

CONSORZIO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE

Ente Pubblico Economico
Legge 5 Ottobre 1991, n. 317

---* * *---

REGOLAMENTO PER LA ASSEGNAZIONE DELLE AREE E DEGLI ALTRI IMMOBILI E PER L'INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ' PRODUTTIVE

---* * *---

ART. 1 (Oggetto del Regolamento)

Il presente Regolamento detta le norme e disciplina le procedure per la assegnazione, in proprietà o in uso, delle aree e degli immobili destinati ad insediamenti produttivi, a servizi, ad attività del settore terziario nonché eventualmente ad ogni altra attività che, a giudizio esclusivo del Consorzio, rispondono alle esigenze ed all'utilità generale dell'ambito territoriale del Consorzio ... (etc.).

ART. 2 (Individuazione e scelta delle specifiche localizzazioni)

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

- indicazioni e prescrizioni del Piano Regolatore Generale Consortile (o altro analogo);
- disponibilità attuale di suoli e/o di immobili consortili e previsioni di interventi espropriativi o comunque acquisitivi;
- disponibilità di caratteristiche delle opere infrastrutturali esistenti o programmate;
- dimensioni e natura delle iniziative e loro incidenza sia sulla situazione insediativa esistente sia sulle possibilità insediative future.

ART. 3
(Insediabilità delle attività produttive)

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

- su aree o in immobili acquisiti o da acquisire da parte del Consorzio;
- su aree o in immobili di proprietà delle ditte che intendono realizzare direttamente attività;
- (su aree o in immobili di proprietà di terzi che le ditte interessate intendono acquisire direttamente).

ART. 4
(Trasferimento dei suoli e degli immobili)

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

Gli assegnatari sono tenuti al rispetto delle convenzioni che disciplinano i rapporti del Consorzio con l'ENEL, la SIP, la SNAM, ecc. nonché delle convenzioni e dei regolamenti che regolano i rapporti condominiali in essere e futuri.

ART. 5
(Destinazione degli immobili)

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

Essi sono destinati esclusivamente all'insediamento delle attività indicate al precedente articolo 1, secondo le norme del presente regolamento.

ART. 6
(Inalienabilità degli immobili)

Gli immobili di cui al presente regolamento sono inalienabili a terzi, in qualunque forma, ivi compresa il conferimento in conto quota in società, per tutto il corso dell'efficacia della convenzione preliminare, nonché per un periodo di 10 (dieci) anni successivi alla stipula della cessione definitiva.

Tuttavia, il cessionario può chiedere al Consorzio autorizzazione a trasferire l'area e/o gli altri immobili ad altro imprenditore. In tal caso è riservato al Consorzio diritto di prelazione.

Ove il Consorzio non eserciti il diritto di prelazione, al Consorzio medesimo, prima del rilascio dell'autorizzazione al trasferimento, e' 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 rivalutata 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 e' 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.

ART. 7 (Servitù')

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

ART. 8 (Prezzo degli immobili)

Il prezzo per la cessione, in uso o in proprietà', dei suoli e degli immobili e' stabilito ed aggiornato, all'inizio di ogni anno, dal Consiglio di Amministrazione 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, ecc..

ART. 9 (Domande)

Per ottenere l'assegnazione dei suoli e degli immobili ovvero per l'insediamento comunque di una iniziativa produttiva e anche in caso di progetti di ampliamento e/o di variante, gli interessati sono tenuti a produrre formale istanza corredandola della documentazione prevista dagli appositi modelli forniti dal Consorzio.

(Le domande dovranno essere accompagnate dal contestuale versamento di un importo pari ad almeno 6 (sei) volte il prezzo di cessione al mq. per come determinato ai sensi del precedente art. 8).

Le domande sono esaminate dal Consorzio secondo l'ordine cronologico di presentazione.

Eventuali priorità possono essere riconosciute in presenza di decreto esecutivo di sfratto ovvero di iniziative particolarmente significative per l'aspetto degli investimenti e dell'occupazione opportunamente documentati ed illustrati all'atto della presentazione della domanda.

ART. 10 (Dell'assegnazione)

Salva ogni diversa disposizione delle norme di attuazione del Piano Regolatore (o altro similare), il Consiglio di Amministrazione, previa istruttoria degli uffici competenti, decide sulle domande proposte entro i successivi 30 (trenta) giorni, approvando contestualmente, in caso di esito positivo, il progetto per il successivo parere da trasmettere, ove richiesto, al Comune di competenza per il rilascio della concessione edilizia.

Della decisione assunta viene data, entro 10 (dieci) giorni, comunicazione alla ditta istante unitamente all'indicazione di massima della localizzazione e delle dimensioni perimetrali del suolo assegnato o dell'immobile individuato, con contestuale invito a stipulare la convenzione/contratto/disciplinare preliminare previo il versamento di un importo pari al 5% (cinqueper cento) del prezzo, oltre all'I.V.A. come per legge, che dovrà considerarsi a tutti gli effetti anticipazione sul prezzo complessivo e comunque caparra.

Con la medesima convenzione/contratto/disciplinare preliminare, il Consorzio, ove necessario, potrà costituire in favore dell'interessato diritto di superficie sull'immobile compromesso.

ART. 11 (Dell'assegnazione in caso di esproprio)

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

In tal caso, la ditta interessata deve versare, a semplice richiesta del Consorzio, in conto prezzo cessione una somma pari alle indennità previste da corrispondere agli aventi diritto in occasione dell'esproprio.

Qualora la ditta rinunci all'assegnazione dell'immobile dopo l'emissione del decreto di esproprio, il Consorzio restituirà il 70% (settantaper cento) dell'acconto versato; trattenendo il resto a titolo di rimborso spese e rifusione danni.

ART. 12 (Cessione in proprietà di suoli o di immobili)

La cessione in proprietà dei suoli e degli immobili già di proprietà consortile o dei quali il Consorzio deve promuovere l'espropriazione o comunque acquisire la titolarità, avviene di norma in due fasi e precisamente:

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

La fase provvisoria è disciplinata da apposita convenzione preliminare stipulata in conformità alla convenzione-tipo in uso presso il Consorzio, con la quale vengono stabilite le condizioni di assegnazione ed i tempi di realizzazione degli impianti.

La fase definitiva è perfezionata con atto notarile stipulato in conformità al contratto-tipo in uso presso il Consorzio, da effettuarsi entro e non oltre 90 (novanta) giorni dalla comunicazione dell'avvenuta assegnazione.

Decorso inutilmente tale termine per colpa o rinuncia dell'assegnatario, il Consorzio incamererà la caparra versata.

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

ART. 13

(Cessione in uso di suoli o di immobili)

Il Consiglio di Amministrazione decide sulle domande di cessione in uso di suoli o di immobili entro 60 (sessanta) giorni dalla presentazione della domanda; della decisione assunta è data tempestiva comunicazione all'interessato.

Nel caso di accoglimento della domanda, nella comunicazione saranno indicati gli estremi identificativi del suolo e/o dell'immobile individuato, il prezzo complessivamente determinato per la cessione, nonché l'invito alla parte interessata a stipulare entro 45 (quarantacinque) giorni la convenzione di cessione in suo favore.

ART. 14

(Iniziativa su suoli o immobili non di proprietà consortile)

Coloro che sono proprietari, in tutto o in parte, del suolo o dell'immobile occorrente per l'iniziativa insediativa, debbono comunque presentare domanda al Consorzio ai sensi del precedente articolo 9.

Alla domanda di cui sopra non viene accordata alcuna preferenza rispetto a quelle eventualmente presentate da terzi.

(Coloro che intendono acquistare da proprietari terzi suoli o immobili devono presentare al Consorzio, per il preventivo benessere, domanda in carta semplice corredata da una relazione illustrativa sull'utilizzazione del suolo e/o dell'immobile e indicante il prezzo convenuto col proprietario).

ART. 15

(Sovrapprezzo per le infrastrutture)

Tutti coloro che, in possesso dei requisiti prescritti, intendono realizzare iniziative su suoli e immobili di loro proprietà o di provenienza non consortile sono tenuti a corrispondere al Consorzio un sovrapprezzo per le infrastrutture generali realizzate a cura del Consorzio medesimo.

Detto sovrapprezzo viene annualmente determinato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione.

Il versamento del sovrapprezzo e' effettuato successivamente all'approvazione della domanda di utilizzo in proprio dei suoli e degli immobili, prima del rilascio del nulla-osta consortile.

Qualora i progetti non conseguano in via definitiva il nulla-osta del Consorzio e la successiva concessione edilizia, oppure nel caso di rinuncia alla realizzazione dei progetti approvati, il sovrapprezzo per le infrastrutturazioni sarà restituito agli interessati nella misura del 70% (settantapercento), rappresentando l'altro 30% (trentapercento) il rimborso forfettario dovuto al Consorzio per le spese all'uopo sostenute.

ART. 16

(Deroghe)

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

Il Consiglio si riserva la facoltà di stabilire particolari forme di incentivazione per le iniziative di carattere artigianale e cooperativo,

simp/

COMPRAVENDITA
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentonovanta _____ il giorno _____
del mese di _____ in Taranto nella sede del Consorzio
A.S.I. di Taranto, alla Via Gobetti n. 50.

Innanzitutto a me Dott. _____ Notaio
iscritt__ nel Ruolo del Distretto Notarile di Taranto, ivi residente
con lo studio in _____ alla Via _____

si sono costituiti

1. Il Sig. _____ nato a
_____ il giorno _____ quale _____
del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Taranto - Ente di
Diritto Pubblico -Codice Fiscale 00160180733 con sede in Taranto alla
Via Gobetti n. 50, ove domicilia per la carica giusta _____

Il presente trasferimento viene inoltre effettuato in conformita'

2. Il Sig. _____ nato a
_____ il giorno _____ quale _____
della _____ Codice Fiscale
_____ con sede in _____ alla Via
_____ ove domicilia per la carica, giusta _____

che qui si allega con la lettera "___" con tutti i poteri di legge come io
Notaio attesto.

Della identità personale e specifica qualità dei costituiti io Notaio sono
cert__.

Gli stessi, d'accordo tra loro e col mio consenso, rinunziano all'assistenza
dei testimoni e mi richiedono di ricevere il presente atto.

PREMESSO

CHE il Consorzio A.S.I. ha acquistato mediante esproprio i terreni ricadenti
nell'agglomerato industriale di _____ fra cui quelli provenienti
da _____

CHE l'acquisizione di aree in regime di esproprio per p.u. e' finalizzata ai
compiti istituzionali del Consorzio e particolarmente per favorire
l'insediamento di nuovi opifici industriali;

CHE a tal fine la suindicata Società' _____
corrente in _____ alla Via _____
ha richiesto l'assegnazione di una superficie di circa mq. _____
da destinare appunto alla localizzazione di _____

CHE il Consorzio A.S.I., valutata l'iniziativa della predetta Società', con
l'allegata delibera n. ___ del _____ resa esecutiva per _____
l'ha ritenuta meritevole di assegnazione della superficie richiesta e da
utilizzare per le finalità dichiarate, alle condizioni che in seguito

saranno precisate e che sono essenziali per la determinazione del
Consorzio alla cessione dell'area richiesta.

Tanto premesso che forma parte integrante e sostanziale del presente atto, fra
le parti come sopra costituite si conviene e stipula quanto segue:

ART. 1

Il Consorzio A.S.I. di Taranto, come sopra costituito e rappresentato, in
conformita' dell'allegata deliberazione, con ogni garanzia di legge, con tutte
le accessioni, dipendenze e pertinenze se e come esistenti vende a corpo e non
a misura, alla _____ per la quale accetta il Sig.
_____ nella suddetta qualita', il seguente
immobile:

- zona di terreno della estensione complessiva di metri quadrati
_____ sito in agro di _____ ricadente
nell'agglomerato industriale di _____ e confinante

L'immobile venduto e' riportato nel Catasto Terreni di _____
alla partita _____ foglio _____ particelle: _____

Il tutto giusta tipo di frazionamento n. _____ approvato dall'UTE di
Taranto in data _____ col n. _____ che trovasi allegato
a _____.

La zona di terreno era compresa nella maggiore estensione pervenuta al
Consorzio in virtú della procedura espropriativa per pubblica utilita' giusta
_____.

L'immobile suddetto viene trasferito per franco e libero da ipoteche ed altri
pesi ed oneri pregiudiziali, e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e
come pervenuto al Consorzio stesso a seguito della procedura espropriativa
che lo riguarda ovvero di qualunque altro titolo di provinenza con le relative
servitu' apparenti e non apparenti conosciute ed ignorate.

Gli assegnatari sono tenuti al rispetto delle convenzioni che disciplinano i
rapporti del Consorzio venditore con l'ENEL, la SIP, SNAM, ecc. nonche'
delle convenzioni e dei regolamenti che regolano i rapporti condominiali in
essere e futuri.

ART. 2

DETERMINAZIONE DEL PREZZO

Il prezzo di vendita viene convenuto ed accettato in L. _____ = a
mq. oltre I.V.A..

La Societa' acquirente versa oggi, ricevendone quietanza, al somma
complessiva di L. _____ = corrispondenti al prodotto dei
metri quadrati con il presente atto trasferiti per L. _____ = al metro
quadrato. Detta somma va gravata di I.V.A..

Le parti inoltre reciprocamente rinunziano ad ogni ulteriore verificadella
effettiva superficie dell'area ceduta, giache' confermano inanzi tutto che la

ckp

h

vendita e' avvenuta a corpo e non a misura e che e' stata operata in sito la delimitazione mediante apposizione di indicatori di confine e che d'accordo, la superficie venduta e' stata definita in mq. _____.

ART. 3

All'immobile come innanzi alienato si accede _____

ART. 4

Per la gestione delle infrastrutture ed in particolare del sistema viario innanzi detto - sempre che ricada sul Consorzio - il Consorzio stesso redigera' annualmente un rendiconto delle spese sostenute, con ripartizione dell'onere stesso fra tutti i partecipanti al comprensorio servito da detto sistema viario, secondo un criterio proporzionale tra le superfici degli appezzamenti facenti parte del comprensorio definito questo nei confini: a nord _____

_____ ad est _____
a sud _____ ad ovest _____

Rimane in facolta' del Consorzio di ampliare la suddetta estensione del comprensorio ed in tal caso sara' rideterminato il suddetto criterio proporzionale.

ART. 5

La Societa' acquirente, a mezzo del costituito suo rappresentante legale dichiara di essersi recata sul posto, di aver ispezionato i terreni oggetto del presente contratto e di averli trovati privi ed esenti da vizi e/o difetti evidenti

e non evidenti che ne sminuiscano l'idoneita' per i fini industriali che la Societa' acquirente intende conseguire.

ART. 6

La Societa' acquirente si obbliga ad utilizzare il cespite in oggetto unicamente per scopo industriale nel quadro delle previsioni del piano regolatore dell'area di sviluppo industriale.

ART. 7

La Societa' acquirente, trovandosi nelle condizioni di cui all'art. 54 del T.U. n. 218 del 06 marzo 1978, o di qualsiasi altra norma di maggiore favore, chiede le agevolazioni fiscali ivi prestate.

Il Consorzio venditore, in relazione alla richiesta di cui innanzi, ove fosse tenuto, per inadempienza dell'acquirente, e/o per vincolo di legge, a versare i tributi ed accessori, che per patto espresso in questo atto sono invece a carico dell'acquirente, avra' diritto a rivalersi nei confronti di quest'ultima - senza che gli possa essere opposto qualsiasi motivo di indebito mediante la semplice esibizione di quietanza di pagamento, anche a mezzo di processo monitorio, riconoscendosi da parte della Societa' acquirente valore di prova scritta alla quietanza degli uffici fiscali.

ART. 8

Salve ed impregiudicate le eventuali piu' restrittive norme di carattere fiscale, rimane convenuto che la societa' acquirente dovra' aver raggiunto il completamento e l'agibilita' del complesso industriale progettato entro e non oltre tre anni dalla comunicazione di approvazione del progetto da parte dei competenti organi comunali, progetto che dovra' essere prodotto alla suddetta Autorita' entro e non oltre 6 mesi dalla data del presente atto.

Ove da parte della società acquirente non saranno rispettati i termini di cui innanzi e non si sarà curato il sollecito adempimento di eventuali prescrizioni disposte ed imposte dalla competente Autorità comunale ai fini della deliberazione di approvazione del progetto, ed ove ancora non avrà dato concreto inizio e normale progresso ai lavori di edificazione progettati, la presente vendita si intenderà risolta di pieno diritto ai sensi dell'art. 1456 c.c. senza l'obbligo di preventiva constatazione, dichiarandosi sin d'ora essenziali per il Consorzio tanto il conseguimento delle finalità costituite dall'insediamento di un operante e produttivo opificio industriale nella zona in cui giace l'area venduta, quanto il termine del conseguimento di quanto innanzi.

ART. 9

In caso di risoluzione del presente contratto, anche quando sia per effetto della clausola risolutiva dinanzi espressa, la società acquirente avrà l'obbligo della riduzione in pristino stato dell'area venduta con la rimozione di ogni manufatto, addizione, accessione, ecc. mentre il Consorzio sarà tenuto al rimborso del prezzo riscosso per la presente vendita con diritto a ritenerlo in suo potere fino alla liquidazione dei danni subiti ed alla effettiva rimozione dei manufatti delle costruzioni innanzi previste, giacché il Consorzio avrà diritto a provvedere a tanto, salvo a rivalersi delle spese ed oneri che incontrerà, in sostituzione ed in caso di negligenza della società acquirente, trascorsi trenta giorni da specifica intimazione mediante raccomandata con avviso di ricevimento.

È consentito alla società acquirente, in caso di intervenuta risoluzione del presente contratto, di richiedere al Consorzio restituzione e consegna

dell'immobile, di rinviare i lavori di demolizione e rimozione dei manufatti per la rimessa in pristino per il periodo di anni uno.

In tale lasso di tempo il Consorzio potra' liberamente disporre dell'aea ai fini di assegnarla ad altra impresa istante; lasciando questa libera di intrattenere con la societa' retrocedente eventuali diretti patti remuneratori dei manufatti non ancora demoliti.

Il Consorzio non sara' tenuto al rispetto di tale termine ove l'impresa, che fara' eventualmente richiesta di assegnazione proprio dell'area retrocessa, avra' espressamente dichiarato di non aver alcun interesse ai manufatti esistenti.

ART. 10

Le parti espressamente dispensano/non dispensano il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni iscrizione di ufficio in dipendenza di questo atto.

ART. 11

Qualora necessario per il completamento delle opere di attrezzatura della zona in cui ricade il lotto venduto, la societa' acquirente sin d'ora esplicitamente riconosce il diritto al Consorzio di imporre senza corrispettivo alcuno tutte le servitu' che a suo insindacabile giudizio si rendano necessarie per lo sviluppo e il potenziamento infrastrutturale degli agglomerati industriali, previa determinazione di comune accordo del tracciato onde evitare l'interferenza con i manufatti costruiti e pregiudizi all'attivitа' e/o programmi di sviluppo.

ART. 12

l'immobile di cui al presente atto e' inalienabile a terzi, in qualunque forma ivi compreso il conferimento in conto quota in societa' per un periodo di dieci anni successivi alla stipula della cessione.

Tuttavia il concessionario puo' chiedere al Consorzio autorizzazione a trasferire l'area e/o gli altri immobili ad altro imprenditore. In tal caso e' riservato al Consorzio diritto di prelazione.

Ove il Consorzio non eserciti il diritto di prelazione, al Consorzio medesimo, prima del rilascio dell'autorizzazione al trasferimento e' 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 e' 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.

ART. 13

La societa' acquirente inoltre accetta le norme d'uso ed i relativi criteri gestionali fissati dal Consorzio e/o le successive modificazioni ed integrazioni relative alle infrastrutture consortili, impegnandosi a cio' con la firma del presente atto.

ART. 14

Tutte le spese, imposte, diritti, inerenti e conseguenti all'atto di compravendita sono a carico della società acquirente, ivi compresi i diritti di segreteria per come stabiliti dall'atto deliberativo n. 23/88,