



**-REGOLAMENTO DI ASSEGNAZIONE SUOLI-**

**COPIA N°**

Consegnata a : .....

Società/Funzione : .....

Data .....

<b>0</b>	10.05.2002	Emissione	Cda	Assemblea	Assemblea
<i>N°</i>	<i>Data</i>	<i>Descrizione</i>	<b>EMESSO</b>	<b>VERIFICATO</b>	<b>APPROVATO</b>
<b>REVISIONE</b>					

**OGGETTO DEL REGOLAMENTO****Art.1**

A norma dell'art.4 comma 1 lett.d della Legge Regionale n.41 del 3.11.98 e dell'art.5 comma 1 lett. e dello Statuto consortile, il Consorzio per Lo Sviluppo Industriale della Provincia di Matera svolge le funzioni relative alla acquisizione anche mediante procedura espropriativa, delle aree destinate ad insediamenti industriali, commerciali, artigianali, di servizi e delle aree necessarie alle opere di infrastrutturazione ed urbanizzazione.

Il presente regolamento detta le norme e disciplina le procedure per l'assegnazione, in proprietà o in uso, delle aree e degli altri immobili destinati ad insediamenti produttivi, a servizi, ad attività del settore terziario nonché, eventualmente, ad ogni altra attività che, a giudizio esclusivo del Consorzio, rispondano alle esigenze ed alla utilità generale dell'ambito territoriale di competenza del Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Provincia di Matera.

**DESTINAZIONE DEGLI IMMOBILI****Art.2**

Le aree e gli altri immobili oggetto del presente regolamento sono assegnati a società o a singoli imprenditori. Essi sono destinati esclusivamente all'insediamento delle attività indicate al precedente articolo 1, secondo le norme del presente regolamento.

**INDIVIDUAZIONI E SCELTA DELLE SPECIFICHE LOCALIZZAZIONI****Art.3**

L'individuazione e la scelta delle specifiche localizzazioni, nell'ambito degli agglomerati previsti dal Piano Regolatore del Consorzio è di competenza esclusiva del C.D.A. 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 Generale Consortile;
- ◆ 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.

**INSEDIABILITA' DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE****Art.4**

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

1. Su aree e in immobili di proprietà di terzi che le ditte interessate potranno acquisire direttamente o tramite l'attivazione delle procedure espropriative;
2. Su aree o in immobili di proprietà delle Ditte che intendono realizzare direttamente l'attività;
3. Su aree e in immobili di proprietà del Consorzio.

**DOMANDE DI ASSEGNAZIONE LOTTI****Art.5**

1. I suoli e gli altri immobili sono assegnati alle Ditte che intendono costruire, ampliare, trasferire stabilimenti produttivi, commerciali o di servizi.
2. I capannoni industriali realizzati dal Consorzio sono concessi in proprietà alle Ditte che intendono attuare e/o ampliare attività di tipo produttivo.
3. Per ottenere l'assegnazione dei suoli o degli immobili ovvero per l'insediamento in ogni caso di un'iniziativa economica e anche in caso di progetti d'ampliamento e/o variante, le stesse Ditte sono tenute a produrre formale istanza corredandola della documentazione prevista dagli appositi modelli forniti dal Consorzio (allegati al presente [Regolamento sub. A](#)).
4. Le domande dovranno essere accompagnate dal contestuale versamento di un importo pari allo 0,10% dell'importo dell'investimento a titolo di contributo per spese d'istruttoria, cartografie, sopralluoghi ecc., con un massimale di £.15.000.000.

Detto importo s'intende irripetibile e corrisposto a fondo perduto.



5. L'importo dell'investimento dovrà essere conforme a quello, eventualmente, inoltrato agli Istituti di Credito per finanziamenti e mutui.
6. Le domande saranno esaminate dal Consorzio secondo l'ordine cronologico di presentazione.
7. Eventuali priorità possono essere riconosciute, in via del tutto eccezionale, in presenza di ordinanza esecutiva di sfratto ovvero d'iniziativa particolarmente significative sotto l'aspetto degli investimenti e dell'occupazione opportunamente documentati ed illustrati all'atto della presentazione della domanda.

#### **DELL'ASSEGNAZIONE**

##### **Art.6**

1. Il Consiglio d'Amministrazione, previa istruttoria degli uffici competenti, decide sulle domande proposte, ordinariamente entro i successivi 40 giorni, approvando o respingendo, il programma presentato dalla Ditta e in caso positivo procedendo all'assegnazione dell'area necessaria, previa individuazione del lotto su cartografia consortile.
2. Della decisione assunta, è data comunicazione entro 10 giorni alla Ditta istante e, in caso di accoglimento della domanda viene fornita, l'indicazione della localizzazione e delle dimensioni perimetrali del suolo assegnato o dell'immobile individuato.

#### **ASSEGNAZIONE DI CAPANNONI INDUSTRIALI DI PROPRIETA' CONSORTILE**

##### **Art.7**

I capannoni di proprietà consortile sono destinati ad uso esclusivamente produttivo.

La cessione in proprietà avviene sulla scorta dell'approvazione del Progetto – programma industriale.

L'atto di cessione in forma pubblica dovrà essere sottoscritto entro il termine massimo di 40 giorni dalla comunicazione di cui all' art. 6 comma 2.

Lo schema di contratto è allegato al presente Regolamento Sub B.

Fermo quanto previsto all'ultimo comma dell'art.13, la mancata sottoscrizione dell'atto di cessione nel termine sopra indicato comporterà la decadenza della decisione di assegnazione del capannone.

#### **ASSEGNAZIONE DI ALTRI LOCALI DI PROPRIETA' CONSORTILE**

##### **Art.8**

A differenza di quanto previsto per i capannoni industriali, gli altri fabbricati di proprietà consortile possono essere destinati anche ad attività commerciale o di servizi. La cessione in proprietà o in fitto avviene sulla scorta dell'approvazione del progetto programma presentato.

L'atto di cessione, ove necessario in forma pubblica, dovrà essere sottoscritto entro il termine massimo di 40 giorni dalla comunicazione di cui all'art.6 comma 2.

Lo schema di contratto è allegato al presente regolamento sub C.

Fermo restante quanto previsto all'ultimo comma dell'art.13 di fronte alla mancata sottoscrizione dell'atto di cessione nel termine sopra indicato il Consorzio si pronuncerà sulla decadenza della decisione di assegnazione dell'area.

#### **ASSEGNAZIONE DI AREE CONSORTILI**

##### **Art.9**

L'accoglimento della istanza di insediamento di attività economiche in superfici di proprietà del Consorzio pone a carico della ditta assegnataria l'onere di predisporre il piano di frazionamento dell'area, l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica e ogni altro documento utile alla sottoscrizione del contratto di cessione. Questo, sotto forma di atto pubblico, dovrà essere stipulato entro il termine massimo di 40 giorni dalla comunicazione di cui all'art.6 comma 2.

Lo schema di contratto è allegato al presente Regolamento sub D.

Fermo restante quanto previsto all'ultimo comma dell'art.13 di fronte alle mancate sottoscrizioni dell'atto di cessione nel termine sopra indicato il Consorzio si pronuncerà sulla decadenza della decisione di assegnazione dell'area.



**ASSEGNAZIONE DI AREE NON DI PROPRIETA' CONSORTILE**

**Art.10**

L'accoglimento della istanza di insediamento di attività economiche in superfici non di proprietà del Consorzio pone in capo dell'assegnatario l'onere di esperire propedeuticamente il tentativo di cessione bonaria dell'area.

In questo senso la ditta assegnataria è obbligata a sottoscrivere con il Consorzio in forma pubblica la Convenzione di cessione dell'area entro il termine massimo di 40 giorni dalla comunicazione di cui all'art.6 comma 2.

Lo schema di convenzione è allegato al presente Regolamento sub E.

In detta Convenzione il Consorzio ai sensi e per gli effetti dell'art.1478 c.c., cede ora per allora l'area alla Ditta assegnataria delegandola contestualmente ad acquisire la stessa in nome e per conto del Consorzio entro i limiti del corrispettivo determinato dalle vigenti disposizioni in materia di espropri per pubblica utilità, accollandosi direttamente, la ditta assegnataria ogni onere, spesa, anticipazione sia diretta che indiretta ed in ogni modo interconesse all'acquisizione dell'area interessata manlevando il Consorzio da ogni responsabilità comunque derivante.

In sede di stipula dell'atto di acquisizione l'impresa interviene in nome e per conto del Consorzio.

Ai fini fiscali nel suddetto atto il trasferimento del bene deve rappresentarsi quale cessione volontaria di un procedimento espropriativo avviato.

Per effetto dell'art.1478 c.c. la proprietà si trasferisce automaticamente in capo all'assegnatario.

Alla stipula della Convenzione la Ditta provvede a versare al Consorzio l'importo irripetibile di £.1500/mq. oltre IVA per l'intera superficie assegnata a titolo di rimborso spese generali.

L'importo sopra indicato è automaticamente adeguato in relazione alla variazione dell'indice ISTAT.

**ASSEGNAZIONE DELL'AREA SOGGETTA AD ESPROPRIAZIONI**

**Art.11**

Il Consorzio, su richiesta e previa dimostrazione formale da parte dell'assegnatario dell'esito infruttuoso del tentativo di bonaria acquisizione dell'area di cui all'art.10 comma 1, provvede all'attivazione delle procedure di esproprio e, ove occorra, della occupazione d'urgenza ai sensi dell'art.4 lett. d della L.R. n.41 del 03.11.1998.

In tal caso la Ditta assegnataria dovrà provvedere a:

1. Stipulare con il Consorzio la Convenzione il cui schema è allegato al presente regolamento (sub E) entro il termine massimo di 40 giorni dalla comunicazione di cui all'art.6 comma 2.
2. Versare, contestualmente alla sottoscrizione della Convenzione la somma di £.1500/mq. oltre IVA (o come modificato per effetto dalle variazioni ISTAT) in favore del Consorzio quale rimborso per spese generali.  
Nella fattispecie per la quale un assegnatario di suolo proceda a voltuarazione della assegnazione ad un nuovo soggetto imprenditoriale di cui il primo è parte sostanziale, tale nuovo imprenditore, pur obbligato a sottoscrivere la relativa convenzione, è esonerato dal pagamento degli oneri finanziari relativi, se soddisfatti dall'originario assegnatario. Tale condizione si applica fermo restando il progetto industriale presentato. Si stabilisce che, in ogni modo, l'eventuale volturazione di assegnazione deve essere formalmente autorizzata dal Consorzio.
3. Presentare al Consorzio il progetto specifico dell'iniziativa da realizzare firmato da tecnico laureato abilitato, unitamente al piano grafico e descrittivo di esproprio con l'esplicitazione dell' indennità di esproprio determinata con i criteri di cui all'art.5 bis L. n. 359/92 e successive modificazioni ed integrazioni.
4. Fornire al Consorzio polizza fidejussoria bancaria e/o assicurativa a copertura delle indennità di espropriazioni dovute.

L'impresa assegnataria ha l'obbligo di produrre quanto richiesto nel termine massimo di giorni 40 dalla comunicazione di cui all'art. 6 comma 2.

Scaduto tale termine il Consorzio, fermo restando quanto previsto all'art.13 comma 6 si pronuncerà sulla decadenza dell'assegnazione.

Acquisita la documentazione necessaria e previa istruttoria tecnica positiva, il Consiglio di Amministrazione del Consorzio provvede all'approvazione del Progetto specifico con contestuale dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza.

Ai sensi dell'art.7 comma 11 della L.R. n.41 del 03.11.1998 nonché dello statuto Consortile i decreti di esproprio e/o di occupazione d'urgenza ed in generale tutti gli atti necessari alla procedura sono emessi dal Presidente del Consorzio secondo le norme di cui all'art.53 del DPR 06.03.1978 n.218.

**\*Modificato dall'Assemblea Generale con delibera n.3 del 10.05.2002**

**ASSEGNAZIONE SUOLI DI PROPRIETA' DELL'ASSEGnatARIO****Art.12**

L'accoglimento della istanza di insediamento di attività economiche in immobile di proprietà dell'imprenditore istante comporta, comunque, a carico di questi l'onere della sottoscrizione della Convenzione secondo lo schema allegato sub F e del contestuale versamento a favore del Consorzio della somma di £.1500/mq. o come modificata per effetto delle variazioni ISTAT, oltre IVA per spese generali.

La sottoscrizione della Convenzione dovrà avvenire entro il termine massimo di giorni 40 dalla comunicazione di cui all'art.6 comma 2.

Trascorso inutilmente tale termine il Consorzio, fermo restante quanto previsto all'art.13 comma 6 si pronuncerà sulla decadenza dell'assegnazione.

**DECADENZE****Art.13**

1. Al fine di ottimizzare le risorse e per una corretta gestione delle superfici e degli altri immobili il Consorzio si avvale della facoltà di pronunciare la decadenza delle assegnazioni.
2. Essa viene attivata ogni qualvolta si determinano le condizioni costituite dalle inadempienze registrabili in ordine alle scadenze e agli obblighi previsti nel presente regolamento, nelle Convenzioni sottoscritte, nella delibera di assegnazione.
3. La decadenza, della quale viene data notizia al Comune interessato, inibisce la possibilità di attivare la iniziativa economica programmata e riporta gli immobili alle condizioni di essere nuovamente assegnati. La decadenza non dà diritto al rimborso di alcuna spesa a qualunque titolo intervenuto.
4. Nel caso di acquisizione delle superfici e degli altri immobili, in assenza della costruzione del capannone e/o avvio delle attività di impresa prevista all'atto dell'assegnazione, il Consorzio risolverà gli atti di acquisizione riconoscendo all'assegnatario la stessa cifra di acquisizione, senza interessi di sorta ed al netto dei danni consequenziali.
5. La decadenza o la risoluzione sono di competenza del Direttore generale dell'Ente.
6. E', comunque data la facoltà all'assegnatario di richiedere, stante gravi e comprovanti motivi, una proroga dei termini sulla quale si pronuncia in piena autonomia il C.D.A. del Consorzio. La proroga dovrà, a pena di irricevibilità, essere richiesta prima della scadenza del termine dato.

**TRASFERIMENTO DEI SUOLI E DEGLI ALTRI IMMOBILI****Art.14**

1. I suoli e gli altri immobili di proprietà 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 di 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.
2. Gli assegnatari sono tenuti al rispetto delle Convenzioni che disciplinano i rapporti del Consorzio con l'ENEL, la TELECOM, la SNAM, l'AQP ecc., nonché delle convenzioni e dei regolamenti che regolano i rapporti condominiali in essere e futuri.

**INALIENABILITÀ' DEGLI IMMOBILI****Art.15**

Gli immobili assegnati ai sensi del presente regolamento sono inalienabili a terzi, in qualunque forma per un periodo di dieci anni successivi alla stipula della cessione definitiva.

Tuttavia, durante tale periodo, l'acquirente può chiedere al Consorzio autorizzazione a trasferire l'area e/o gli altri immobili ad altro imprenditore. In tal caso il Consorzio ha 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 una somma pari alla differenza di valore dell'area e/o dell'immobile al momento dell'alienazione e quello a suo tempo pagato, quest'ultimo rivalutato sulla base dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati ed operai.

Nel caso in cui non vi siano state variazioni di prezzo, al Consorzio è dovuto l'incremento del valore del suolo calcolato secondo l'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati ed operai.



Gli atti compiuti in violazione del presente articolo sono nulli di diritto e danno luogo alla risoluzione di diritto degli atti stipulati.

**SERVITU'****Art.16**

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 rendono necessarie per lo sviluppo e il potenziamento infrastrutturale degli agglomerati industriali.

**PREZZO DEGLI IMMOBILI****Art.17**

Il prezzo per la cessione, in uso o in proprietà, dei suoli e degli immobili è stabilito dal C.D.A. per singole zone di ciascun agglomerato ovvero per singoli lotti o beni in ragione della loro posizione rispetto alle infrastrutture consortili, delle dimensioni, delle caratteristiche.

**GESTIONE E MANUTENZIONE IMPIANTI E INFRASTRUTTURE****Art. 18**

1. Ad ogni Ditta assegnataria è fatto obbligo ( art.8 L.R. n°41 del 3.11.98 ) di concorrere al pagamento delle spese di gestione e manutenzione degli impianti e delle infrastrutture dei singoli Agglomerati Industriali del Piano Territoriale consortile anche ai sensi dell'art. 11, comma 2, legge n° 341 dell'8.08.1995. La riscossione da parte del Consorzio, anche in forma coattiva, avverrà ai sensi dell'art. 5, comma 4, Legge n° 104 del 7.04.1995.
2. Alle Ditte è fatto obbligo altresì di sottoscrivere per accettazione, oltre al presente regolamento, i contratti per la fornitura d'acqua potabile e industriale nonché per lo scarico e lo smaltimento dei reflui, e di quanto altro dovesse essere fornito dal Consorzio e/o Società delegata alla gestione dei servizi.
3. Il costo dei servizi sostenuto dal Consorzio e non gestibili a consumo, per ciascun agglomerato, sarà ristorato allo stesso Consorzio attraverso l'applicazione dei seguenti parametri:
  - azienda in esercizio 50%
  - azienda in costruzione 30%
  - azienda assegnataria del lotto 20%
  - Gli importi così determinati verranno ulteriormente ripartiti secondo il seguente schema:
    - superficie assegnata dal Consorzio 50%
    - superficie coperta 30%
    - numero di addetti 20%
  - Per le sole aziende assegnatarie, fino al momento della comunicazione dell'inizio dei lavori, l'importo che compete alle stesse verrà ripartito in ragione della sola superficie assegnata dal Consorzio.
  - Per le aziende in esercizio e in costruzione gli addetti da prendere a riferimento per il calcolo sarà quello indicato a regime nel progetto approvato in sede di assegnazione dell'area.
  - Ai fini del pagamento degli oneri di cui sopra verrà preso a riferimento:
    - Il mese successivo alla data della delibera di assegnazione dell'area;
    - Il mese successivo alla comunicazione di inizio lavori;
    - Il mese successivo alla comunicazione di ultimazione dei lavori;
  - I servizi non a consumo che verranno confermati e/o attivati ogni anno in ciascun agglomerato verranno esplicitamente approvati in sede di bilancio preventivo e comunicati alle aziende insediate o assegnatarie dei lotti, che provvederanno entro il 1 dicembre di ogni anno a versare al Consorzio la quota indicata nella comunicazione quale anticipazione relativa ai servizi da erogare nell'Agglomerato di competenza, a cura dello stesso Consorzio;
  - Il programma dei servizi previsti nel bilancio preventivo verrà attuato solo a seguito dell'acquisito versamento delle quote attribuite;
  - Per le aziende ubicate negli agglomerati in posizione tale da non poter usufruire di alcuni servizi, l'onere dei soli servizi non usufruibili non graverà sulle stesse aziende;

**\*Modificato dall'Assemblea Generale con delibera n.20 del 30.05.2001**



**DEROGHE**

**Art.19**

1. Deroghe alla applicazione di quanto previsto dal presente Regolamento possono essere prese in considerazione dal Consiglio di Amministrazione del Consorzio solo per casi di estrema urgenza e rilevanza al fine di favorire il processo di industrializzazione, e comunque quando la complessità e le dimensioni delle iniziative proposte siano tali da rendere opportune e necessarie procedure, condizioni e termini adeguati alla natura ed alle caratteristiche delle iniziative stesse.