



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

REGOLAMENTO PER L'INSEDIAMENTO DELLE ATTIVITA' NELL'AMBITO DELLE AREE DI COMPETENZA DEL CONSORZIO ASI DI Messina

SOMMARIO

Art. 1

(Oggetto del regolamento)

Art. 2

(Attività consentite nelle aree industriali di competenza consortile)

Art. 3

(Individuazione e scelta delle specifiche localizzazioni)

Art. 4

(Istanze di assegnazione di aree ed immobili di proprietà consortile)

Art. 5

(Istruttoria delle domande)

Art. 6

(Graduatorie)

Art. 7

(Modalità di presentazione della istanza di assegnazione di aree consortili per l'insediamento di nuove iniziative)

Art. 8

(Documentazione a corredo della istanza di assegnazione di aree consortili per nuove iniziative)

Art. 9

(Modalità di presentazione della istanza di assegnazione di aree per l'ampliamento delle attività esistenti)

Art. 10

(Modalità di presentazione della istanza di assegnazione di aree per il trasferimento di attività esistenti)

Art. 11

(Modalità di presentazione della istanza di locazione di rustici industriali - documentazione a corredo della istanza)

Art. 12

(Criteri per la attribuzione dei punteggi)

Art. 13

(Adempimenti connessi alla formulazione della graduatoria)

Art. 14 (*)

(Assegnazione aree)

Art. 15 (*)

(Adempimenti propedeutici alla stipula del preliminare di vendita)

Art. 16 (*)

(Adempimenti successivi alla stipula del preliminare)

Art. 17

(Atto di cessione definitiva ed adempimenti successivi)

Art. 18

(Conseguenze della revoca)

Art. 19

(Esercizio della attività)

Art. 20

(Altri obblighi)

Art. 21 (**)**

(Inalienabilità degli immobili)

Art. 22

(Servitù)

Art. 23

(Prezzo degli immobili)

Art. 24

(Stipula contratti di locazione)

Art. 25

(Iniziative da realizzarsi su immobili di proprietà delle aziende che intendono realizzare direttamente l'attività ed inseriti in piani consortili di acquisizione mediante procedura espropriativa)

Art. 26

(Iniziative da realizzarsi su immobili di proprietà di terzi che le aziende intendono acquisire direttamente)

Art. 27

(Individuazione area finalizzata alla richiesta di finanziamenti)

Art. 28 (IV)

(Deroghe)

Art. 29

(Fallimento della azienda)

Art. 30 ()**

(Mutamenti di destinazione)

Art. 31 (*)**

(Vendita di aree)

Art. 32 (*)**

(Norma transitoria)

(*) integrato con D.C.S. n°40/05 e modificato con D.C.S. n°129/08

(**) sostituito con D.C.S. n°40/05

(***) aggiunto con D.C.S. n°40/05

(****) integrato con D.C.S. n°36/06

(*****) modificato con D.C.S. n°31/07 ed integrato con D.C.S. n.109 del 29/09/2008

Articolo 1

(Oggetto del regolamento)

Il presente regolamento disciplina, nel rispetto della L.R.1/84 e s.m., le procedure per l'insediamento di nuove attività e per l'ampliamento delle attività esistenti nell'ambito territoriale del Consorzio, promosso da imprenditori operanti in forma singola o associata.

Le attività di cui al I comma possono essere realizzate:

- a) su aree ed immobili assegnati dal Consorzio alle aziende;
- b) su aree ed immobili di proprietà di aziende che intendono realizzarvi le attività previste dalla destinazione del P.R.G.I.;
- c) su aree ed immobili di proprietà di terzi che le aziende intendono acquisire direttamente.

Articolo 2

(Attività consentite nelle aree industriali di competenza consortile)

Nell'ambito delle aree incluse nel piano regolatore generale industriale è consentito l'insediamento e lo svolgimento di attività industriali, artigianali e commerciali nel rispetto delle norme di legge e delle norme di attuazione del P.R.G.I.

Articolo 3

(Individuazione e scelta delle specifiche localizzazioni)

L'individuazione e la scelta delle specifiche localizzazioni, nell'ambito degli Agglomerati previsti dal Piano Regolatore del Consorzio A.S.I. di Messina sono di competenza esclusiva del Consorzio, che può comunque tenere conto delle proposte dei richiedenti.

L'individuazione e la scelta sono determinate sulla base dei seguenti elementi:

- indicazioni e prescrizioni del Piano Regolatore Generale Consortile;
- disponibilità attuale di aree e/o immobili consortili e previsioni di interventi
- espropriativi o comunque acquisitivi;
- disponibilità e caratteristiche delle opere infrastrutturali esistenti e programmate;
- dimensioni e natura delle iniziative e loro incidenza sia sulle situazioni insediative esistenti sia sulle possibilità insediative future.

La individuazione dei lotti o dei capannoni disponibili e cedibili va effettuata entro il 31 gennaio di ogni anno.

Articolo 4

(Istanze di assegnazione di aree ed immobili di proprietà consortile)

Per ottenere l'assegnazione delle aree e degli altri immobili di proprietà del Consorzio, allo scopo di insediare una nuova iniziativa produttiva ed anche in caso di progetti di ampliamento di attività già operanti all'interno della zona industriale, gli interessati sono tenuti a produrre formale istanza, corredata della documentazione prevista dagli appositi modelli forniti dal Consorzio.

Le istanze dovranno essere accompagnate dal contestuale versamento di €500,00 a titolo di contributo per spese istruttorie.

Articolo 5
(Istruttoria delle domande)

L'istruttoria delle domande, esaminate secondo l'ordine cronologico di presentazione ed ogni altro criterio previsto dal regolamento, è curata dall'ufficio competente, che si avvarrà degli altri uffici consortili, per la valutazione della coerenza dei dati indicati nell'istanza e per ogni altro utile apporto. L'incaricato dell'istruttoria può richiedere documenti integrativi da far pervenire al Consorzio entro il termine massimo di giorni 20. In caso di mancato riscontro la pratica sarà archiviata dandone comunicazione all'interessato.

Alle istanze verrà attribuito, mediante apposito provvedimento del Consorzio, con i criteri evidenziati all'art.12 del presente regolamento, il punteggio valevole ai fini delle graduatorie degli aspiranti alla assegnazione, prevista dall'art.23 della L.R. 1/84.

Articolo 6
(Graduatorie)

La assegnazione delle aree e degli immobili si effettua a seguito della redazione delle distinte graduatorie delle aziende richiedenti lotti e/o rustici prevista dall'art.23 della L.R. 1/84.

Le graduatorie saranno aggiornate bimestralmente.

Articolo 7

(Modalità di presentazione della istanza di assegnazione di aree consortili per l'insediamento di nuove iniziative)

L'istanza di assegnazione dovrà essere formulata utilizzando l'apposito modello fornito dal Consorzio, facente parte integrante del presente regolamento, che dovrà essere compilato in ogni sua parte, e corredato da tutta la documentazione nello stesso modello indicata e riportata nel successivo art.8.

Articolo 8

(Documentazione a corredo dell'istanza di assegnazione aree consortili per nuove iniziative)

L'istanza di cui all'art.7 dovrà essere corredata da tutta la documentazione sotto indicata:

- 1) allegato A) fornito unitamente al modello di istanza, sottoscritto dal titolare o legale rappresentante della ditta con firma autenticata ai sensi delle vigenti disposizioni di legge;
- 2) allegato B) fornito unitamente al modello di istanza, sottoscritto dal titolare o legale rappresentante della ditta con firma autenticata ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, attestante l'inesistenza di cause di divieto, sospensione o di decadenza previste dalla Legge;
- 3) in caso di società, da atto costitutivo e statuto della società;
- 4) dettagliata relazione avente ad oggetto: profilo professionale dei promotori della iniziativa e presentazione della azienda ove già esistente, descrizione della attività che si

vuole insediare in zona industriale, dei prodotti che si intendono realizzare e delle tecnologie utilizzate;

- 5) dettagliata relazione avente ad oggetto l'analisi di mercato relativa al settore in cui l'iniziativa deve essere intrapresa e conseguente analisi di competitività;
- 6) schema grafico di massima di utilizzazione dell'area richiesta e relativo computo metrico;
- 7) elenco attrezzature necessarie alla realizzazione della iniziativa, con i relativi prezzi di acquisto;
- 8) lay-out dei macchinari da utilizzare anche in relazione alle singole unità lavorative;
- 9) piano di copertura finanziaria.

Oltre alla compilazione del prospetto inserito nel modulo di domanda, dovrà essere fornita copia della documentazione attestante la copertura finanziaria dell'investimento.

Articolo 9

(Modalità di presentazione della istanza di assegnazione aree per l'ampliamento delle attività esistenti)

Nel caso in cui l'azienda necessiti di un ampliamento dovrà produrre la documentazione indicata all'articolo 8 ed inoltre i bilanci dei due esercizi precedenti, o, nel caso di ditta individuale, dichiarazioni fiscali relative allo stesso periodo.

Le istanze di ampliamento saranno valutate, sulla base della documentazione tecnica e finanziaria presentata per procedere all'assegnazione delle aree limitrofe, eventualmente disponibili, anche in deroga alla graduatoria.

Articolo 10

(Modalità di presentazione della istanza di assegnazione di aree per il trasferimento di attività esistenti)

Nel caso in cui l'azienda necessiti di un'area ove trasferire un'attività già esistente dovrà produrre la documentazione indicata all'articolo 8, specificando le motivazioni del trasferimento, ed inoltre bilanci dei due esercizi precedenti, o, nel caso di ditta individuale dichiarazioni fiscali relative allo stesso periodo.

L'elenco delle attrezzature di cui al punto 7 dell'art. 8 dovrà indicare, oltre alle attrezzature che si intendono acquistare anche le attrezzature eventualmente possedute che si intendono utilizzare indicando il relativo valore.

A parità di punteggio, determinato con i criteri di cui all'art.12, le iniziative di trasferimento saranno preferite nella assegnazione in caso di necessità nascente dal rispetto di norme, regolamenti o da esigenze connesse allo svolgimento della attività, opportunamente documentate e motivate.

Articolo 11

(Modalità di presentazione della istanza di locazione di rustici industriali - documentazione a corredo della istanza)

L'istanza di locazione, anche finanziaria, dovrà essere formulata utilizzando l'apposito modello fornito dal Consorzio, facente parte integrante del presente regolamento, che dovrà essere compilato in ogni sua parte, e corredato da tutta la documentazione nello stesso modello indicata ad eccezione della tabella 3 del modello (superficie dell'area richiesta e dati planovolumetrici) e dello schema di massima di utilizzazione dell'area previsto al punto 6) dell'art. 8 del presente regolamento.

Articolo 12

(Criteri per la attribuzione dei punteggi)

Alla istanza, sulla base della documentazione presentata, sarà attribuito un punteggio secondo i seguenti criteri:

a) Ordine cronologico di presentazione delle domande:

Verrà assegnato il punteggio di 0,50 per ogni mese decorrente dalla ricezione della domanda di assegnazione completa di tutti i documenti previsti nell'apposito modello, con un massimo di punti **20**.

Nel caso di istanze inizialmente incomplete, la data di riferimento sarà quella di completamento della documentazione.

b) Occupazione

Per le attività diverse dalle artigianali:

- Sino a 5	addetti	punti 2
- da 6 a 10	“	“ 4
- da 11 a 15	“	“ 6
- da 16 a 20	“	“ 8
- da 21 a 25	“	“ 10
- da 26 a 30	“	“ 12
- da 31 a 35	“	“ 14
- da 36 a 40	“	“ 16
- da 41 a 45	“	“ 18
- da 46 in poi	“	“ 20

Per le attività artigianali:

- Sino a 3	addetti	punti 5
- da 4 a 7	“	“ 10
- da 8 a 9	“	“ 15
- da 10 a 22	“	“ 20

c) Investimento in attrezzature

Per l'attribuzione del punteggio di cui al presente paragrafo si terrà conto del valore delle attrezzature che il richiedente ha in programma di acquisire per la realizzazione dell'iniziativa ed, in caso di trasferimento, anche del valore delle attrezzature possedute:

Sino a	€. 65.000	punti 2
da €. 65.001 a	€. 129.250	“ 5
da €. 129.251 a	€. 250.000	“ 10
da €. 250.001 a	€. 500.000	“ 14
da €. 500.001 a	€.1.000.000	“ 18
Oltre €. 1.000.001		“ 20

d) Investimento in impianti fissi

Per l'attribuzione del punteggio di cui al presente paragrafo si terrà conto dell'investimento necessario alla realizzazione dell'immobile, ricavabile dallo schema di massima di utilizzazione dell'area richiesta e dal relativo computo metrico.

Nel caso di richiesta riguardante la locazione di rustico industriale il punteggio del presente parametro non sarà attribuito.

Sino a	€. 260.000	punti 3
da €. 260.001 a	€. 517.000	“ 7
da €. 517.001 a	€. 1.000.000	“ 10
da €. 1.000.001 a	€.2.000.000	“ 14
da €. 2.000.001 a	€.4.000.000	“ 18
Oltre €. 4.000.001		“ 20

e) Rapporto investimento/addetti

da € 16.250 a	€. 62.500	punti 20
da €. 62.5001 a	€. 125.000	“ 18
da €. 125.001 a	€. 250.000	“ 14
da €. 250.0001 a	€. 500.000	“ 10
da €. 500.001 a	€. 970.000	“ 7
oltre €. 970.001		“ 3

In caso di domande presentate da Consorzi, associazioni di imprenditori e/o artigiani la valutazione dovrà tener conto della posizione soggettiva di ciascun consorziato o raggruppato.

Nel caso in cui l'iniziativa di che trattasi possa considerarsi organica, sinergica o complementare a complessi aziendali, allo scopo di costituire filiere produttive, tutti i punteggi attribuiti saranno maggiorati nella misura di 0.50.

f) Preesistenza attività - punti 6

Svolgimento della stessa attività in altro sito con la necessità di trasferimento per ampliamento e conseguente aumento di occupazione, nella fattispecie rientrano anche le attività che, pur non avendo necessità di ampliamento e conseguente maggiore occupazione, sono ubicate in locali in affitto.

Articolo 13

(Adempimenti connessi alla formulazione della graduatoria)

Il Dirigente, sulla base della documentazione prodotta, adotta il provvedimento di attribuzione del punteggio e, conseguentemente, formula la graduatoria.

La graduatoria, come espressamente previsto dalla L.R. 04/01/84 n. 1, è aggiornata bimestralmente.

Articolo 14

(Assegnazione aree)

Il Consorzio, a seguito della adozione del provvedimento di formulazione della graduatoria, dà comunicazione della posizione occupata a tutte le ditte inserite nella stessa.

In base alla disponibilità di aree nel patrimonio consortile, e nel rispetto delle posizioni occupate in graduatoria, l'ufficio comunicherà alle ditte l'identificazione dell'immobile che

a suo insindacabile giudizio può essere assegnato per la realizzazione delle rispettive iniziative.

La ditta sarà invitata a comunicare per iscritto, entro il termine massimo di giorni 30, l'accettazione dell'area proposta, producendo lo schema di massima di utilizzazione dell'area.

A seguito di tale accettazione si provvederà ad effettuare l'assegnazione definitiva.

In mancanza di accettazione formale da parte della ditta, il Consorzio procederà ad effettuare la superiore comunicazione in favore della prima ditta avente diritto.

Entro 60 giorni dalla notifica del provvedimento di assegnazione la ditta sarà invitata ad effettuare gli adempimenti propedeutici alla stipula del preliminare di vendita dell'area.

All'interno degli Agglomerati industriali, in presenza di terreni o aree non ancora espropriate, necessari per l'insediamento o l'ampliamento di iniziative industriali, ove l'Assessore Regionale per l'Industria non provveda a determinare il prezzo di vendita dei suoli industriali ai sensi dell'art.25 della l.r. 4/1/84 n. 1 e/o ad anticipare le somme occorrenti alla relativa acquisizione ai sensi del successivo art. 26 ed a corrispondere i contributi integrativi previsti dalla lett.a) dell'art. 29 della stessa legge, il Consorzio comunicherà all'interessato, utilmente collocato in graduatoria, la possibilità che i terreni necessari alla realizzazione, o all'ampliamento dell'insediamento produttivo proposto possano essere acquisiti, anche mediante esproprio, previo versamento al Consorzio stesso della somma occorrente per lo scopo.

Tale somma sarà determinata, secondo i parametri che annualmente stabilirà il Consorzio, per i terreni di ogni agglomerato, tenuto conto dei criteri, delle procedure e delle modalità contenute nel D.P.R. 8 Giugno 2001 n. 327, recante: "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità", recepito con l'art. 36 della L.R. n. 7/2002.

Le disposizioni di cui avanti costituiscono una facoltà e non un obbligo per l'interessato, che ove manifesti formalmente volontà di fruirne, consentirà l'adozione da parte del Consorzio di un atto di preassegnazione dell' area.

Le disposizioni del presente articolo si applicano anche nei casi previsti dall'art. 28 del presente regolamento.

Ove venga attivata la procedura di cui al presente articolo, l'interessato corrisponderà al Consorzio un contributo per spese di istruttoria pari al 5% del prezzo di cessione dell'area con un minimo di € 2.000,00.

Qualora, prima della stipula dell'atto di vendita, dovessero essere corrisposti da parte dello Assessorato, sia l'anticipazione di cui all' art. 26 della L.R. 1/84, che il contributo integrativo previsto dall'art. 29, sempre della stessa legge, il Consorzio restituirà all'interessato la differenza tra la somma versata da quest'ultimo ed il prezzo di cessione dei suoli, determinato con le modalità previste dall' art. 25 della L.R. 1/84.

Articolo 15

(Adempimenti propedeutici alla stipula del preliminare di vendita)

Ai fini della stipula del preliminare di vendita, che trasferirà l'area assegnata, la ditta dovrà:

- a) effettuare a proprie spese, ove necessario, il frazionamento dell'area, secondo le indicazioni che saranno fornite dai tecnici consortili;
- b) costituire in favore del Consorzio, a garanzia della effettiva realizzazione della iniziativa prevista, fidejussione bancaria o polizza assicurativa irrevocabile,

incondizionata, ed escutibile a prima richiesta, per un importo commisurato all'entità dall'investimento da realizzare, secondo il seguente schema:

per investimenti fino a	€.	325.000	importo garantito	€.	16.250
per investimenti fino a	€.	646.250	importo garantito	€.	29.081
per investimenti fino a	€.	1.250.000	importo garantito	€.	50.000
per investimenti fino a	€.	2.500.000	importo garantito	€.	87.500
per investimenti fino a	€.	5.000.000	importo garantito	€.	150.000
per investimenti oltre	€.	5.000.000	importo garantito	3% investimento.	

La fidejussione, che dovrà essere redatta secondo lo schema tipo fornito dal Consorzio, ha effetto dalla data di stipula e sarà svincolata previa presentazione al Consorzio del certificato di agibilità dello stabilimento.

Sono abilitati al rilascio delle predette garanzie le banche e le imprese di assicurazioni autorizzate rispettivamente ai sensi del Decreto Legislativo 385/93 e del Decreto Legislativo 175/95;

c) c) effettuare il versamento del 90% del prezzo di cessione dell'area a mezzo di bonifico bancario;

Il preliminare di vendita conterrà l'indicazione di tutti gli obblighi che la ditta dovrà rispettare nel corso dell'iter di realizzazione del proprio stabilimento.

Contestualmente alla stipula del preliminare di vendita gli assegnatari riceveranno copia dei regolamenti di gestione delle infrastrutture consortili.

Gli assegnatari sono obbligati al rispetto delle convenzioni che disciplinano i rapporti del Consorzio con i soggetti gestori di impianti e servizi primari, nonché delle convenzioni e dei regolamenti di gestione delle infrastrutture consortili adottati ed adottandi.

La mancata produzione al Consorzio, nei termini indicati, di quanto previsto dal presente articolo e la mancata stipula del preliminare di vendita comporteranno la revoca dell'atto deliberativo di assegnazione dell'area.

La polizza fidejussoria prevista dal primo comma lett. b) deve essere costituita per tutte le assegnazioni di lotti per le quali è in corso di rilascio il visto di conformità urbanistica.

Articolo 16

(Adempimenti successivi alla stipula del preliminare)

Entro 90 giorni dalla stipula del preliminare di vendita la ditta dovrà intraprendere il procedimento per il rilascio della concessione edilizia relativa alle opere da realizzare, mediante formulazione dell'istanza al Comune in cui ricadono le aree assegnate, da inviarsi per conoscenza al Consorzio.

Il Consorzio, previa verifica della regolarità della posizione della ditta rispetto agli obblighi assunti nei confronti dello stesso relativamente alla realizzazione della iniziativa, provvederà all'esame del progetto per il rilascio del nulla-osta previsto dal regolamento di attuazione del piano regolatore, relativo alla verifica della conformità e coerenza tra il progetto esecutivo oggetto di concessione edilizia e lo schema di massima di utilizzazione del lotto allegato alla richiesta di assegnazione dello stesso.

Detto nulla-osta di conformità urbanistica al Piano Regolatore Consortile da parte del Consorzio ASI viene rilasciato al soggetto richiedente, a seguito di trasmissione dei seguenti elaborati:

- planivolumetrico di progetto (scala 1:500) con relazione tecnica relativa alle soluzioni adottate;
- relazione sulle finalità dell'intervento rispetto alle tipologie delle attività da insediare, dei cicli di produzione relativi alle attività da svolgere, con opportuni schemi descrittivi degli impianti tecnologici da utilizzare e degli accorgimenti utilizzati, ai fini delle norme in vigore per la tutela e la salvaguardia dell'ambiente e della salute dei lavoratori, per la soluzione dei problemi di abbattimento delle sostanze e dei rifiuti tossici, per la determinazione di eventuali problemi di sicurezza delle attrezzature;
- analisi costi-benefici afferente anche le potenzialità di mercato ed i dati occupazionali previsti;
- planimetrie, prospetti, sezioni in scala 1:100;
- tavole dimostrative dei dati tecnici;
- copia completa del progetto per deposito.

Qualora il progetto esecutivo preveda un minore sfruttamento dell'area assegnata rispetto a quanto indicato all'atto dell'assegnazione, senza che siano state fornite le necessarie motivazioni, il Consorzio si riserva la facoltà di procedere ad una riduzione proporzionale dell'area assegnata.

Il mancato ed immotivato rispetto di quanto sopra indicato darà luogo alla revoca del provvedimento di assegnazione ed alla escussione della fidejussione bancaria o polizza assicurativa di cui all'art. 15.

La revoca comporterà la restituzione alla ditta di una somma pari al 75% di quanto già pagato a titolo di acconto sul prezzo di acquisto dell'area.

Per tutti gli interventi tecnici con valenza urbanistica, edilizia, impiantistica, strutturale o di natura tecnica in generale, da eseguire su immobili ricadenti in aree disciplinate dal P.R.G. Consortile che, per la loro esecuzione e/o mantenimento richiedono ai sensi dei Regolamenti Consortili o dalle norme vigenti in materia, l'obbligo di rilascio di pareri urbanistici nulla osta, autorizzazioni, visti e pareri di conformità tecnica, permessi e concessioni da emettere da parte del Consorzio ASI/ME a qualunque titolo anche su opere in sanatoria, il soggetto richiedente, oltre agli elaborati di cui avanti, dovrà corrispondere, per spese di istruttoria tecnica, la somma come di seguito determinata:

- ◆ € 300,00 I.V.A. compresa, per la realizzazione di nuovi immobili e/o interventi da eseguire su lotti di terreno, impianti consortili, altri immobili privi di cubatura e su fabbricati esistenti o da realizzare aventi volume inferiore a 5.000 m³.
- ◆ € 500,00 I.V.A. compresa, per la realizzazione di nuovi immobili e/o interventi da eseguire su immobili esistenti aventi volume compreso tra 5.000 m³ e 10.000 m³.
- ◆ € 700,00 I.V.A. compresa, per la realizzazione di nuovi immobili e/o interventi da eseguire su immobili esistenti aventi volume maggiore di 10.000 m³.

Ai fini del calcolo della volumetria il soggetto richiedente dovrà prendere in considerazione il volume dell'intero immobile oggetto di nuova costruzione o di modifica dallo spiccato di

fondazione all'imposta della copertura, ivi compresi corpi di fabbrica staccati e/o pertinenziali.

La somma, come sopra determinata, deve essere corrisposta contestualmente alla presentazione dell'istanza, pena l'improcedibilità del provvedimento istruttorio, mediante versamento da effettuare con le seguenti modalità:

- in numerario da versare presso l'ufficio economato del Consorzio ASI/ME;
- a mezzo di assegno non trasferibile intestato a "CONSORZIO ASI MESSINA" da depositare presso l'ufficio economato del Consorzio ASI/ME;
- a mezzo di Bonifico su B C C ANTONELLO DA MESSINA - Sede di Messina - CODICE IBAN IT84 A070 9816 5000 0000 0002 231 , intestato a "CONSORZIO ASI MESSINA" avente come causale l'oggetto della richiesta ed intestazione della ditta (es: rilascio nulla osta e/o autorizzazione e/o parere al progetto di della ditta).

Articolo 17

(Atto di cessione definitiva ed adempimenti successivi)

L'atto di cessione definitiva dell'immobile sarà stipulato a seguito del rilascio della concessione edilizia.

I suoli e gli immobili sono ceduti dal Consorzio 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 riguardi.

La mancata stipula dell'atto di cessione definitiva comporterà la revoca della assegnazione e la escussione della fidejussione bancaria o polizza assicurativa di cui all'art. 15.

Entro 6 mesi dal rilascio della concessione edilizia dovrà essere dato inizio ai lavori di costruzione dell'opificio. Di tale inizio dovrà essere data comunicazione al Consorzio mediante dichiarazione rilasciata dalla Direzione Lavori incaricata, che dovrà, in quella sede, comunicare al Consorzio altresì il programma dei lavori.

I lavori di realizzazione dell'opificio dovranno essere completati entro 2 anni dalla data di inizio dei lavori.

Potrà essere concessa una sola proroga, per un massimo di mesi diciotto, a seguito della adozione di apposito provvedimento, in caso di comprovata impossibilità dell'impresa di rispettare i termini previsti, opportunamente motivata e documentata, solo allorquando i lavori di costruzione dello stabilimento siano già iniziati.

Il termine di cui al presente punto è perentorio.

Il mancato rispetto dello stesso darà luogo alla revoca dell'atto deliberativo di assegnazione, alla escussione della fidejussione bancaria o polizza assicurativa di cui all'art.15 ed alla restituzione alla ditta di una somma pari al 75% di quanto già pagato a titolo di prezzo di acquisto dell'area.

Articolo 18

(Conseguenze della revoca)

La riconsegna dell'area al Consorzio dovrà essere effettuata non appena conclusa la procedura di revoca.

Il provvedimento di revoca conterrà le opportune disposizioni in merito alle opere eventualmente già realizzate dalla ditta.

Nel caso in cui venga disposta la riduzione in pristino, e la ditta non vi provveda, in sostituzione di essa potrà provvedere il Consorzio trattenendo l'importo delle relative spese sulla quota del prezzo di vendita da restituire, salvo il recupero dell'eventuale differenza.

Qualora il Consorzio ritenga di non dovere disporre la riduzione in pristino le opere resteranno di proprietà del Consorzio in virtù di accessione, senza alcun diritto per l'acquirente ed i suoi aventi titolo, né al rimborso delle spese sostenute per la costruzione, né ad alcun corrispettivo che l'immobile avesse acquistato in dipendenza della costruzione medesima.

Rimane salva la piena facoltà del Consorzio di adottare ogni diversa determinazione in ordine al riutilizzo dell'area e delle opere in essa eventualmente eseguite, tenuto conto della situazione di fatto o di diritto esistente al momento della revoca di cui sopra, ivi compresa la facoltà di procedere alla retrocessione del terreno ed all'acquisto delle opere realizzate.

Nell'ipotesi di esercizio di tale facoltà il Consorzio corrisponderà al cessionario il valore delle opere realizzate, come determinato da un apposito collegio arbitrale, decurtato dei contributi pubblici attualizzati ricevuti dal cessionario per la realizzazione dello stabilimento. Detta facoltà può essere esercitata anche in presenza di procedure concorsuali.

Articolo 19

(Esercizio della attività)

L'ottenimento della agibilità dell'immobile e la effettiva entrata in esercizio dello stabilimento dovranno avvenire entro sei mesi dalla conclusione dei lavori e dovranno essere comunicati per iscritto al Consorzio, anche ai fini della autorizzazione all'utilizzo delle infrastrutture consortili e dello svincolo della polizza fidejussoria.

Il Consorzio si riserva la facoltà di procedere, in qualunque momento, a sopralluoghi per accertare l'effettivo mantenimento in esercizio degli stabilimenti.

Ove, infatti, venga riscontrato l'abbandono dell'attività produttiva il Consorzio si riserva la facoltà di procedere alla retrocessione del terreno ed all'acquisizione degli immobili sullo stesso realizzati, da effettuarsi con le modalità di cui all'art.18.

La ditta è obbligata a fornire al Consorzio tutte le notizie utili alla verifica dell'effettivo esercizio della attività, in relazione ai parametri che hanno dato luogo alla assegnazione.

Articolo 20

(Altri obblighi)

Sono a carico della Ditta le spese per l'allacciamento alla rete idrica, elettrica, fognaria consortile.

Con l'atto di acquisto dell'area la ditta si obbliga:

1- a corrispondere i canoni ed i contributi per la manutenzione e la gestione delle opere, attrezzature e servizi, nella misura, con le modalità ed alle scadenze deliberate dal Consorzio;

2- a mantenere il tipo di attività indicato nella domanda di autorizzazione alla costruzione, rimanendo escluso l'esercizio di altre attività senza l'autorizzazione del Consorzio.

Articolo 21 (Inalienabilità degli immobili)

Gli immobili assegnati dal Consorzio e successivamente oggetto di preliminari o atti definitivi di cessione non possono essere ceduti a terzi, in qualunque forma, per un periodo di anni dieci successivi alla stipula della cessione definitiva.

Tale periodo, nel caso di rustici comunque concessi dal Consorzio, decorre dalla data di inizio della concessione. In ogni caso, l'autorizzazione all'alienazione del rustico può essere concessa solo se la ditta sia regolarmente pervenuta nella proprietà del rustico (riscatto o altre forme)

Decorso il periodo di cui sopra, la ditta dovrà chiedere al Consorzio la preventiva autorizzazione a trasferire l'area e/o gli altri immobili ad altro imprenditore. Nel caso in cui tale autorizzazione venga concessa, il trasferente dovrà corrispondere al Consorzio una somma pari alla differenza tra il prezzo originario pagato all'Ente ed il prezzo fissato al momento in cui viene concessa l'autorizzazione.

Nel caso di rustici industriali la somma, oltre I.V.A., da corrispondere al Consorzio sarà pari alla differenza tra il valore venale del rustico, alla data di concessione dell'autorizzazione all'alienazione, ed il prezzo originariamente pagato all'Ente per l'acquisizione del rustico stesso.

Il valore venale del rustico alla data di ottenimento della concessione sarà determinato con apposita perizia di stima da effettuarsi a cura del Consorzio che si avvarrà, all'uopo, dell'agenzia del Territorio di Messina. Il valore venale non terrà conto di eventuali opere di miglioria apportate al rustico, a cura e spese dell'azienda concessionaria, e delle quali vi sia formale riscontro nello stato catastale del rustico.

Il prezzo originariamente pagato dalla ditta all'Ente per l'acquisizione del rustico sarà posto pari alla somma a suo tempo pagata comprensiva della rivalutazione monetaria, quest'ultima da effettuarsi con le seguenti modalità:

- Qualora il prezzo sia stato pagato dalla ditta in unica soluzione, esso sarà rivalutato, dalla data di pagamento alla data di ottenimento della concessione all'alienazione, con l'applicazione degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (FOI)
- Qualora il prezzo sia stato pagato dalla ditta in diverse rate, la sua rivalutazione sarà effettuata sommando l'importo delle rate via via rivalutate, dalla data di pagamento alla data di concessione dell'autorizzazione all'alienazione, sempre con l'applicazione degli indici ISTAT dei prezzi al consumo FOI;
- Qualora il rustico sia pervenuto alla ditta a seguito dell'esercizio del diritto di riscatto a conclusione, anche anticipata, di un periodo contrattuale di locazione, il prezzo pagato originariamente all'ente sarà determinato sommando i canoni locatizi pagati, via via rivalutati, dalla data di pagamento alla data di concessione dell'autorizzazione, con l'applicazione degli indici ISTAT dei prezzi al consumo FOI.

In ogni caso, dal prezzo originariamente pagato e rivalutato, dovranno essere detratte eventuali somme riconosciute dall'Ente per interventi di manutenzione straordinaria o riparazione di danni e/o vizi occulti, anch'esse rivalutate con gli stessi criteri di cui sopra dalla data di erogazione alla data di concessione dell'autorizzazione.

Le operazioni di cessione dell'azienda assegnataria di un rustico che coinvolgono il trasferimento del rustico stesso, in qualunque forma esse avvengano, o le operazioni di cessione delle quote di partecipazione all'azienda assegnataria di un rustico dovranno essere autorizzate preventivamente dal Consorzio.

Detta autorizzazione dovrà essere concessa con apposito provvedimento del Comitato Direttivo.

Ferme restando tutte le previsioni del contratto di concessione del rustico per i casi sopra indicati (cessione dell'azienda o cessione delle quote aziendali), le ditte cessionarie o i soci subentranti dovranno, pena il diniego dell'autorizzazione, assumere l'impegno a continuare, per un periodo non inferiore ad anni tre dalla data del subentro, l'esercizio dell'attività per la quale era stato concesso originariamente il rustico.

Gli atti compiuti in violazione del presente articolo sono nulli di diritto e danno luogo all'automatica risoluzione degli stessi.

Le disposizioni del presente articolo si applicano, per effetto della L.R. 1/84, anche agli immobili ceduti alle aziende anteriormente alla costituzione dei Consorzi.

Non rientrano nel vincolo di cui al presente articolo le assegnazioni effettuate a Consorzi o associazioni di imprenditori, già individuati al momento della richiesta, allo scopo di realizzare immobili che saranno ceduti per l'esercizio delle rispettive attività.

Articolo 22

(Servitù)

Il Consorzio, anche successivamente all'atto 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 ed il potenziamento infrastrutturale degli agglomerati industriali.

Articolo 23

(Prezzo degli immobili)

Il prezzo per la cessione dei suoli viene stabilito ed aggiornato dall'Assessorato Regionale per l'Industria; mentre per quanto attiene il canone di locazione annuo dei capannoni industriali, questo sarà calcolato dal Consorzio nella misura del 6,50% annuo del valore della costruzione determinato moltiplicando la rendita catastale aggiornata per il coefficiente di rivalutazione fissato dall'Ufficio Tecnico Erariale, ridotto del 50%.

Articolo 24

(Stipula contratti di locazione)

Dalla data di notifica all'interessato del provvedimento di assegnazione in locazione, la ditta assegnataria ha trenta giorni di tempo per produrre al Consorzio tutta la documentazione richiesta, ivi compresa la polizza di assicurazione contro incendio stipulata in conformità allo schema che sarà fornito dal Consorzio e la ricevuta del versamento della somma che l'Ente avrà cura di comunicare tempestivamente, pari a tre mensilità a titolo di cauzione.

Nei successivi trenta giorni dovrà essere stipulato il contratto con la ditta assegnataria.

Il canone di locazione annuo dei capannoni industriali è determinato dal Consorzio con apposito provvedimento.

Articolo 25

(Iniziativa da realizzarsi su immobili di proprietà delle aziende che intendono realizzare direttamente l'attività ed inseriti in piani consortili di acquisizione mediante procedura espropriativa)

Coloro i quali sono proprietari di un appezzamento di terreno coincidente con la lottizzazione consortile, avente idonea destinazione nel vigente P.R.G.I., ed intendano realizzare su tale immobile la propria attività, dovranno, ove tale immobile sia stato inserito in progetti consortili di acquisizione mediante procedura espropriativa, formulare, entro 30 giorni dalla notifica dell'inizio della procedura, istanza di insediamento al Consorzio, per la conseguente sospensione della procedura espropriativa.

Il Consorzio, previa acquisizione della documentazione indicata all'art. 8 del presente regolamento prodotta unitamente a copia autentica del titolo di proprietà dell'area, potrà, ove non esistano cause ostative all'accoglimento dell'istanza, sospendere la procedura espropriativa dell'immobile.

Se l'area di proprietà della ditta non sia coincidente con la lottizzazione consortile, la ditta dovrà ugualmente presentare istanza con le modalità sopra indicate. In tal caso il Consorzio valuterà la possibilità di individuare per la realizzazione della iniziativa altra area disponibile e disporrà, ove necessario, la stipula di appositi atti di permuta fra il Consorzio e la ditta, allo stesso prezzo previsto dall'Assessorato Regionale Industria per la vendita delle aree industriali

In entrambi i casi la ditta sarà assoggettata al rispetto di tutti gli obblighi previsti dalla legge e dai regolamenti consortili per le ditte assegnatarie, ivi compresi i termini per la realizzazione della attività dichiarata.

Il mancato rispetto di detti termini comporterà la possibilità per il Consorzio di attivare ogni procedura finalizzata alla acquisizione dell'area di che trattasi.

Le ditte che avranno ottenuto il mantenimento della proprietà delle aree allo scopo di esercitarvi la propria attività, sono espressamente tenute alla costituzione della polizza fidejussoria prevista dall'art. 15 del presente regolamento a garanzia della effettiva realizzazione della iniziativa progettata, per un importo commisurato all'investimento da realizzare.

Articolo 26

(Iniziativa da realizzarsi su immobili di proprietà di terzi che le aziende intendono acquisire direttamente)

Coloro che intendono acquistare da proprietari terzi suoli o immobili non assoggettati dal Consorzio a procedura espropriativa devono presentare, per il preventivo benestare, istanza corredata dalla documentazione indicata ai punti 1) 2) 3) 4) dell'art.8 del presente regolamento.

Articolo 27

(Individuazione area finalizzata alla richiesta di finanziamenti)

Coloro i quali necessitano, per l'inoltro di istanze di finanziamento della propria iniziativa, della preventiva individuazione di un'area consortile potranno fare richiesta al Consorzio.

La richiesta dovrà contenere, oltre ad una relazione illustrativa dell'attività che si vuole insediare nell'area, l'espressa indicazione dello strumento agevolativo al quale si intende fare ricorso e del termine entro il quale dovrà essere inoltrata la domanda.

Alla richiesta dovrà essere allegata la documentazione attestante la necessità della individuazione preventiva del suolo.

Nei casi sopra indicati, il Consorzio, in subordine alla soddisfazione delle istanze già fornite di copertura finanziaria certa e documentata, e quindi già inserite in graduatoria sulla base dell'ordine cronologico di presentazione delle domande, provvederà a comunicare alla ditta la disponibilità di un'area avente le caratteristiche richieste.

L'impegno del Consorzio a rendere disponibile l'area per l'azienda sarà formalizzato con apposito provvedimento, a seguito della presentazione di copia di tutta la documentazione utile all'ottenimento del finanziamento.

L'impegno rimane vincolante per il Consorzio fino all'esito della istanza.

Nel caso in cui la ditta ottenga il finanziamento richiesto si procederà alla stipula del preliminare di vendita dell'area assegnata ed a tutti gli altri adempimenti previsti dal presente regolamento.

Le ditte che, pur inserite in graduatoria, non hanno ottenuto il richiesto finanziamento per insufficienza di fondi e richiedano di mantenere il beneficio dalla assegnazione allo scopo di usufruire del reinserimento automatico della istanza nel bando successivo, dovranno inoltrare istanza al Consorzio il quale, in base alla disponibilità delle aree, prorogherà i termini dell'impegno assunto sino alla pubblicazione della graduatoria relativa al bando successivo.

Le ditte che, pur inserite in graduatoria, non abbiano ottenuto il richiesto finanziamento per insufficienza di fondi e che dichiarino l'intenzione di realizzare l'investimento con fondi propri potranno mantenere l'assegnazione dell'area a condizione che producano il piano di copertura finanziaria dell'investimento e stipulino in favore del Consorzio la polizza fideiussoria prevista dall'art.15 del presente regolamento.

Articolo 28

(Deroghe)

Deroghe all'applicazione di quanto previsto dal presente regolamento possono essere prese in considerazione dal Consorzio per casi di estrema urgenza, di rilevanza ai fini del processo di sviluppo delle attività previste dal regolamento, per investimenti di particolare spessore finanziario o tecnologico, per speciali disposizioni normative, quando si tratti di attività che devono necessariamente essere insediate in zona industriale, o quando la complessità o la peculiarità dell'iniziativa siano tali da rendere opportune procedure, condizioni e termini adeguati alla natura ed alle caratteristiche delle iniziative stesse.

1) L'estrema urgenza va riferita ai casi di:

- a) pericolo di perdita di finanziamento di fondi regionali, nazionali o comunitari;

- b) trasferimento dell'attività dell'azienda, dallo stabilimento in cui opera, per cause di forza maggiore;
- c) per la realizzazione di un programma di investimenti, in fase avanzata di perfezionamento, idoneamente documentato, finalizzato ad un forte incremento della base occupazionale e ad una positiva ricaduta sull'indotto del settore in cui l'azienda richiedente opera o intende operare, nei casi in cui la disponibilità di un'area sia di fondamentale importanza

2) Il particolare spessore finanziario degli investimenti deve essere ancorato ad importi superiori a 5.000.000,00 di EURO;

Deroghe all'applicazione del regolamento potranno essere disposte dal Consorzio in ordine alle istanze avanzate dai consorzi o associazioni di imprenditori e/o artigiani in ragione della maggiore capacità di sviluppo data dalla forza aggregativa.

Per quanto riguarda gli insediamenti produttivi artigianali e commerciali beneficiari di finanziamenti regionali, nazionali e comunitari, purché in regola con le normative vigenti, sono autorizzati in deroga allo strumento urbanistico, previa deliberazione dell'organo esecutivo dell'Ente a norma dell'art. 28 della L.R. n° 21/01

Articolo 29

(Fallimento della azienda)

In caso di fallimento della azienda assegnataria, e laddove il Consorzio non abbia già provveduto alla revoca della assegnazione ed alla acquisizione dell'area e degli eventuali immobili sullo stesso realizzati, gli acquirenti in sede giudiziaria dovranno sottostare alle condizioni di cui al presente regolamento relativamente ai termini di realizzazione della iniziativa, ed i termini previsti decorrono dalla data del decreto di trasferimento.

Articolo 30

(Mutamenti di destinazione)

La presente disposizione si applica ai casi in cui l'assegnatario, il proprietario originario o l'acquirente di un suolo industriale, con ivi edificato un capannone, ricadente all'interno di un area industriale di competenza del Consorzio, ivi compresa la Z.I.R. e la Z.I.S., e limitatamente alle aree previste nel P.R.G.I. vigente, intenda richiedere il cambio di destinazione del lotto da industriale a logistica, servizi o commerciale. L'assegnatario, il proprietario originario o l'acquirente che abbia edificato uno stabilimento industriale e che intenda, successivamente richiederne il mutamento di destinazione per attività commerciale, di logistica e/o servizi deve versare al Consorzio una somma pari alla differenza fra il corrente prezzo di mercato dell'area, determinato tenendo conto della nuova destinazione, e quello originariamente pagato per l'acquisto del suolo per cui si chiede il mutamento di destinazione.

Le disposizioni di cui al comma precedente, si applicano anche a coloro che, avendo già ottenuto l'autorizzazione al mutamento di destinazione dell'area o alla trasformazione dello stabilimento edificato e/o acquistato in commerciale, logistica o servizi, intendano vendere a terzi le quote sociali, cedere l'azienda, un ramo di essa o effettuare un'altra qualsiasi operazione finalizzata alla dismissione dell'immobile.

Gli interessati a concedere in locazione a terzi, che ne abbiano i requisiti, un area e/o uno stabilimento che, prima dell'entrata in vigore del presente regolamento, abbia avuto una trasformazione alla destinazione d'uso per attività logistica, di servizi o commerciale, devono corrispondere al Consorzio una somma pari alla differenza tra il prezzo di mercato della sola area, determinato al momento della stipula del contratto di locazione e quello pagato a suo tempo per l'acquisto del suolo, attualizzato sempre alla data dell'inizio della locazione. In questo caso la somma sopra determinata, potrà essere anche pagata nella misura di 1/20 per ogni anno di locazione.

In caso di locazione per attività di logistica e/o servizi inerente la pubblica sicurezza, la protezione civile o per finalità di interesse pubblico primario si procederà in analogia a quanto previsto dal 2° comma del successivo art. 31.

Articolo 31 (Vendita di aree)

La presente disposizione si applica ai casi in cui l'assegnatario o il proprietario originario di un suolo industriale, con ivi edificato un capannone, ricadente all'interno di un'area industriale di competenza del Consorzio, ivi compresa la Z.I.R. e la Z.I.S., e limitatamente alle aree previste nel P.R.G.I. vigente, intenda richiedere autorizzazione per la vendita del lotto.

L'assegnatario, in caso di richiesta di autorizzazione per la vendita del suolo industriale precedentemente assegnatogli, dovrà corrispondere al Consorzio una somma pari alla differenza fra il prezzo originario di acquisto pagato all'Ente ed il prezzo fissato al momento in cui viene concessa l'autorizzazione.

Il proprietario originario del lotto di terreno, nel caso in cui intenda richiedere l'autorizzazione per la vendita del suolo, dovrà impegnarsi a versare al Consorzio una somma pari al 5% del prezzo di vendita, così come risultante dall'atto notarile, quale plusvalore acquisito dall'area a seguito degli interventi di infrastrutturazione e urbanizzazione di cui essa fruisce.

La fideiussione prevista dall'art. 15 lett. b) del regolamento, dovrà essere prestata con gli importi e le modalità ivi previste, anche dai soggetti che subentrano a qualsiasi titolo nella titolarità delle aree e/o di rustici, con destinazione industriale e/o commerciale, a garanzia del rispetto degli impegni assunti con il Consorzio per il corretto utilizzo e destinazione delle aree e/o rustici oggetto del trasferimento.

Le disposizioni del presente articolo si applicano anche al caso previsto dal precedente articolo 29 del presente regolamento.

Articolo 32 (Norma transitoria)

Le disposizioni di cui agli artt. 29 – 30 – 31 si applicano ai procedimenti in corso.