



CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DELLA PROVINCIA DI MESSINA

Ente di Diritto Pubblico

MESSINA

DELIBERAZIONE COMMISSARIALE N. 74/09 DEL 11 GIUGNO 2009

OGGETTO: DETERMINAZIONI RELATIVE AI RAPPORTI CON LE DITTE AFFITTUARIE DI RUSTICI NEL POLO ARTIGIANALE DI MESSINA/LARDERIA.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

VISTA la L.R. 04.01.1984, n. 1 e s.m.i.;

VISTO lo Statuto dell'Ente approvato con D.P.R.S. 18.07.1985 in GURS n. 21 del 05.03.1986;

VISTO il Regolamento di Organizzazione del Consorzio A.S.I. di Messina conforme al disposto della L.R. n. 10 del 15.05.2000, approvato con deliberazione del Consiglio Generale n. 3 del 07.08.2001 e modificato con deliberazione del Commissario Straordinario n. 13 del 29.05.2006, in esecuzione alle disposizioni contenute nel D.A. Industria n. 70 del 17.11.2005;

VISTO il decreto dell'Assessore Regionale all'Industria n. 049/GAB. del 17.04.2009 di conferimento dei poteri Commissariali;

PREMESSO che questo Consorzio:

- ha concesso in locazione finanziaria rustici ricadenti nel Polo Artigianale di Messina/Lardereria, stipulando con le ditte concessionarie appositi contratti riportanti, fra l'altro, la previsione dell'esercizio dell'opzione del riscatto dell'immobile;
- allo scopo di contribuire al superamento delle difficoltà finanziarie manifestate da diverse ditte affittuarie, per le quali erano stati registrati ritardi nel pagamento dei canoni di locazione, ha stipulato con CRIAS speciale convenzione finalizzata al finanziamento delle aziende per il riscatto dei rustici condotti in locazione (convenzione in data 18.02.2008 ratificata con deliberazione commissariale n. 21 del 25.02.2008 ed integrata con successiva deliberazione commissariale n. 42 del 21.03.2008);
- in conformità alle previsioni della detta convenzione ed in accoglimento delle richieste delle ditte interessate, ha adottato i provvedimenti autorizzativi al riscatto anticipato dei rustici (deliberazioni commissariali dal n. 90/08 al n. 135/08 e n. 30/09);
- con deliberazione commissariale n. 46 del 02.04.2009 ha preso atto della inapplicabilità della convenzione ASI/CRIAS dichiarata da CRIAS con nota del 24.03.2009 e, conseguentemente, ha revocato le deliberazioni n. 21 del 25.02.2008 e n. 42 del 21.03.2008, approvative della detta convenzione, e ha avviato il procedimento amministrativo volto alla revoca delle altre deliberazioni adottate con riferimento alla convenzione medesima (deliberazioni commissariali dal n. 90/08 al n. 135/08 e n. 30/09);

RILEVATO che permane, a tutt'oggi, la condizione di insolvenza per numerose aziende conduttrici, le quali, pur essendo in esercizio, continuano a ritardare il pagamento dei canoni di locazione - v. **relazione del Direttore Generale in data odierna** -;

RITENUTO che, a seguito della accertata inapplicabilità della convenzione ASI/CRIAS ed causa dell'attuale sfavorevole congiuntura economica che investe tutti i settori produttivi, tale situazione di insolvenza è prevedibilmente destinata a protrarsi nel tempo e, pertanto, ad aggravarsi con conseguenti intollerabili riflessi sull'equilibrio di cassa del Consorzio;

RITENUTO che, in applicazione delle clausole contrattuali (Art. 10 dei contratti di locazione finanziaria), l'Ente può, senz'altro, procedere, fin da ora, in danno alle aziende morose per la riscossione coattiva dei crediti maturati fino alla risoluzione dei contratti di locazione finanziaria in essere;

CONSIDERATO, tuttavia, che le azioni esperibili dal Consorzio in danno alle aziende morose potrebbero comportare, per molte di esse, la cessazione dall'attività con pregiudizio per l'occupazione, e riconosciuta, pertanto, l'opportunità di offrire loro ulteriori possibilità di provvedere all'estinzione del debito cumulato nei confronti dell'Ente per mantenere la conduzione del rustico e scongiurare il paventato rischio di interruzione dell'attività;

SENTITO il Direttore Generale il quale propone:

- di concedere alle ditte morose ulteriori termini per l'estinzione del debito nei confronti dell'Ente, differenziati a seconda che il debito derivi dal mancato pagamento di canoni ante o post convenzione ASI/CRIAS;
- in alternativa, di concedere la possibilità di stipulare con l'Ente nuovi contratti di locazione esclusivi della opzione di riscatto dei rustici per la durata di sei anni rinnovabili alle condizioni recate dalla deliberazione commissariale n. 60 del 30.04.2009, previa risoluzione dei contratti di locazione finanziaria in corso di vigenza, con l'obbligo, in tal caso, di estinguere il debito cumulato nei confronti del Consorzio in sei anni con rate mensili gravate di interessi legali da corrispondere in uno con i canoni di locazione, secondo appositi piani di ammortamento;

RITENUTA la proposta del Direttore Generale meritevole di accoglimento e considerato che i nuovi termini per il ripiano dei debiti da parte delle ditte morose possono essere fissati in sessanta giorni per le aziende la cui morosità risale ad epoca anteriore alla convenzione ASI/CRIAS e trenta giorni per le altre;

PRESO ATTO del parere positivo di legittimità, reso e confermato, con la sottoscrizione del presente provvedimento, dal Direttore Generale del Consorzio ai sensi e per gli effetti dell'art. 52 della L.R. 28.12.2004, n. 17;

CON I POTERI DEL COMITATO DIRETTIVO E DEL CONSIGLIO GENERALE

DELIBERA

1. LE SUPERIORI PREMESSE COSTITUISCONO PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL PRESENTE PROVVEDIMENTO.

2. PRENDERE ATTO DELLA SITUAZIONE DI INSOLVENZA DI DIVERSE AZIENDE CONDUTTRICI DI RUSTICI SITI NEL POLO ARTIGIANALE DI MESSINA/LARDERIA RAPPRESENTATA DAL DIRETTORE GENERALE CON NOTA IN DATA ODIERNA CHE, PER MOTIVI DI RISERVATEZZA, VIENE TENUTA AGLI ATTI DELL'ENTE E NON ALLEGATA ALLA PRESENTE DELIBERAZIONE.

3. ALLO SCOPO DI CONTRIBUIRE AL SUPERAMENTO DELLE DIFFICOLTÀ FINANZIARIE DELLE AZIENDE CONDUTTRICI DI RUSTICI NEL POLO ARTIGIANALE DI MESSINA/LARDERIA - DIFFICOLTÀ EVIDENZIATE DAL MANCATO PAGAMENTO FINO ALLA DATA ODIERNA DEI CANONI DI LOCAZIONE - ED IN ACCOGLIMENTO DELLA PROPOSTA FORMULATA DAL DIRETTORE GENERALE, STABILIRE QUANTO SEGUE:

A) LE AZIENDE CONDUTTRICI DI RUSTICI RICADENTI NEL POLO ARTIGIANALE DI MESSINA/LARDERIA PER LE QUALI RISULTA DALLE EVIDENZE DI RAGIONERIA IL MANCATO PAGAMENTO DI CANONI DI LOCAZIONE SCADUTI IN EPOCA ANTERIORE ALLA DATA DI ADOZIONE DELLA DELIBERAZIONE COMMISSARIALE N. 21 DEL 25.02.2008 APPROVATIVA DELLA CONVENZIONE ASI/CRIAS, POTRANNO ESSERE AMMESSE A MANTENERE IL CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA A SUO TEMPO STIPULATO A CONDIZIONE CHE ESSE, **ENTRO SESSANTA GIORNI** DALLA DATA DI COMUNICAZIONE DELLE DECISIONI ASSUNTE CON IL PRESENTE PROVVEDIMENTO, NE FACCIANO FORMALE RICHIESTA E PROVVEDANO, ENTRO LO STESSO TERMINE, ALL'ESTINZIONE DELL'INTERO DEBITO CUMULATO NEI CONFRONTI DELL'ENTE, COMPRENSIVO

DEGLI INTERESSI AL TASSO MORATORIO CONTRATTUALE, FERMO RESTANDO CHE, FINO AD ESTINZIONE DEL DETTO DEBITO, ESSE NON SARANNO AMMESSE ALL'ESERCIZIO DELL'OPZIONE DI RISCATTO DEL RUSTICO CONDOTTO IN LOCAZIONE FINANZIARIA;

B) LE AZIENDE CONDUTTRICI DI RUSTICI RICADENTI NEL POLO ARTIGIANALE DI MESSINA/LARDERIA PER LE QUALI RISULTA DALLE EVIDENZE DI RAGIONERIA IL MANCATO PAGAMENTO DI CANONI DI LOCAZIONE SCADUTI IN DATA SUCCESSIVA A QUELLA DELL'ADOZIONE DELLA DELIBERAZIONE COMMISSARIALE N. 21 DEL 25.02.2008 APPROVATIVA DELLA CONVENZIONE ASI/CRIAS, POTRANNO MANTENERE IL CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA IN ESSERE E/O ESERCITARE L'OPZIONE DI RISCATTO DEL RUSTICO CONDOTTO IN LOCAZIONE FINANZIARIA, ANCHE PRIMA DELL'ESPIRAZIONE DEL CONTRATTO (RISCATTO ANTICIPATO), PURCHÉ NE FACCIANO FORMALE RICHIESTA **ENTRO GIORNI TRENTA** DALLA COMUNICAZIONE DEL PRESENTE PROVVEDIMENTO E PROVVEDANO, ENTRO LO STESSO TERMINE, AL PAGAMENTO ANTICIPATO DEI CANONI SCADUTI E, NEL CASO DI ESERCIZIO DELL'OPZIONE DI RISCATTO, ANCHE DEI CANONI A SCADERE, I PRIMI GRAVATI DEGLI INTERESSI MORATORI CONTRATTUALI, I SECONDI DEPURATI DAGLI INTERESSI PREVISTI NEL PIANO DI AMMORTAMENTO ALLEGATO AL CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA;

C) AI FINI DELL'AMMISSIONE AL MANTENIMENTO IN VIGENZA DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE FINANZIARIA IN ESSERE E/O AL RISCATTO DEI RUSTICI CONDOTTI IN LOCAZIONE FINANZIARIA, LE AZIENDE INTERESSATE DOVRANNO, COMUNQUE, DISMOSTRARE L'OTTEMPERANZA A TUTTE LE CONDIZIONI PREVISTE NEI MEDESIMI CONTRATTI DI LOCAZIONE FINANZIARIA.

D) AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTT. 3 E 6 DEL REGOLAMENTO PER LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEI RUSTICI INDUSTRIALI DI PROPRIETÀ DEL CONSORZIO ASI DI MESSINA SITI NEL POLO ARTIGIANALE DI LARDERIA, APPROVATO CON DELIBERAZIONE COMMISSARIALE N. 23 DEL 16.05.2005, NEL CASO DI AMMISSIONE AL RISCATTO, LE AZIENDE CHE NE FACCIANO FORMALE RICHIESTA POTRANNO ESSERE AUTORIZZATE ALLA ESECUZIONE DI LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA NEL RUSTICO CONDOTTO IN LOCAZIONE.

IN TAL CASO, A DETTE AZIENDE SARÀ RIMBORSATO L'IMPORTO DELLA RELATIVA SPESA.

GLI INTERVENTI AMMISSIBILI ED IL RELATIVO IMPORTO MASSIMO RIMBORSABILE NON POTRÀ SUPERARE € 37.581,95, OLTRE I.V.A., COME DISCENDENTI DAL COMPUTO METRICO ESTIMATIVO REDATTO DAL SERVIZIO TECNICO DEL CONSORZIO ED ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE COMMISSARIALE N. 42 DEL 21.03.2008 E CHE QUI SI RIAPPROVA.

SU RICHIESTA DELL'AZIENDA, LA SOMMA DI € 37.581,95, OLTRE I.V.A., POTRÀ ESSERE DETRATTA DAL CORRISPETTIVO DI CUI AL PRECEDENTE PUNTO **B)** ALLE SEGUENTI CONDIZIONI:

a) CHE L'AZIENDA SI IMPEGNI AD EFFETTUARE GLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ENTRO E NON OLTRE IL TERMINE **PERENTORIO** DI UN ANNO SOLARE DECORRENTE DALLA DATA DI STIPULAZIONE DEL CONTRATTO DI RISCATTO;

b) CHE, A GARANZIA DELLA DETRAZIONE, L'AZIENDA PRODUCA, ALL'ATTO DELLA STIPULAZIONE DEL CONTRATTO DI RISCATTO, POLIZZA FIDEJUSSORIA ASSICURATIVA O BANCARIA OPERANTE A FAVORE DEL CONSORZIO A PRIMA ESCUSSIONE, DELL'IMPORTO DI € 45.100,00 E PER LA DURATA DI MESI QUINDICI.

RESTANO FERME TUTTE LE DISPOSIZIONI DI CUI AL REGOLAMENTO PER LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEI RUSTICI INDUSTRIALI DI PROPRIETÀ DEL CONSORZIO ASI DI MESSINA SITI NEL POLO ARTIGIANALE DI LARDERIA APPROVATO CON DELIBERAZIONE COMMISSARIALE N. 23 DEL 16.05.2005.

E) LE AZIENDE CHE NON INTENDANO ADERIRE ALLE PROPOSTE DI CUI ALLE PRECEDENTI ALINEE **A)** E **B)** POTRANNO OPTARE FORMALMENTE PER LA RISOLUZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE FINANZIARIA IN ESSERE E PER LA STIPULAZIONE DI NUOVO CONTRATTO DI LOCAZIONE ESCLUSIVO DELLA POSSIBILITÀ DI ESERCIZIO DELL'OPZIONE DI RISCATTO ED ALLE CONDIZIONI DI CUI ALLA DELIBERAZIONE COMMISSARIALE N. 60 DEL 30.04.2009.

IN TAL CASO, ESSE DOVRANNO ASSUMERE L'IMPEGNO, DA GARANTIRE CON APPOSITA CAUZIONE, A PAGARE IL DEBITO CUMULATO FINO ALLA DATA DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO IN ESSERE IN SETTANTADUE RATE MENSILI DA CORRISPONDERE IN UNO CON I CANONI LOCATIVI DISCENDENTI DAL NUOVO CONTRATTO SECONDO IL PIANO DI AMMORTAMENTO CHE SARÀ PREDISPOSTO DAL CONSORZIO SULLA BASE DEI SEGUENTI DATI:

SORTE CAPITALE: DEBITO CUMULATO NEI CONFRONTI DELL'ENTE COMPRENSIVO DEGLI INTERESSI MORATORI PREVISTI NEL CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA CALCOLATI DALLA DATA DI SCADENZA DI CIASCUN CANONE FINO ALLA DATA DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO;

TASSO DI INTERESSE: TASSO LEGALE CORRENTE;

LA CAUZIONE A GARANZIA DELL'OBBLIGAZIONE ALL'ESTINZIONE DEL DEBITO DOVRÀ ESSERE PRESTATO CON POLIZZA FIDEJUSSORIA BANCARIA O ASSICURATIVA OPERANTE A FAVORE DEL CONSORZIO, A PRIMA ESCUSSIONE E PER UN IMPORTO PARI ALLA SOMMA DOVUTA E PER LA DURATA DI ANNI SEI.

DETTA CAUZIONE, CHE DOVRÀ ESSERE PRESTATO IN AGGIUNTA ALL'ALTRA PREVISTA DALLA DELIBERAZIONE COMMISSARIALE N. 60 DEL 30.04.2009, SARÀ RIDUCIBILE PER L'IMPORTO VIA VIA RIMBORSATO E SARÀ, SENZ'ALTRO, ESCUSSA, IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO DI UNA SOLA RATA DI RIMBORSO. ESSA, INFINE, SARÀ SVINCOLATA AD ESTINZIONE AVVENUTA DEL DEBITO.

4. DARE INCARICO E MANDATO AL DIRETTORE GENERALE DI COMUNICARE LE DECISIONI ASSUNTE CON IL PRESENTE PROVVEDIMENTO ALLE DITTE INTERESSATE CON INVITO A RISCONTRARE PERENTORIAMENTE ENTRO I TERMINI SOPRA STABILITI - SESSANTA O TRENTA GIORNI A SECONDA CHE IL DEBITO DERIVI DAL MANCATO PAGAMENTO DI CANONI ANTE O POST CONVENZIONE ASI/CRIS - E CON AVVERTENZA CHE, DECORSO INFRUTTUOSAMENTE IL TERMINE ASSEGNATO, QUESTO CONSORZIO PROCEDERÀ, SENZA ULTERIORE PREAVVISO, ALLA RISOLUZIONE DEI CONTRATTI IN ESSERE, VALENDO LA COMUNICAZIONE STESSA COME COMUNICAZIONE DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO VOLTO A TAL FINE, FATTE SALVE LE RAGIONI E LE AZIONI DELL'ENTE PER IL RECUPERO COATTIVO DEI CREDITI.

IL DIRETTORE GENERALE

F.to: Dr. Ing. Serafino Bruca

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

F.to: Dr. Arch. Calogero Beringheli