.

Art. 7 - Il cessionario dovrà attenersi scrupolosamente a tutte le direttive, norme, regolamenti, prescrizioni contenute nel presente Regolamento e nello Statuto dell'Ente concedente, Statuto che il cessionario dichiara di conoscere compiutamente e il cui testo si dà per allegato al presente Regolamento, perché ne costituisca parte integrante.

L'Ente concedente provvederà in particolare ad emanare i regolamenti con spese di gestione e manutenzione a carico dei lottisti.

Detti Regolamenti riguardano:

- a) illuminazione pubblica
- b) custodia e sorveglianza
- c) ritiro e smaltimento rifiuti solidi
- d) gestione e trattamento acque reflue
- e) servizi tecnici - amministrativi - legali
- f) servizi tecnici prestati a singoli lottisti.

Art. 8 - Il cessionario dovrà attenersi ad ogni altra prescrizione, disposizione, direttiva che, nell'ambito statutario del Consorzio saranno dettate o impartite al fine del conseguimento dei fini istituzionali dello stesso Consorzio.

Art. 9 - Il prezzo di cessione del lotto assegnato è dato dal prezzo complessivo pagato dal Consorzio ai vecchi proprietari.

Tale prezzo sarà determinato da una quota aggiuntiva il cui importo verrà fissato dal Consiglio di Amministrazione di volta in volta, tenuto conto degli oneri per la sistemazione, infrastrutturazione e lottizzazione delle aree.

La quota aggiuntiva dovrà essere corrisposta anche da quelle Ditte che realizzeranno insediamenti produttivi in aree di loro proprietà.

Art. 10 - Il pagamento del corrispettivo dell'area assegnata dovrà avvenire come segue:

- A - Al momento della stipula del contratto di compravendita;
- B - il 30% contestualmente alla firma dell'atto traslativo del possesso; il 70% entro 360 giorni dalla data di assegnazione dell'area;
Al momento del versamento del primo acconto (30%) l'Imprenditore dovrà produrre una fidejussione bancaria o assicurativa a garanzia della rata di saldo (70%).
- C - in caso di aree di proprietà dell'imprenditore in ottemperanza a quanto previsto all'art. 9 del presente Regolamento, il pagamento della quota di urbanizzazione dovrà essere versata al Consorzio come segue: 1) il 30% al rilascio del Nulla osta da parte del Consorzio; 2) il restante 70% al rilascio della concessione edilizia.
Contestualmente al versamento della somma pari al 30% della quota di urbanizzazione, l'Imprenditore dovrà produrre una fidejussione bancaria o assicurativa a garanzia del restante 70%.

Per le Società e le Cooperative giovanili le forme e i tempi di pagamento delle aree assegnate saranno di volta in volta deliberate dal Consiglio di Amministrazione.

Art. 11 - Nel caso che dopo il versamento del 30% del prezzo dell'area, il concessionario non rispetti i tempi previsti dal presente Regolamento per il pagamento del rimanente 70%, perde il diritto alla assegnazione dell'area e il Consorzio tratterà, a titolo di penale, una somma pari al 30% dell'anticipo versato, mentre per il proprietario dell'area verrà incamerata la fidejussione bancaria o assicurativa per il pagamento delle quote di urbanizzazione (70%).

Art. 12 - Il Consiglio di Amministrazione del Consorzio, a richiesta potrà autorizzare l'accesso ai lotti per tutte le operazioni di carattere tecnico necessarie per la predisposizione della progettazione.

Art. 13 - Il cessionario dovrà predisporre e presentare al Consorzio il progetto esecutivo in 4 (quattro) copie entro 90 giorni dalla deliberazione che approva l'iniziativa e individua l'area.

Il Consorzio in conformità agli artt. 4 e 5 delle Norme di Attuazione del PRGI dovrà esprimere e comunicare il proprio parere entro 30 giorni dalla presentazione della progettazione sia di massima che esecutiva.

Art. 14 - Eventuali integrazioni o variazioni dovranno essere introdotte nei progetti entro 30 giorni dalla richiesta del Consorzio.

Art. 15 - Le aree ricadenti nella zona n. 6 della Variante Attuativa al P.R.G.I. possono essere cedute in proprietà o in uso mediante concessione a Enti Pubblici. Eventuali richieste di privati verranno valutate dal Consiglio di Amministrazione.

Per le cessioni in uso di aree ricadenti nelle zone destinate per "servizi" il Consiglio di Amministrazione potrà autorizzare la stipula di apposite convenzioni con gli assegnatari. Il Canone annuo delle concessioni sarà pari a un decimo del prezzo vigente per le aree, secondo la categoria di appartenenza dell'assegnatario.

Nel caso di aumento dei prezzi delle aree, il canone annuo della concessione sarà automaticamente adeguato a un decimo del nuovo prezzo.

Nel caso di trasformazione del contratto di cessione in uso in contratto di compravendita di aree destinate a "servizi", l'acquirente dovrà pagare il prezzo intero stabilito a quella data, senza recupero alcuno delle annualità di canone pagate per la concessione.

Art. 16 - L'inizio dei lavori di costruzione dello stabilimento deve avvenire entro 360 giorni dal rilascio della concessione edilizia e gli stessi lavori dovranno essere ultimati nei termini indicati nella medesima concessione, salvo proroghe autorizzate.

Art. 17 - Salvo deroga del Consiglio di Amministrazione, nell'ipotesi che l'insediamento non venga comunque realizzato entro i termini di cui all'art. 16 del presente Regolamento, il contratto di cessione si intende risolto di diritto, ai sensi dell'art. 1455 C.C., con la sola restituzione al cessionario del 70% pagato, mentre il restante 30% sarà incamerato dal Consorzio a titolo di penale.

Nei casi in cui l'insediamento non venga realizzato per cause di forza maggiore precisamente documentabili, il cessionario avrà diritto alla restituzione di tutto il prezzo pagato.

Nei casi di revoca dell'area a operatori che hanno già stipulato il contratto di acquisto della stessa per atto pubblico, può essere autorizzata dal Consorzio, previa deliberazione del Consiglio di Amministrazione, la cessione diretta del terreno dall'operatore decaduto a quello cui il Consorzio l'abbia assegnato. Nel caso che nel frattempo il prezzo di acquisto sia diverso, la differenza del prezzo sarà pagata dal nuovo acquirente al Consorzio che provvederà per suo conto al rimborso al cessionario decaduto di tutto o parte del prezzo dallo stesso pagato.

Art. 18 - Le opere parzialmente realizzate potranno essere vendute dal cessionario decaduto a un prezzo calcolato sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici, nominati dalle parti (cessionario decaduto - Consorzio - acquirente). Dal prezzo saranno detratte le spese occorse per la stima peritale.

Art. 19 - Nel caso venga a cessare, per qualsiasi causa, l'attività produttiva, il Consorzio si riserva il diritto di acquistare sia l'area che l'impianto realizzato, convenendo sin d'ora che, per quanto attiene alla retrocessione del terreno, il prezzo sarà pari a quello dell'acquisto rivalutato secondo gli indici ISTAT.

Per quanto riguarda l'impianto e le opere realizzate, nell'ipotesi del comma precedente, il Consorzio corrisponderà una somma di denaro il cui importo sarà determinato da un collegio arbitrale composto da tre arbitri, dei quali uno scelto dal Consorzio, uno dal cessionario ed il terzo d'accordo tra le parti medesime. In caso di mancato accordo si procederà con le modalità di cui all'art. 810 del C.P.C., da tale valutazione, ai sensi

dell'art. 63 della Legge 23.12.1998 n. 448 , dovranno essere decurtati i contributi pubblici attualizzati ricevuti dal concessionario per la realizzazione dello stabilimento.

Art. 20 - La richiesta di finanziamento che il cessionario dovesse inoltrare ad Istituti di Credito o ad altri Enti dovrà essere contestualmente portata a conoscenza del Consorzio.

Art. 21 - Nell'ipotesi di cessione o di locazione della attività, che non potrà comunque avvenire prima di due anni dall'inizio operativo della stessa, il cessionario o il locatore ha l'obbligo di comunicarlo preventivamente al Consorzio, il quale dovrà esprimere il proprio benessere.

Nella comunicazione dovrà essere indicato:

- a) il nome e cognome dell'acquirente o del locatario;
- b) l'attività futura produttiva;
- c) situazione occupazionale al momento della cessione o della locazione.

Il benessere del Consorzio sarà condizionato all'accettazione, da parte dell'acquirente o del locatario, di tutti gli obblighi contenuti nel presente Regolamento ed all'accertamento delle garanzie riguardanti la continuità della produzione e dell'occupazione.

Una volta assegnata l'area, l'Imprenditore, previa autorizzazione del Consorzio, può cedere in proprietà o in locazione il terreno e/o i locali ivi insistenti esclusivamente a Società o Enti che abbiano contestualmente concesso finanziamenti in forma di leasing o di altre operazioni finanziarie similari al fine di offrire garanzie reali sugli immobili alla Società o ente che concede il finanziamento.

Resta inteso che in caso di liquidazione di beni per inadempimento da parte dell'Imprenditore nei confronti dell'Ente finanziatore, quest'ultimo potrà vendere ad altri tali beni, previa autorizzazione del Consorzio e comunque per destinarli ad attività contemplate nel presente Regolamento, fermo restando il diritto di prelazione del Consorzio di cui all'art. 19.

Art. 22 - Deroche all'applicazione di quanto previsto dal presente Regolamento possono essere prese in considerazione dal Consorzio soltanto nei casi di estrema urgenza e importanza ai fini del processo di industrializzazione e, comunque, quando la complessità e le dimensioni delle iniziative da insediare siano tali da rendere opportune e necessarie procedure, condizioni e termini adeguati alla natura e alle caratteristiche delle iniziative stesse.

Il Consorzio si riserva, altresì, la facoltà di stabilire particolari forme di incentivazioni per le iniziative di carattere cooperativistico, di imprenditoria giovanile, e di programmazione negoziata per la reindustrializzazione.