



REGIONE CALABRIA

ASSESSORATO ALLO SVILUPPO ECONOMICO E PROMOZIONE DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE

CO.R.A.P.

CONSORZIO REGIONALE PER LO SVILUPPO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE

**REGOLAMENTO UNICO PER LA LOCALIZZAZIONE E LA
CESSIONE DEI SUOLI E DEGLI IMMOBILI DA DESTINARSI
ALL'INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ PRODUTTIVE NEGLI
AGGLOMERATI INDUSTRIALI DELLE UNITA' OPERATIVE**

21

Sommario

PARTE I NORME GENERALI	4
Articolo 1 Ambito oggettivo del Regolamento e soggetti destinatari	4
Articolo 2 Preliminari di interesse	6
Articolo 3 Individuazione e scelta delle localizzazioni	7
Articolo 4 Prezzi per la cessione e corrispettivi per i servizi consortili	7
Articolo 5 Pagamenti dei corrispettivi per i servizi.....	9
PARTE II NORME PER L'INSEDIAMENTO SU SUOLI E FABBRICATI CONSORTILI E SU IMMOBILI DI PROVENIENZA NON CONSORTILE	9
Articolo 6 Modalità di presentazione delle domande di assegnazione	9
Articolo 7 Modalità di presentazione delle domande per l'acquisto di suoli consortili o fabbricati tramite locazione finanziaria.....	13
Articolo 8 Procedimento per la verifica preventiva della fattibilità dell'intervento e per l'assegnazione dei suoli o fabbricati in regime di proprietà e in regime di diritto di superficie	13
Articolo 9 Adempimenti consequenziali alla verifica preventiva della fattibilità dell'intervento ed all'assegnazione dei suoli o fabbricati in regime di proprietà	14
Articolo 10 Adempimenti consequenziali all'assegnazione in regime di diritto di superficie ventennale.....	16
Articolo 11 Adempimenti per la procedura su suoli di proprietà della stessa Impresa richiedente	17
Articolo 12 Varianti al progetto, progetto soggetto a S.C.I.A. o a D.I.A	17
Articolo 13 Istruttoria per la procedura espropriativa	18
Articolo 14 Rinuncia.....	19
Articolo 15 Stipula del rogito.....	19
Articolo 16 Spese contrattuali.....	20
Articolo 17 Clausole contrattuali	20
Articolo 18 Risoluzione del contratto per mutuo consenso.....	21
Articolo 19 Obbligazioni dell'acquirente o del titolare del diritto di superficie.....	21
Articolo 20 Risoluzione del contratto.....	23
Articolo 21 La cessione in diritto di superficie ventennale	24
Articolo 22 I controlli	25
Articolo 23 Riscatto delle aree e degli stabilimenti.....	25
Articolo 24 Norme in materia di privacy e banca dati.....	25
Articolo 25 Modulistica	25
Articolo 26 Obblighi dell'Impresa insediata su suoli di proprietà	26
Articolo 27 Deroghe	26
Articolo 28 Entrata in vigore e norme transitorie.....	26



REGOLAMENTO UNICO CORAP PER LA LOCALIZZAZIONE E LA CESSIONE DEI SUOLI E DEGLI IMMOBILI DA DESTINARSI ALL'INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ PRODUTTIVE NEGLI AGGLOMERATI INDUSTRIALI DELLE UNITÀ OPERATIVE

PARTE I NORME GENERALI

Articolo 1

Ambito oggettivo del Regolamento e soggetti destinatari

Il presente Regolamento disciplina le modalità, i prezzi e le condizioni per la localizzazione e la concessione, in proprietà, in diritto di superficie ventennale o per la concessione in uso temporaneo, dei suoli e degli immobili (costruzioni, capannoni industriali, rustici, etc.) compresi negli agglomerati industriali delle Unità operative del Consorzio Regionale per lo sviluppo delle Attività Produttive CORAP, nel seguito denominato anche Ente o Consorzio. Suoli ed immobili pervenuti nella proprietà e disponibilità di questo Ente o da acquisire previo esproprio o di proprietà/disponibilità delle imprese richiedenti, da destinarsi all'insediamento di attività produttive di tipo industriale - commerciale - artigianale, comprese tra le funzioni assegnate ai Consorzi industriali dall'art. 12, comma 1, lettera m) della L. R. 24 dicembre 2001, n. 38 e s. m. i.. Sono inoltre comprese tutte le altre attività che, fermo restando le norme e prescrizioni contenute negli strumenti urbanistici degli agglomerati industriali delle Unità operative del CORAP e le finalità di cui alla richiamata Legge Regionale 38/2001, rispondono alle esigenze ed all'utilità generale nell'ambito territoriale di competenza del suddetto Consorzio regionale.

Il presente Regolamento è rivolto a qualsiasi soggetto imprenditoriale che intenda realizzare una delle iniziative qui previste.

Il CORAP, Consorzio Regionale per lo sviluppo delle Attività Produttive, ai sensi dell'art. 5, comma 3 della Legge Regionale n° 24/2013, è articolato in cinque Unità operative ubicate nelle città di Lamezia Terme, Reggio Calabria, Cosenza, Crotone e Vibo Valentia che assicurano l'espletamento delle attività gestionali, amministrative e tecniche delle aree di sviluppo industriale di rispettiva pertinenza territoriale.

Le suddette Unità operative CORAP si articolano secondo gli Agglomerati industriali di pertinenza, come di seguito riportato:

Unità operativa di Lamezia Terme:

- n° 1 Agglomerato industriale:
 - Area Industriale Benedetto XVI – San Pietro Lametino di Lamezia Terme

Unità operativa di Reggio Calabria:

- n° 4 Agglomerati industriali:
 - Gioia Tauro – Rosarno – San Ferdinando
 - Campo Calabro – Reggio Calabria – Villa San Giovanni
 - Reggio Calabria
 - Saline Joniche

Unità operativa di Cosenza:

- n° 9 Agglomerati industriali:
 - Follone di San Marco Argentano
 - Schiavonea di Corigliano Calabro
 - Rocca Imperiale
 - Trebisacce
 - Piano Lago di Mangone e Figline Vegliaturo
 - Cammarata di Castrovillari
 - Bisignano



- Montalto Uffugo
- Sant'Irene di Rossano Calabro

Unità operativa di Crotone:

- n° 1 Agglomerato industriale:
 - Crotone località Passovecchio

Unità operativa di Vibo Valentia:

- n° 2 Agglomerati industriali:
 - Porto Salvo di Vibo Valentia
 - Aeroporto di Vibo Valentia

Vengono di seguito riportate alcune definizioni utili a delineare l'ambito di applicazione dello stesso Regolamento.

Definizioni:

- per **agglomerato industriale** si intende l'area posta all'interno dei confini del comprensorio territoriale delle Unità operative, destinata all'insediamento di attività industriali, commerciali, artigianali e di servizi, come individuate dal presente art. 1;
- per **attività industriali** si considerano le imprese che intendano realizzare o abbiano realizzato unità operative, beni o servizi, seguendo procedimenti tecnologici adeguati alla produzione industriale. Vengono quindi comprese in tale definizione le attività dirette alla produzione e/o allo scambio di beni e servizi, le attività intermedie nella circolazione dei beni, ovvero le attività di produzione di beni immateriali o di gestione di beni;
- per **attività produttive e/o aree per attività produttive** si considerano le attività industriali, artigianali, commerciali all'ingrosso e al dettaglio, centri e servizi commerciali, come definite dall'art. 12, comma 1, lettera m) della L. R. 24 dicembre 2001, n. 38, articolate e specificate negli strumenti urbanistici dei pertinenti agglomerati industriali interessati e dalle relative norme di attuazione;
- per **aree industriali ecologicamente attrezzate** si intendono quelle che sono dotate delle strutture e degli impianti idonei ad assicurare la tutela dell'ambiente, della salute e della sicurezza, oltre ad adeguati impianti e sistemi di monitoraggio ambientale dei livelli atmosferici, acustici ed elettromagnetici;
- per **piccole e medie imprese** industriali si intendono quelle definite come tali con decreto del Ministro all'Industria, Commercio e Artigianato;
- per **aziende artigiane** si fa riferimento alle imprese iscritte nell'Albo delle imprese di cui all'art. 9 della legge 25/7/1956 n. 860 e s.m.i.;
- per **nuovo insediamento produttivo** si intende la realizzazione di una nuova unità locale dedita allo svolgimento di un'attività produttiva;
- per **ampliamento** si intende la maggiore superficie del lotto o dell'edificio, derivante da incremento della capacità produttiva e/o dalla necessità di ulteriori aree per servizi connessi prevalentemente alla logistica e movimentazione;
- per **ristrutturazione, riconversione e riattivazione** si fa riferimento alle corrispondenti definizioni contenute nel Regolamento di attuazione della Legge n. 488/1992;
- per **imprenditore** si intende chi esercita professionalmente un'attività economica organizzata al fine della produzione e dello scambio di beni e servizi; può essere sia persona fisica che persona giuridica e deve obbligatoriamente essere iscritto alla Camera di Commercio.

Articolo 2

Preliminari di interesse

L'insediamento delle iniziative di cui al precedente art. 1 può essere realizzato da imprenditori sia in forma di ditta individuale che in forma associata:

- su suoli di proprietà del CORAP da cedersi al richiedente o in regime di diritto di proprietà o in regime di diritto di superficie ventennale;
- in fabbricati di proprietà del CORAP da cedersi in regime di locazione o in regime di proprietà;
- su suoli già nella disponibilità delle stesse ditte richiedenti, ricadenti negli agglomerati industriali;
- su suoli o in fabbricati ricadenti negli agglomerati industriali per i quali le ditte interessate chiedano l'attivazione della procedura espropriativa;
- su suoli e in fabbricati, ricadenti negli agglomerati industriali, di proprietà di terzi con i quali il richiedente abbia stipulato un contratto di locazione o di uso.

A parità di condizioni, sono preferite nell'assegnazione dei suoli gli investimenti di medio-grandi dimensioni capaci di ingenerare un significativo indotto industriale, le piccole e medie imprese che utilizzano le più avanzate tecnologie, nonché i contratti di rete.

Le domande sono esaminate dal Consorzio secondo l'ordine cronologico di presentazione ed avranno priorità le società con analoghi requisiti che dimostrino la disponibilità a titolo di proprietà del terreno oggetto di assegnazione.

In deroga al solo criterio cronologico tra più domande per un medesimo suolo, avranno priorità di valutazione quelle finalizzate alla documentata realizzazione di iniziative industriali fruenti di finanziamento pubblico ovvero, in subordine, preordinate all'ottenimento di un finanziamento pubblico soggetto a termini perentori di scadenza, da dimostrare a cura del richiedente all'atto della richiesta di concessione del suolo pena la perdita del diritto di priorità.

Gli immobili e i terreni vengono assegnati e successivamente ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, liberi da ipoteche ed altri oneri reali, fatte salve le servitù preesistenti, anche se non espressamente indicate nell'atto di cessione, come pervenute al Consorzio stesso.

L'Impresa che ha avanzato istanza per l'assegnazione del terreno e che, durante il corso dell'istruttoria o anche dopo l'insediamento, abbia mutato o trasformato la ragione/denominazione sociale, la forma giuridica, la compagine sociale, compresa la trasformazione da ditta individuale in società, ovvero sia entrata in compartecipazione con altre imprese, dovrà obbligatoriamente comunicare al Consorzio tali modifiche e chiedere il proseguimento dell'istruttoria o il proseguimento del rapporto con l'Ente a nome del nuovo soggetto giuridico. L'accettazione di tale richiesta è subordinata, ove previsto dalla vigente normativa in materia, all'acquisizione della documentazione antimafia relativa al nuovo soggetto subentrato. Il nuovo soggetto dovrà assumere nei confronti dell'Ente gli stessi obblighi assunti dal precedente attore, in virtù del presente Regolamento. Questo comma trova applicazione anche nel caso di trasformazione da Ditta individuale a Società di persone/capitali.

L'Impresa che intraprenderà l'iter di assegnazione del terreno e/o di immobili relativo ad insediamenti su aree di proprietà del CORAP o da acquisire previo esproprio, o che farà richiesta di insediamento su suoli di sua proprietà o uso, dovrà utilizzare le procedure informatiche previste tramite lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) comunale competente per territorio, ai sensi del DPR 160/2010 e s.m.i., attraverso la piattaforma regionale Calabriasuap.

Pertanto tutte le domande per l'insediamento di attività produttive (richieste di assegnazione suolo e/o pareri/approvazione su progetti) all'interno dell'agglomerato industriale, anche se non espressamente indicato negli articoli che seguono, dovranno essere presentate al CORAP per il tramite del SUAP ai fini dell'accertamento preventivo della fattibilità dell'intervento, della verifica della conformità del progetto preliminare e per l'assegnazione del suolo, anche ai sensi dell'art. 8, comma 2 del DPR 160/2010. Allo stesso modo si dovrà procedere per il rilascio del parere/approvazione del progetto definitivo imprenditoriale, nei termini ed ai sensi dell'art 7 del DPR 160/2010 e di quanto altro previsto dal presente regolamento.

In caso di inattività del SUAP, l'Imprenditore potrà trasmettere le suddette domande, così come tutte le successive istanze e/o comunicazioni, contenenti la documentazione necessaria, in forma cartacea tramite raccomandata a.r., raccomandata a mano o tramite posta elettronica certificata all'indirizzo del CORAP ovvero alla Unità operativa territoriale di competenza.

Allo stesso modo il Consorzio dovrà utilizzare le suddette modalità nei confronti dei richiedenti e di tutti gli altri soggetti che entreranno in rapporto con l'Ente.

Articolo 3

Individuazione e scelta delle localizzazioni

L'individuazione e la scelta delle specifiche localizzazioni per la realizzazione delle iniziative di cui all'art. 1 è di competenza esclusiva del CORAP, ovvero della Unità operativa territoriale di competenza e, tenendo anche in considerazione le eventuali proposte di localizzazione dei richiedenti, sarà determinata sulla base dei seguenti elementi:

- conformità alle Norme Tecniche di Attuazione dei PRT (Piani Regolatori Territoriali) consortili interessati, ovvero alle indicazioni e prescrizioni degli strumenti urbanistici e di settore inerenti gli agglomerati industriali coinvolti, nonché agli eventuali programmi d'intervento redatti dal CORAP ed approvati ai sensi della normativa vigente;
- disponibilità attuale di aree e 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 sulla situazione insediativa esistente e futura.

In virtù dei criteri sopra esposti, il CORAP ha facoltà di modificare la localizzazione già effettuata, per tutti quei casi in cui non sia ancora intervenuta l'accettazione, da parte dell'impresa, della determina di assegnazione e del relativo schema di convenzione preliminare di assegnazione del suolo, che costituisce il preliminare di compravendita, da stipulare successivamente per atto pubblico nei modi e nei termini di cui al presente Regolamento, fatte salve tutte le clausole e disposizioni nello stesso contenute ed ogni eventuale integrazione che sarà ritenuta necessaria dal Consorzio.

Negli agglomerati industriali sono ammesse soltanto costruzioni corrispondenti a quanto previsto dalla strumentazione urbanistica vigente, ovvero dalle Norme Tecniche di Attuazione dei Piani Regolatori Territoriali in vigore, precisando che non sono in ogni caso consentiti locali di abitazione, ad eccezione di alloggi di servizio per custodi e per il personale la cui presenza in loco è indispensabile per legge e comunque in linea con quanto contenuto nelle predette Norme Tecniche.

Articolo 4

Prezzi per la cessione/occupazione e corrispettivi per i servizi consortili

L'entità dei prezzi per la cessione dei suoli e degli immobili di proprietà consortile sono stabiliti ed aggiornati, per ciascun agglomerato industriale, entro il 31 dicembre di ogni anno per l'anno successivo, con decreto del Direttore Generale, o facente funzioni, su proposta del Responsabile d'Area/Settore competente. In mancanza del provvedimento inerente l'aggiornamento dei prezzi, valgono quelli stabiliti per l'anno solare precedente.

Inoltre, il Direttore Generale, o facente funzioni, su proposta motivata del Responsabile d'Area/Settore competente, potrà in casi eccezionali, per singoli lotti o beni, in ragione della loro posizione rispetto alle infrastrutture consortili, delle dimensioni, delle caratteristiche, delle attività da svolgere ecc., stabilire prezzi diversi o modalità diverse di cessione dei suoli. In tali casi eccezionali, le riduzioni rispetto al prezzo base in vigore, non possono comunque essere superiori al 20%.

Parimenti il Direttore Generale, o facente funzioni, su proposta motivata del Responsabile d'Area/Settore competente, stabilirà di volta in volta il prezzo per la concessione in uso temporaneo di suoli Consortili (giornaliero, mensile, annuale), comunque non superiore a un anno, in relazione all'estensione del lotto, all'utilizzo dello stesso (manifestazioni, parcheggio, attività temporanea, installazione ripetitori, ecc.) in conformità alle Norme Tecniche di Attuazione dei PRT (Piani

Regolatori Territoriali) consortili interessati, ovvero alle indicazioni e prescrizioni degli strumenti urbanistici e di settore inerenti gli agglomerati industriali coinvolti, nonché degli eventuali programmi d'intervento redatti dal CORAP ed approvati ai sensi della normativa vigente.

I prezzi per la cessione o per la locazione in uso temporaneo, dei suoli acquisiti dal CORAP mediante esproprio, o comunque rientranti nella disponibilità dell'Ente, sono determinati con Decreto del Direttore Generale, o facente funzioni. Tali costi di cessione non potranno comunque essere inferiori a quelli che il CORAP deve sostenere per l'espropriazione delle aree di intervento (compresa l'indennità di occupazione temporanea d'urgenza), valutando anche i costi sostenuti e/o da sostenere per realizzare le infrastrutture necessarie, con la maggiorazione della percentuale del 15% per spese generali.

Allo stesso modo, i prezzi per la cessione o per la locazione in uso temporaneo di costruzioni, capannoni industriali, rustici, ecc., di proprietà consortile, sono di volta in volta stabiliti con Decreto del Direttore Generale, o facente funzioni, su proposta del Responsabile d'Area/Settore competente. Tutte le imprese insediate negli agglomerati consortili, anche quelle che realizzano l'attività produttiva su suoli di loro proprietà o di terzi, indipendentemente dalla loro ubicazione rispetto alle opere di urbanizzazione, infrastrutture, impianti ed opere esistenti negli agglomerati interessati, sono tenute, ai sensi di quanto disposto dall'art. 11 comma 2 del D. L. 23/06/1995 n. 244 convertito in Legge n. 341 del 08/08/1995, a versare al CORAP un corrispettivo annuo per i servizi di gestione e manutenzione di tutte le sopracitate infrastrutture, impianti ed opere (infrastrutture viarie, parcheggi pubblici, aree a verde, impianti di illuminazione, reti telefoniche e telematiche, impianti e reti idriche civili ed industriali, impianti e reti fognarie, ecc.) e comunque di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie, site all'interno dell'agglomerato interessato.

I corrispettivi di cui al comma precedente sono determinati ed aggiornati con le stesse modalità previste al comma 1; tali corrispettivi sono dovuti dalle singole imprese a partire dalla data della firma dello schema di convenzione preliminare di assegnazione e di cessione dei suoli, ovvero dalla data di rilascio del nulla osta consortile in caso trattasi di suoli già di proprietà del richiedente o di terzi. Per il primo anno, il pagamento sarà correlato al numero di giorni di effettivo possesso.

In caso di affitto o di cessione a ditte diverse, il pagamento dei corrispettivi viene automaticamente posto a carico della ditta che subentra. Anche in questo caso, in mancanza del provvedimento inerente l'aggiornamento dei prezzi valgono quelli stabiliti per l'anno solare precedente.

La richiesta di pagamento dei corrispettivi verrà interrotta su segnalazione degli imprenditori che daranno comunicazione all'Ente del loro stato di fallimento, scioglimento, liquidazione, e comunque di qualunque altro stato che comporti la cessazione dell'attività o la cancellazione dal Registro delle Imprese, a mezzo di idonea e comprovante documentazione. L'interruzione decorre a partire dalla data di cessazione dell'attività imprenditoriale e quindi dell'utilizzo del fabbricato industriale (sentenza di fallimento, stato di scioglimento e liquidazione, cancellazione dal Registro delle Imprese, dichiarazione di inattività, cessazione dell'attività). In ogni caso l'interruzione della richiesta di pagamento dei corrispettivi non avrà luogo se comunque sia stato disposto l'esercizio provvisorio dell'Impresa.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nelle aree ricadenti negli agglomerati consortili sono realizzate dal CORAP, solo previo apposito stanziamento di fondi da parte della Regione o di altri Enti, per cui la mancata o ritardata realizzazione delle suddette opere di urbanizzazione, in caso di assenza di finanziamento, non potrà essere imputata ad inerzia dell'Ente, il quale rimarrà esonerato da qualsiasi tipo di responsabilità civile e/o penale e di altri eventuali terzi. Soltanto in casi eccezionali, sotto il controllo e secondo gli indirizzi dell'Ente, l'assegnatario, a scomputo parziale o totale della quota dovuta per il pagamento del corrispettivo annuo per i suddetti servizi di gestione e manutenzione e comunque in misura quantificata dal CORAP, si può obbligare a realizzare direttamente le opere d'urbanizzazione primaria e/o secondaria secondo le esigenze relative al proprio lotto, previa anticipata formale richiesta e presentazione di un progetto da sottoporre all'approvazione del Consorzio e da eseguirsi sotto il controllo e monitoraggio dell'Ente. In

tal caso, solo a fine lavori e qualora il Consorzio abbia relazionato sulla regolarità delle opere eseguite, le somme dovute all'Ente saranno effettivamente scomutate.

Resta inoltre inteso che l'Ente è sollevato da qualunque responsabilità civile e/o penale nei confronti delle ditte insediate e/o insediande e di eventuali altri terzi e amministrazioni, relativamente all'osservanza delle disposizioni di cui all'art. 12, comma 2 del D.P.R. 380/2001, ovvero all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte dell'Ente dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere alla realizzazione delle medesime contemporaneamente alla esecuzione dell'attività produttiva.

Le aziende distributrici di pubblici servizi, che chiedono di occupare il suolo o il sottosuolo consortile, al fine di posare sottoservizi ed impianti a rete, dovranno corrispondere, oltre al diritto fisso di istruttoria pratica pari ad euro 100,00 oltre Iva, un canone di occupazione annuo pari ad euro 2,00 oltre Iva per ogni Mq di superficie occupata; tale importo potrà essere rivalutato annualmente in base agli indici Istat.

I costi per lo svolgimento dei lavori e per il ripristino delle aree interessate, saranno a totale carico della azienda richiedente, e la stessa nulla potrà pretendere dal Consorzio, sollevandolo anche da ogni responsabilità e/o eventuale danno, sia durante che dopo l'esecuzione dei lavori.

L'inizio dei lavori dovrà essere preventivamente comunicato al Consorzio, insieme ad un programma lavori che dovrà essere concordato con l'ufficio tecnico consortile. Dovrà inoltre essere permesso il libero accesso al personale consortile sul cantiere per controlli e sorveglianza ai fini del rispetto dell'autorizzazione, e, al termine dei lavori, dovranno essere riportati i tracciati delle reti eseguite su apposita planimetria, in formato digitale.

Articolo 5

Pagamenti dei corrispettivi per i servizi

Il Consorzio provvederà ad emettere una unica fattura entro il 30 gennaio di ogni anno, per il pagamento relativo al corrispettivo dovuto all'Ente da ciascuna azienda insediata e/o insedianda, per i servizi di gestione e manutenzione di cui al precedente articolo 4.

Tutti i pagamenti dovranno essere effettuati tramite bonifico bancario da accreditarsi presso la Banca indicata nello schema di convenzione preliminare di assegnazione e cessione del suolo e/o immobili sottoscritto tra le parti.

In caso di mancato pagamento dei succitati corrispettivi annui entro il termine sopra stabilito, il Consorzio applicherà, sulle somme dovute, gli interessi moratori a partire dal 30° giorno successivo alla data di emissione della fattura.

PARTE II

NORME PER L'INSEDIAMENTO SU SUOLI E FABBRICATI CONSORTILI E SU IMMOBILI DI PROVENIENZA NON CONSORTILE

Articolo 6

Modalità di presentazione delle domande di assegnazione

In termini generali, la richiesta di assegnazione del suolo o del fabbricato, sia in regime di proprietà che in regime di diritto di superficie ventennale, necessaria anche al fine della verifica preventiva della fattibilità dell'intervento, può essere effettuata da imprenditori individuali, da rappresentanti di Società di persone o di capitali, con la precisazione che quando trattasi di Società, all'atto di accettazione dell'assegnazione del suolo, dovrà essere trasmesso a cura della precitata Società il certificato di vigenza rilasciato dal Registro delle Imprese, ovvero, per le ditte individuali, il certificato di iscrizione alla Camera di Commercio competente per il territorio.

A) Su suoli e fabbricati di proprietà Consortili

L'imprenditore che intenda realizzare una delle iniziative di cui all'art. 1 su suoli e/o fabbricati posti all'interno degli agglomerati industriali, è tenuto a produrre formale istanza di assegnazione del suolo

e/o fabbricato, sia in regime di proprietà che in regime di diritto di superficie ventennale, al CORAP ovvero alla Unità operativa di pertinenza, con le modalità previste al precedente art. 2, utilizzando il Modulo di Domanda allegato al presente Regolamento (**Allegato 1**), recante obbligatoriamente in calce la firma del legale rappresentante dell'Impresa o un suo procuratore speciale, accompagnata dalla fotocopia della carta di identità non autenticata del firmatario. In caso di firma del procuratore speciale, alla domanda deve essere allegata la relativa procura o copia autentica della stessa. Anche il CORAP, ovvero l'Unità operativa di competenza, dovrà utilizzare le stesse modalità d'invio di atti e documenti previste al precedente art. 2, nei confronti degli insediati e di altri soggetti che entreranno in rapporto con l'Ente.

Il predetto Modulo di Domanda (**Allegato 1**), comprensivo della scheda tecnica, è reperibile sul sito istituzionale dell'Unità operativa territoriale di competenza e/o del CORAP, ovvero attraverso la piattaforma regionale Calabriasuap.

Ai fini dell'istruttoria di verifica preventiva della fattibilità dell'intervento e per la determinazione dell'assegnazione del suolo e/o fabbricato, la domanda dovrà essere obbligatoriamente corredata dalla documentazione di seguito elencata e dalla ricevuta di versamento in favore del CORAP un di contributo per spese istruttorie stabilito con decreto del Direttore Generale, o facente funzioni.

La documentazione occorrente ai fini istruttori, comprensiva degli allegati richiamati nel presente regolamento, sarà costituita da:

- Modulo di Domanda con allegata scheda tecnica di cui all'**Allegato 1**;
- Business plan descrittivo riportante il contenuto minimo previsto nell'elenco di cui all'**Allegato 2A**;
- Progetto preliminare dell'iniziativa secondo l'elenco degli elaborati di cui all'**Allegato 2C**;
- Dichiarazione con cui si impegna a trasmettere al Consorzio, all'atto di accettazione dell'assegnazione del suolo, copia integrale di visura camerale aggiornata con l'attuale compagine societaria, contenente tutti i componenti che ricoprono cariche all'interno della Società (per le Società di capitali la visura dovrà riportare l'indicazione dei soci e dei titolari di diritti su quote e azioni) o dichiarazioni sostitutiva del legale Rappresentante recante le medesime indicazioni;
- Referenze bancarie documentate;
- Dichiarazione di conoscere ed accettare, senza riserva alcuna, tutti gli obblighi e gli oneri nascenti dal vigente Regolamento disciplinante la cessione dei suoli e dei fabbricati consortili (**Modello A**);
- Documentazione antimafia D. Lgs. n. 159/2011 e s.m.i.
- Modello per l'autorizzazione al trattamento dei dati personali (**Modello F**).

Tutte le dichiarazioni previste dal presente Regolamento e dagli allegati, devono essere rese dal Legale Rappresentante dell'Impresa o dal suo procuratore speciale, le stesse sono redatte in carta semplice utilizzando, ove esistenti, i modelli prestampati dall'Ente, allegando la fotocopia del documento della carta di identità.

Qualora si intenda partecipare, con specifico accordo procedimentale, a leggi di finanziamento pubblico, la documentazione occorrente ai fini istruttori sarà costituita da quanto specificato nell'elenco di cui all'**Allegato 2B** e dall'accordo procedimentale debitamente compilato e sottoscritto, oltre la documentazione sopra elencata. Questa richiesta può essere reiterata solo una volta, per il bando immediatamente successivo, eventualmente relativo anche a diverse leggi di finanziamento.

Nel caso in cui il Consorzio, al momento della richiesta di assegnazione del suolo, se trasmessa in modo valido e completa, non ha la disponibilità di suoli all'interno dell'agglomerato richiesto, si potrà dare seguito alla procedura espropriativa come di seguito illustrata al punto B).

B) Su suoli da espropriare

Nel caso in cui l'Ente, ricevuta un'istanza come al precedente punto A), si trovi nell'impossibilità di attivare la procedura prevista per la cessione delle aree poste all'interno degli agglomerati industriali di competenza, poiché non dispone di terreni di sua proprietà, si darà corso a quanto di seguito previsto al fine di soddisfare la richiesta tramite le procedure di esproprio.

A tal fine il Responsabile del Procedimento CORAP, entro 10 giorni dal ricevimento dell'istanza, comunicherà all'Impresa, con le modalità previste all'art. 2 del presente Regolamento, la necessità di



attivare d'ufficio le procedure espropriative, richiedendo, ad integrazione di quanto già trasmesso, le seguenti dichiarazioni:

- "Dichiarazione d'Impegno" con la quale la Ditta interessata si obbliga a versare l'intero prezzo del suolo per come determinato dall'Ente, in conto cessione, a semplice richiesta del CO.R.A.P.;
- dichiarazione di essere a conoscenza dello stato dei luoghi individuati da espropriare, con particolare riferimento al grado di infrastrutture e servizi presenti nell'area nonché la idoneità e congruità dell'area proposta alla struttura da costruire e/o all'insediamento da realizzare, anche ai fini della esecuzione del progetto di iniziativa imprenditoriale ed all'idoneità dei luoghi relativamente all'osservanza delle disposizioni di cui all'art. 12, comma 2 del D.P.R. 380/2001, esonerando il Consorzio da qualsivoglia responsabilità;
- dichiarazione con la quale l'Impresa si impegna a corrispondere al Consorzio, ai sensi di quanto disposto dall'art. 11 comma 2 del D. L. 23/06/1995 n. 244 convertito in Legge n. 341 del 08/08/1995, come previsto nel precedente art. 4 del presente regolamento, indipendentemente dalla ubicazione del terreno oggetto di esproprio rispetto alle infrastrutture, impianti ed opere esistenti nell'agglomerato interessato, un corrispettivo annuo per i servizi di gestione e manutenzione di tutte le precitate infrastrutture, impianti ed opere (infrastrutture viarie, aree a verde, impianti di illuminazione, impianti e reti idriche civili ed industriali, impianti e reti fognarie, ecc.) e comunque di tutte le opere di urbanizzazione site all'interno del precitato agglomerato interessato.

Le dichiarazioni devono essere rese dal Legale Rappresentante dell'Impresa, redatte in carta semplice ed allegando la fotocopia della carta di identità.

I prezzi delle aree poste all'interno dell'agglomerato industriale da sottoporsi alle procedure di esproprio sono determinati secondo quanto stabilito dall'art. 4 del presente Regolamento.

Al momento di stipula dello schema di convenzione preliminare di assegnazione del suolo, l'assegnatario dovrà aver versato l'intero prezzo del suolo.

Stante le difficoltà insite nel procedimento espropriativo e la tempistica normalmente necessaria per il completamento della stessa, i costi del terreno potranno subire variazioni anche in ragione delle spese della procedura espropriativa, del maggior prezzo che il CO.R.A.P. dovesse essere eventualmente tenuto a versare in favore degli espropriati anche in ipotesi di controversia sulla stima e delle spese giudiziarie e di lite. La Ditta, pertanto, dovrà corrispondere tali maggiori e ulteriori somme al CO.R.A.P.

Qualora la Ditta rinunci all'assegnazione dell'immobile dopo l'emissione del decreto di esproprio, il CO.R.A.P. restituirà il 50% delle somme versate, trattenendo il restante 50% a titolo di rimborso delle spese e refusione dei danni.

Qualora la procedura espropriativa sia sospesa a seguito del provvedimento di un'autorità competente per un periodo superiore a 6 mesi, o non possa essere conclusa per un qualsiasi motivo non dipendente dalla volontà del CO.R.A.P., alla ditta interessata spetta esclusivamente la restituzione delle somme versate al netto di quelle depositate presso la C.DD.PP., le quali saranno restituite non appena il CO.R.A.P. ne tornerà in possesso.

Nel caso in cui non pervenga al Consorzio, entro 10 gg dal ricevimento della comunicazione del Responsabile del Procedimento, alcun riscontro riguardo l'accettazione della Impresa di acquisire il terreno richiesto mediante la procedura espropriativa, si procederà con l'archiviazione dell'istanza che verrà comunicata all'Impresa interessata con le modalità previste al precedente art. 2. Le spese istruttorie verranno comunque trattenute.

Analogamente l'Impresa interessata a realizzare una delle iniziative di cui all'articolo 1 del presente Regolamento, che abbia da sé individuato, nell'ambito degli agglomerati industriali, un'area non ricadente nelle immediate disponibilità dell'Ente, può richiedere all'Ente stesso di intraprendere apposita procedura espropriativa, utilizzando esclusivamente l'apposito Modulo di Domanda allegato al presente Regolamento (**Allegato 3**).

Le procedure di esproprio avranno inizio allorché l'Impresa comunicherà la volontà di proseguire

l'istruttoria trasmettendo la documentazione richiesta dal Responsabile del Procedimento.

C) Su suoli di proprietà della stessa impresa richiedente o di terzi

L'imprenditore che intenda realizzare una delle iniziative di cui all'art. 1 del presente Regolamento, su suoli di sua proprietà o nella sua disponibilità, comunque ricadenti in un agglomerato industriale, è tenuto a produrre formale richiesta al CORAP, ovvero alla Unità operativa di pertinenza, con le modalità previste all'art. 2 del presente Regolamento, utilizzando esclusivamente il Modulo di Domanda allegato al presente Regolamento (**Allegato 4**), recante obbligatoriamente in calce la firma del legale rappresentante dell'Impresa o un suo procuratore speciale, accompagnata dalla fotocopia della carta di identità non autenticata del firmatario. Nel caso di firma da parte del procuratore speciale, alla domanda deve essere allegata la relativa procura o copia autentica della stessa.

Al Modulo di Domanda dovrà essere allegata la seguente documentazione:

- ricevuta di versamento del contributo per spese istruttorie;
- progetto definitivo dell'iniziativa redatto in triplice copia, corredato dagli elaborati previsti, secondo l'elenco di cui all'**Allegato 2C-1**, firmato da un tecnico abilitato, conforme alle norme urbanistiche ed edilizie di piano regolatore territoriale dell'Agglomerato interessato e di tutte le altre norme e regolamenti applicabili al caso in specie. In caso di valutazione positiva del progetto, ovvero del parere/approvazione dello stesso, una delle copie sarà restituita, munita del nulla osta consortile, valido per gli adempimenti riguardanti il permesso di costruire di competenza comunale;
- titolo di proprietà o qualunque altro titolo attestante il possesso e/o la disponibilità, valido in base alle leggi in vigore;
- dichiarazione di conoscere ed accettare, senza riserva alcuna, tutti gli obblighi e gli oneri nascenti dal vigente Regolamento disciplinante la cessione dei suoli e dei fabbricati dell'Ente;
- modello per l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;
- copia integrale di visura camerale aggiornata con l'attuale compagine societaria, contenente tutti i componenti che ricoprono cariche all'interno della Società (per le Società di capitali la visura dovrà riportare l'indicazione dei soci e dei titolari di diritti su quote e azioni) o dichiarazioni sostitutiva del legale Rappresentante recante le medesime indicazioni;
- referenze bancarie documentate;
- dichiarazione di essere a conoscenza dello stato dei luoghi, con particolare riferimento al grado di infrastrutture e servizi presenti nell'area, nonché la idoneità e congruità della stessa area alla struttura da costruire e/o all'insediamento da realizzare, anche ai fini della esecuzione del progetto di iniziativa imprenditoriale ed all'idoneità dei luoghi relativamente all'osservanza delle disposizioni di cui all'art. 12, comma 2 del D.P.R. 380/2001, esonerando il Consorzio da qualsivoglia responsabilità;
- dichiarazione con la quale l'Impresa si impegna a corrispondere al Consorzio, ai sensi di quanto disposto dall'art. 11 comma 2 del D. L. 23/06/1995 n. 244 convertito in Legge n. 341 del 08/08/1995, come previsto nel precedente art. 4 del presente regolamento, indipendentemente dalla ubicazione del terreno interessato rispetto alle infrastrutture, impianti ed opere esistenti nei predetti agglomerati, un corrispettivo annuo per i servizi di gestione e manutenzione di tutte le precitate infrastrutture, impianti ed opere (infrastrutture viarie, aree a verde, impianti di illuminazione, impianti e reti idriche civili ed industriali, impianti e reti fognarie, ecc.) e comunque di tutte le opere di urbanizzazione site all'interno dell'agglomerato interessato.

Ulteriori copie del progetto definitivo approvato potranno essere rilasciate dal CORAP ovvero dalla Unità operativa di pertinenza, su richiesta dell'Impresa interessata e previa consegna di una copia di progetto identica a quella già depositata in atti, unitamente alla dichiarazione di conformità dello stesso progetto a quello approvato.



Articolo 7

Modalità di presentazione delle domande per l'acquisto di suoli consortili o fabbricati tramite locazione finanziaria

L'imprenditore che intenda realizzare una delle iniziative di cui all'art. 1 su suoli e/o fabbricati di proprietà consortile avvalendosi per l'acquisto del suolo di un leasing finanziario, è tenuto a produrre formale domanda al CORAP ovvero all'Unità operativa di competenza, con le modalità e la documentazione previste nel precedente art. 6, utilizzando esclusivamente il Modulo di Domanda specifico allegato al presente Regolamento (**Allegato 5**), recante obbligatoriamente in calce la firma sia della Società di Leasing che del legale rappresentante dell'Impresa o un suo procuratore speciale e dalla ricevuta di versamento in favore del Consorzio del contributo per spese istruttorie. Inoltre la stessa istanza, dovrà essere corredata dalla deliberazione della società di leasing contenente le condizioni per il perfezionamento dell'operazione - con particolare riferimento alle condizioni di riscatto da parte dell'Impresa alla scadenza del rapporto di leasing - e la manifestazione dell'interesse all'acquisto del suolo da dare in locazione all'Impresa istante.

L'istruttoria del procedimento attivato ai sensi dei commi precedenti seguirà l'iter normato dagli articoli successivi ad eccezione del fatto che l'assegnazione del suolo verrà disposta in favore della società prestatrice del leasing, la quale dovrà obbligarsi espressamente a cedere il suolo a favore del fruitore (l'Impresa istante).

A seguito dell'assegnazione del suolo, si procederà alla stipula della Convenzione di assegnazione secondo quanto previsto dal presente Regolamento. La società di leasing verserà un importo pari al 50% del costo totale del terreno dovuto a titolo di acconto. Il saldo sarà versato al momento della stipula del rogito notarile di acquisto del terreno/fabbricato.

Articolo 8

Procedimento per la verifica preventiva della fattibilità dell'intervento e per l'assegnazione dei suoli o fabbricati in regime di proprietà e in regime di diritto di superficie

A) Suoli e fabbricati di proprietà consortili

- L'istruttoria derivante dalla richiesta, pervenuta al CORAP con le modalità previste nel precedente art. 6, lettera A) è affidata al Responsabile del Procedimento dell'Unità operativa competente, nominato dal Dirigente Responsabile d'Area/Settore competente, giusto Decreto Commissariale n. 6/2016, che provvede a registrare ed esaminare le domande presentate ed a verificarne la completezza;
- Di norma entro 20 giorni dall'arrivo della domanda, il Responsabile del Procedimento cura l'istruttoria e si pronuncia in merito alla conformità o difformità, allo stato degli atti, dell'intervento proposto, senza che ciò pregiudichi la definizione del successivo provvedimento attinente il rilascio del parere/approvazione del progetto definitivo e, in caso di esito positivo, formula una proposta di assegnazione da trasmettere al Dirigente Responsabile d'Area/Settore competente, corredata dallo schema di convenzione preliminare di assegnazione e cessione del suolo e/o del fabbricato;
- Il Dirigente Responsabile d'Area/Settore competente con specifica determina di assegnazione, emanata di norma entro 10 giorni dalla formulazione della proposta da parte del Responsabile del Procedimento, procederà all'assegnazione del terreno e/o fabbricato e, in caso di esito negativo, al rigetto dell'istanza;
- La procedura per l'assegnazione del suolo o del fabbricato dovrà essere conclusa entro i suddetti termini e comunque di norma non oltre 30 gg. dalla ricezione della domanda;
- Il provvedimento finale di assegnazione adottato dal Dirigente Responsabile d'Area/Settore competente, con allegato il relativo schema di convenzione preliminare di assegnazione e cessione del suolo e/o del fabbricato, sarà notificato all'impresa a cura del Responsabile del Procedimento;
- Entro 20 gg. dalla ricezione della comunicazione dell'assegnazione e dell'allegato schema di convenzione, l'interessato dovrà manifestare all'Ente l'accettazione della determina di assegnazione del terreno;



- Nel caso in cui la suddetta accettazione non pervenga al Consorzio nell'arco di tempo sopra stabilito la pratica verrà archiviata a cura del Responsabile del Procedimento previa comunicazione al Dirigente Responsabile d'Area/Settore competente;
- Il termine di cui al comma 2 del presente articolo, può essere interrotto una sola volta dal Responsabile del Procedimento, di norma entro 10 giorni dalla ricezione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, da trasmettere al SUAP comunale che ne informerà l'Impresa. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa;
- Nel caso in cui le integrazioni prescritte non pervengano nell'arco di 10 giorni dalla data di ricevimento della richiesta – da trasmettere con la stessa modalità prevista al comma 1 del presente articolo - e sia stato effettuato il versamento delle spese istruttorie, queste verranno comunque trattenute e la pratica verrà archiviata a cura del Responsabile del Procedimento e di ciò ne sarà data comunicazione al Dirigente Responsabile d'Area/Settore competente ed alla Ditta. Il termine di presentazione delle integrazioni potrà essere prorogato per non oltre 15 giorni, solo a seguito di motivata istanza da parte della Ditta, da presentare al Consorzio prima della originaria scadenza.

B) Suoli di proprietà della stessa impresa richiedente o di terzi

I privati proprietari, o chi abbia titolo ad esercitare un diritto reale su un suolo ricadente all'interno di un agglomerato consortile, considerata l'esclusiva destinazione produttiva industriale e commerciale della stessa, verranno tutelati nel godimento del loro diritto qualora intendano realizzare un'iniziativa imprenditoriale compatibile con le destinazioni previste dallo strumento urbanistico vigente. In tal caso devono inoltrare apposita istanza al Consorzio con le modalità previste nel precedente art. 6, corredata dell'idonea documentazione di cui allo specifico allegato al presente Regolamento (**Allegato 4**) ed il progetto definitivo dell'intervento secondo l'elenco degli elaborati di cui all'**Allegato 2C-1**.

Il soggetto istante, oltre ad essere proprietario o titolare di altro diritto reale, deve comunque rivestire la qualifica di imprenditore o socio di una Società che intenda realizzare l'attività, e quindi attestare regolare iscrizione alla Camera di Commercio.

La relativa istruttoria deve svolgersi secondo i modi ed i termini previsti alla precedente lettera A) del presente articolo. Qualora invece non risulti l'inoltro di alcuna istanza relativa all'avvio di un'iniziativa imprenditoriale o ancora l'intenzione manifestata in tal senso non si dimostri reale, congrua ed effettiva, o perseguita secondo le idonee modalità indicate nel presente Regolamento, il suolo individuato, sia pur di proprietà privata, potrà essere assegnato a imprese terze, che abbiano tutti i requisiti e le intenzioni per renderlo effettivamente produttivo, mediante l'attivazione di procedure espropriative, così come previste dalla legge e dal presente Regolamento. In tali casi il CORAP, ovvero l'Unità Operativa territoriale di competenza, dovrà avvisare il proprietario del suolo, il quale deve manifestare nei 90 giorni successivi la reale intenzione di voler avviare sulla stessa un'iniziativa imprenditoriale, mediante l'inoltro dell'istanza e della documentazione sopra indicate. Decorso inutilmente tale termine, l'Ente provvederà ad assegnare il suolo ad Imprese interessate all'acquisizione della stessa e ad avviare il relativo iter espropriativo.

Articolo 9

Adempimenti consequenziali alla verifica preventiva della fattibilità dell'intervento ed all'assegnazione dei suoli o fabbricati in regime di proprietà

L'Impresa assegnataria, per il tramite del suo Legale rappresentante o del suo procuratore speciale, entro 30 giorni dalla data di presentazione al CORAP, ovvero all'Unità Operativa territoriale di competenza, dell'accettazione della determina di assegnazione e del relativo schema di convenzione preliminare, come previsti al precedente articolo 8, dovrà:

- trasmettere al CORAP, una dichiarazione di aver preso visione e di accettare lo stato dei luoghi e delle infrastrutture esistenti relativa al suolo assegnato, nonché la idoneità e congruità dello stesso

suolo, con riferimento alla struttura da costruire e/o all'insediamento da realizzare, anche ai fini della esecuzione del progetto di iniziativa imprenditoriale e delle disposizioni di cui all'art. 12, comma 2 del D.P.R. 380/2001, esonerando il Consorzio da qualsivoglia responsabilità senza nulla a pretendere da parte dello stesso;

- sottoscrivere congiuntamente con il Consorzio lo schema di convenzione preliminare di assegnazione del suolo o del fabbricato e contestualmente versare, a titolo di acconto in favore del CORAP, il 50% del prezzo di acquisto dell'immobile, oltre I.V.A. come per legge, tramite assegno bancario o previo bonifico, per il quale la Società è tenuta a presentare al Consorzio la ricevuta rilasciata dallo sportello bancario, o operazione on-line da dove si evinca il numero di bonifico, l'importo e la data del relativo versamento; in tale occasione l'impresa dovrà sottoscrivere una dichiarazione (**Modello D**) con la quale si obbliga a versare il rimanente 50% al momento della stipula del contratto definitivo di cessione, ovvero sottoscrivere una dichiarazione con la quale si impegna a versare il suddetto rimanente 50 % in quattro rate semestrali di uguale importo le cui scadenze dovranno essere fissate nello schema di convenzione. In caso di rateizzazione, presentare, al momento della stipula del contratto definitivo di cessione, adeguata polizza fidejussoria bancaria o assicurativa, prestata a favore del Consorzio da parte dell'Impresa assegnataria, dell'importo pari alla somma rateizzata, a copertura degli oneri derivanti dal mancato o inesatto pagamento della stessa;
- concordare con il Consorzio la redazione del tipo di frazionamento e di fusione (qualora siano interessate più particelle catastali), relativo al suolo assegnato, da consegnare al CORAP sia su supporto cartaceo (in duplice copia) che su supporto magnetico; per le operazioni relative al picchettamento del suolo è necessario contattare gli uffici consortili al fine di effettuare le misurazioni in contraddittorio e procedere contestualmente alla redazione e sottoscrizione di apposito verbale di consegna.

Nel caso in cui quanto sopra non venga eseguito a cura dell'Impresa nell'arco di tempo dei 30 giorni come sopra assegnati e sia stato effettuato il versamento delle spese istruttorie, queste verranno comunque trattenute e la pratica verrà archiviata a cura del Responsabile del Procedimento e di ciò ne sarà data comunicazione all'Impresa ed al Dirigente Responsabile d'Area/Settore competente.

Successivamente all'assegnazione, l'Impresa assegnataria potrà effettuare la pulizia del lotto, previa comunicazione al Consorzio.

L'Impresa assegnataria, entro i successivi 90 giorni dalla data di sottoscrizione dello schema di convenzione preliminare di assegnazione del suolo o del fabbricato, dovrà:

- procedere, entro i primi 60 giorni, alla stipula del rogito notarile di compravendita del suolo o del fabbricato assegnato;

entro 30 giorni dalla stipula dell'atto, trasmettere al CORAP il progetto definitivo dell'iniziativa redatto in triplice copia firmato da un tecnico abilitato, corredato da tutti gli elaborati richiesti secondo l'elenco di cui all'**Allegato 2C-1**, conforme alle norme urbanistiche ed edilizie di piano regolatore territoriale dell'Agglomerato interessato e di tutte le altre norme e regolamenti applicabili al caso in specie. Il progetto va presentato all'Ente anche nel caso in cui la pratica venga istruita tramite Conferenza dei Servizi.

Nel caso in cui quanto sopra non venga eseguito a cura dell'Impresa nell'arco di tempo dei 60 giorni, come sopra assegnati, la pratica verrà archiviata a cura del Responsabile del procedimento trattenendo il versamento delle spese istruttorie, mentre verrà restituito solo il 50% di ogni altra somma già versata per l'acquisto del terreno. Il rimanente 50% della precitata somma verrà trattenuto dall'Ente quale penale per la mancata stipula del contratto di compravendita del suolo o del fabbricato assegnato, causata da inadempienza della parte acquirente. Il Responsabile del Procedimento avrà inoltre cura di dare comunicazione all'Impresa della archiviazione della pratica entro 30 giorni dalla data di determina di revoca a cura Dirigente Responsabile d'Area/Settore competente.

Il CORAP, per il tramite del Responsabile del Procedimento, dovrà:



- di norma entro 20 giorni dal ricevimento del suddetto progetto definitivo, emettere il parere di congruità da trasmettere all'Impresa ed al Dirigente Responsabile d'Area/Settore competente. Una delle tre copie del progetto, se lo stesso verrà valutato positivamente, sarà restituita munita del visto consortile;
- il termine di cui al precedente comma può essere interrotto una sola volta dal Responsabile del Procedimento, di norma entro 10 giorni dalla presentazione del progetto definitivo, esclusivamente per la motivata richiesta, da trasmettere all'Impresa nei modi suddetti, di documenti che modifichino il progetto originario, ovvero che integrino o completino la documentazione presentata. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa;
- nel caso in cui le integrazioni prescritte non pervengano nell'arco di 20 giorni dalla data di ricevimento della richiesta, la pratica verrà revocata a cura del Responsabile del Procedimento che ne darà comunicazione all'Impresa entro 30 giorni dalla data di determina a cura del Dirigente Responsabile d'Area/Settore competente.

Eventuali richieste motivate di spostamento e/o ampliamento o riduzione del suolo assegnato, sempre che intervengano prima della sottoscrizione dello schema di convenzione preliminare di assegnazione e siano prodotte su apposito modello allegato al presente Regolamento (**Allegato 6**), formeranno oggetto di specifica determinazione del Dirigente Responsabile d'Area/Settore competente, su istruttoria del Responsabile del Procedimento da effettuarsi entro 10 giorni, con riapertura dei termini sopra previsti.

Il prezzo del suolo per la superficie di ampliamento sarà quello in vigore alla data della richiesta di ampliamento. L'eventuale quota di acconto, già versata nelle casse consortili, a seguito di accoglimento della richiesta di riduzione, sarà portata a conguaglio per la determinazione dell'importo dovuto a saldo.

Qualora, dopo la stipula dell'atto di cessione definitivo, vengano presentate istanze di ampliamento esse ricadono nella fattispecie delle nuove richieste pertanto l'interessato dovrà integralmente riattivare la procedura di cui agli articoli 6 e seguenti del presente Regolamento.

Articolo 10

Adempimenti consequenziali all'assegnazione in regime di diritto di superficie ventennale

L'Impresa assegnataria, per il tramite del suo Legale Rappresentante o del suo procuratore speciale, entro 30 giorni dalla data di presentazione dell'accettazione della determina di assegnazione e del relativo schema di convenzione preliminare di assegnazione, come prevista dal precedente articolo 8, dovrà versare in favore del CORAP a titolo di acconto, in occasione della sottoscrizione congiunta del precitato schema di convenzione preliminare, un importo pari al canone annuale anticipato, oltre I.V.A., come per legge, tramite assegno bancario o previo bonifico per il quale la Società è tenuta a presentare, la ricevuta rilasciata dallo sportello bancario o operazione on-line da dove si evinca il numero di bonifico oltre l'importo e la data del relativo versamento; in tale occasione l'Impresa dovrà sottoscrivere una dichiarazione (**Modello E**) con la quale si obbliga a versare i canoni relativi alle successive annualità secondo le scadenze che saranno stabilite al momento della stipula del contratto definitivo di cessione del suolo in diritto di superficie. Il pagamento del primo canone annuale che, ai sensi di quanto predetto deve essere effettuato antecedentemente alla stipula del contratto di cessione, si intende avere decorrenza dalla data della stipula della stessa.

Per quanto attinente gli adempimenti consequenziali all'assegnazione, si applicheranno i tempi e le modalità già disposte dal precedente articolo 9.

In caso di revoca ed archiviazione dell'assegnazione, verrà comunque trattenuto l'intero importo delle spese istruttorie; mentre verrà restituito solo il 50% dell'acconto relativo al primo canone già versato. Il rimanente 50% verrà trattenuto dall'Ente quale penale per la mancata stipula del contratto di diritto di superficie del suolo o fabbricato assegnato, causata da inadempienza della parte acquirente.

Articolo 11

Adempimenti per la procedura su suoli di proprietà della stessa Impresa richiedente

Il CORAP, per il tramite del Responsabile del Procedimento, ricevuta la documentazione prevista di cui al punto C) del precedente art. 6, dovrà:

- di norma entro 30 giorni dal ricevimento del progetto dell'iniziativa, emettere il parere di congruità da trasmettere all'Impresa ed al Dirigente Responsabile d'Area/Settore competente. Una delle tre copie del progetto, se lo stesso verrà valutato positivamente, sarà restituita munita del visto consortile;
- il termine di cui al precedente comma può essere interrotto una sola volta dal Responsabile del Procedimento, entro 10 giorni dalla presentazione del progetto definitivo, esclusivamente per la motivata richiesta, da trasmettere all'Impresa, di documenti che modifichino il progetto originario, ovvero che integrino o completino la documentazione presentata. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa;
- nel caso in cui il progetto venga integralmente rigettato o le integrazioni prescritte non pervengano nell'arco di 10 giorni dalla data di ricevimento della richiesta, la pratica verrà revocata a cura del Responsabile del Procedimento che darà comunicazione al Dirigente Responsabile d'Area/Settore competente ed all'Impresa, entro 30 giorni dalla data di determina.

Nel caso di istanze riguardanti l'autorizzazione di progetti di variante o progetti soggetti a D.I.A. o a S.C.I.A., si applica la procedura prevista dal successivo art. 12 del presente Regolamento.

Articolo 12

Varianti al progetto, progetto soggetto a S.C.I.A. o a D.I.A.

Le varianti al progetto già approvato o i progetti soggetti a S.C.I.A. o a D.I.A. devono inoltrarsi all'Ente mediante la modulistica all'uopo predisposta e con le modalità ed i tempi previsti dall'art. 9 per il progetto definitivo. Il progetto va presentato all'Ente anche nel caso in cui la pratica venga istruita tramite Conferenza dei Servizi.

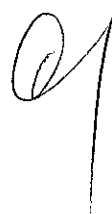
Le semplici ristrutturazioni interne, che non comportano modifiche alla volumetria e/o alla sagoma e/o ai prospetti dei fabbricati e non implicano modifiche all'attività esercitata, già autorizzata dal Consorzio, non sono soggette a specifica valutazione da parte del Consorzio. In questo caso l'Impresa è comunque obbligata a trasmettere all'Ente una comunicazione preventiva, debitamente firmata da un tecnico abilitato e dal Legale Rappresentante dell'Impresa (o dal suo procuratore speciale), contenente la descrizione delle opere da realizzare e la data di inizio dei lavori.

Per l'approvazione delle varianti architettoniche e/o di cambio di destinazione dell'attività con conseguente voltura del progetto ed il relativo rilascio del nulla osta consortile, l'Impresa al fine di attivare il procedimento deve produrre la seguente documentazione:

- Modulo di domanda come da specifico **Allegato 7** al presente Regolamento;
- Progetto di variante redatto in triplice copia e firmato da tecnico abilitato, corredato di relazione tecnica descrittiva dell'intervento e dagli elaborati grafici previsti;
- Documentazione antimafia ai sensi del D. Lgs. n. 159/2011 e s.m.i.;
- Modulo per l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;
- Copia integrale di visura camerale aggiornata con l'attuale compagine societaria contenente tutti i componenti che ricoprono cariche all'interno della Società (per le Società di capitali la visura dovrà riportare l'indicazione dei soci e dei titolari di diritti su quote e azioni) o dichiarazioni sostitutiva del legale Rappresentante recante le medesime indicazioni.

Le dichiarazioni devono essere rese dal Legale Rappresentante dell'Impresa (o dal suo procuratore speciale) in carta semplice con allegata la fotocopia del documento della carta di identità.

Per quanto attinente gli adempimenti consequenziali alla presentazione della richiesta di parere per le varianti o i progetti soggetti a S.C.I.A. o a D.I.A., si applicheranno tempi e modalità già disposte dal precedente articolo 9.



Nel caso di interventi per i quali è sufficiente il procedimento di C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata), oltre che all'Ufficio tecnico del comune interessato, copia della relativa comunicazione va presentata anche all'Ente, debitamente firmata da un tecnico abilitato, con allegato un progetto rappresentante lo stato di fatto e la situazione futura, una relazione tecnica in cui si descrivono nel dettaglio le opere da compiersi e i riferimenti normativi, nazionali e locali, che interessano il provvedimento e la certificazione del professionista che assume la responsabilità che le opere siano conformi agli strumenti urbanistici vigenti all'atto dell'esecuzione dei lavori.

Fermo restando il principio generale per cui ogni tipo di variante deve essere preventivamente autorizzata dall'Ente, il Responsabile del Procedimento valuterà la possibilità di rilasciare il nulla-osta consortile in sanatoria, analogamente a quanto previsto dall'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., nel caso di interventi di variante di qualsiasi natura, realizzati in assenza della preventiva autorizzazione consortile e, tuttavia, conformi alle N.T.A. del P.R.T. consortile vigente sia al momento della realizzazione degli stessi e sia al momento di presentazione della relativa domanda di sanatoria.

Articolo 13

Istruttoria per la procedura espropriativa

Una volta pervenute all'Ente le dichiarazioni di impegno da parte della Società richiedente, previste dall'art. 6, lettera B) del presente Regolamento, il Responsabile del Procedimento attiverà la procedura per l'assegnazione.

L'Impresa assegnataria, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di assegnazione, effettuata a cura del Responsabile del Procedimento di cui all'art. 8, dovrà:

- versare in favore del Consorzio un acconto pari all'80% del prezzo di acquisto del terreno, oltre I.V.A., come per legge; di tale versamento la Società è tenuta a conservare la ricevuta rilasciata dallo sportello bancario presso il quale è stata effettuata l'operazione oppure a stampare la ricevuta nel caso trattasi di operazione effettuata on-line da dove si evinca il numero di bonifico, l'importo e la data del relativo versamento fino alla data di stipula del contratto;
- trasmettere una dichiarazione con la quale si obbliga a versare il rimanente 20% al termine della procedura espropriativa e prima della stipula del contratto;
- trasmettere una dichiarazione con la quale la Ditta si impegna a versare, anche ad avvenuto trasferimento dell'area mediante atto pubblico, la differenza tra l'indennità di esproprio risultante nei relativi atti espropriativi e quella eventualmente riconosciuta dal giudice nel caso di vertenza legale promossa dalle ditte espropriate, o qualsiasi altro onere scaturente dalla controversia legale.

Le dichiarazioni devono essere rese dal Legale Rappresentante dell'Impresa e possono essere redatte in carta semplice, anche contestualmente, con allegata la fotocopia del documento della carta di identità.

Entro 60 giorni dalla data di ricezione della comunicazione dell'avvenuta assegnazione, effettuata a cura del Responsabile del Procedimento come previsto dal precitato art. 8, l'Impresa assegnataria dovrà presentare il progetto dell'iniziativa redatto in triplice copia e firmato da un tecnico abilitato, corredato dagli elaborati grafici previsti, conforme alle norme urbanistiche ed edilizie di piano regolatore territoriale dell'Agglomerato interessato e di tutte le altre norme e regolamenti applicabili al caso in specie.

Nel caso in cui la documentazione pervenga incompleta, il Responsabile del Procedimento procede ai sensi di quanto previsto dall'art. 8 e dell'art. 9 del presente Regolamento.

Nel caso in cui la documentazione non pervenga nei termini previsti, l'Ente, su istruttoria del Responsabile del Procedimento, determina la revoca della assegnazione e archiviazione della relativa istanza. Tale decisione sarà comunicata alla ditta interessata a cura del Responsabile del Procedimento.

In caso di archiviazione dell'istanza verrà comunque trattenuto l'intero importo delle spese

istruttorie, mentre verrà restituito il 50% dell'acconto eventualmente già versato. Il rimanente 50% dell'acconto verrà trattenuto dall'Ente quale penale per la mancata stipula del contratto di compravendita del suolo assegnato, causata da inadempienza della parte acquirente.

Sarà cura del Responsabile del Procedimento trasmettere d'ufficio al Responsabile delle Procedure Espropriative copia del progetto affinché adempia alla prescrizioni previste dalla Legge per l'avvio delle procedure espropriative.

Espletati gli adempimenti connessi alle osservazioni di cui al T.U. n. 327/2001 e s.m.i., l'Ente su istruttoria del Responsabile del Procedimento per l'assegnazione del suolo, assumerà la determinazione di approvazione del progetto presentato dichiarando altresì la pubblica utilità del bene da espropriarsi. Di detto provvedimento sarà data comunicazione all'interessato mediante raccomandata a cura del Responsabile delle Procedure Espropriative.

Eventuali ritardi nella definizione delle procedure espropriative, non dovuti a inadempimenti da parte dell'Ente, e soprattutto in caso del protrarsi dei tempi dovuti alla opposizione delle ditte espropriate e l'instaurarsi di procedimenti in sede giudiziaria, non possono produrre responsabilità di qualsivoglia natura in capo all'Ente stesso o richiesta di eventuale risarcimento danni, anche in caso di impegni o obblighi assunti dalle Imprese insediande con terzi soggetti.

Qualora dopo l'emissione del decreto di esproprio il richiedente rinunci alla cessione dell'area, l'Ente tratterà a titolo di penale, oltre le spese istruttorie, anche il 50% dell'importo versato restituendo la rimanente somma, al momento del realizzo, salvo il diritto di agire per eventuali maggiori danni.

Una volta conclusasi la procedura espropriativa, se l'Unità Operativa Territoriale non è attrezzata e non dispone di personale in grado di frazionare i lotti, il Responsabile del Procedimento provvederà a richiedere alla Società istante il tipo di frazionamento e di fusione (qualora siano interessate più particelle), che dovrà essere predisposto sia su supporto cartaceo (in duplice copia) che su supporto magnetico; per le operazioni relative al picchettamento dell'area è necessario contattare gli uffici consortili al fine di effettuare le misurazioni in contraddittorio.

Nel caso in cui non fosse possibile reperire il suolo richiesto neppure tramite le procedure di esproprio, sarà facoltà dell'Ente esercitare il diritto di riscatto, su eventuali lotti liberi, secondo quanto previsto dall'art. 24 del presente Regolamento, previa comunicazione all'Impresa richiedente che entro 30 giorni dal ricevimento della stessa, effettuata dal Responsabile del Procedimento, dovrà trasmettere la documentazione di cui al presente articolo.

In caso non pervenga alcuna documentazione, salvo quanto previsto dall'art. 22, l'istanza verrà archiviata e le spese istruttorie verranno comunque trattenute.

E' facoltà dell'Ente intraprendere le procedure di cui all'art. 24 anche su richiesta del soggetto imprenditoriale interessato.

Articolo 14

Rinuncia

La rinuncia (**Modello B**) da parte dell'Impresa al perfezionamento dell'iter amministrativo viene accolta dal Dirigente Responsabile d'Area/Settore competente con propria determinazione, previa istruttoria del Responsabile del Procedimento.

Il Responsabile del Procedimento provvede a comunicare alla stessa Impresa l'avvenuta presa d'atto e l'applicazione delle stesse penali previste nei precedenti articoli secondo il grado di istruttoria in cui si trova la domanda di assegnazione.

La rinuncia che avviene prima della stipula del contratto definitivo segue le stesse norme previste per la mancata stipula del contratto disciplinata al successivo articolo.

Articolo 15

Stipula del rogito

Il rogito è stipulato dal Dirigente Responsabile d'Area/Settore competente, o da un suo delegato, entro i tempi previsti nei precedenti articoli del presente regolamento, su semplice formale

comunicazione all'Impresa da parte del Responsabile del Procedimento.

Il presente Regolamento costituisce parte integrante e sostanziale degli atti di cessione e pertanto deve essere agli stessi materialmente allegato.

La stipula del rogito per la cessione avviene tramite Notaio designato dall'assegnatario.

La documentazione occorrente per la stipula è predisposta a cura dell'Impresa assegnataria previa acquisizione della necessaria documentazione antimafia, ai sensi di quanto previsto dalla vigente normativa di cui al D. Lgs. n. 159/2011 e s.m.i.

La mancata stipula del contratto imputabile all'impresa, comporta la revoca automatica del provvedimento di assegnazione adottato - con conseguente determina di presa d'atto - e l'incameramento a titolo di penale del 50% dell'anticipo versato, oltre al trattenimento delle spese istruttorie.

Articolo 16

Spese contrattuali

Le spese contrattuali e qualunque altra tassa, imposta etc. consequenziali e relative ai contratti di cessione (ed eventualmente di retrocessione) sono a carico dell'Impresa.

Gli oneri da sostenere per richiedere ed ottenere agevolazioni previste in materia, dalla legislazione in vigore, restano a carico esclusivo dell'acquirente.

Il Consorzio rimane esonerato da ogni incombenza in merito alle richieste di agevolazione e l'acquirente resta obbligato a garantire il rimborso delle somme che lo stesso Consorzio eventualmente fosse costretto a pagare per eventuale disapplicazione o decadenza, da qualsiasi causa dovute, dai benefici citati.

Articolo 17

Clausole contrattuali

Nel contratto di compravendita di cessione in regime di proprietà o di cessione in diritto di superficie ventennale, è stabilito che, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, l'acquirente è tenuto a:

- a) presentare al CORAP, entro 30 giorni dalla stipula dell'atto, con le modalità previste nei precedenti articoli del presente regolamento, gli elaborati di progetto definitivo degli impianti produttivi per il rilascio del parere di congruità da parte dell'Ente e, ottenuto tale parere, presentare, entro i successivi 10 giorni, al Comune interessato, il suddetto progetto e la documentazione necessaria per il rilascio del permesso di costruire; di detta presentazione l'acquirente è tenuto a dare immediata comunicazione al Consorzio;
- b) iniziare e/o ultimare i lavori di realizzazione dell'impianto produttivo previsto nel progetto definitivo entro i termini stabiliti dal permesso di costruire e avviare l'attività produttiva entro 12 mesi dall'ultimazione dei lavori;
- c) eseguire le opere secondo il progetto approvato senza apportare varianti non autorizzate, salvo quanto previsto dal precedente art. 12;
- d) non concedere ipoteca o garanzie reali sulle costruzioni e sul terreno, salvo che siano legalmente costituite e pubblicate a favore di Banche e/o Enti abilitati all'esercizio del credito, anche quando agiscano per delega ministeriale;
- e) in caso di cessione in diritto di superficie ventennale, a versare regolarmente i canoni dovuti, pena l'applicazione di quanto previsto dagli articoli 19 e 20.
- f) a richiedere la preventiva e formale autorizzazione da parte del Consorzio nel caso di eventuale cessione, trasformazione e/o costituzione di qualsivoglia diritto di natura reale, personale, di uso, di godimento, sul terreno o sullo stabilimento o in relazione all'attività imprenditoriale – o anche su parte degli stessi – ad altre imprese.

La violazione anche di una sola delle prescrizioni di cui alle precedenti lettere a), b), c), d), e) ed f) dà al Consorzio la possibilità di avvalersi della risoluzione contrattuale di cui all'art. 1456 del codice

civile nei termini di cui ai successivi articoli 19 e 20, salvo quanto previsto al successivo articolo 18. Il Consorzio garantisce la proprietà delle aree nonché la loro libertà da ipoteche o da altri oneri mediante la consegna della relazione notarile.

Articolo 18

Risoluzione del contratto per mutuo consenso

Dalla data di stipula del rogito su istanza dell'Impresa, il Dirigente Responsabile d'Area/Settore competente, previa istruttoria del Responsabile del Procedimento, valutati gli interessi e le esigenze dell'Ente e la possibilità di insediamenti alternativi sullo stesso suolo, può determinare lo scioglimento del contratto per mutuo consenso delle parti.

In tal caso, a fronte della riconsegna del terreno, l'Ente provvederà alla restituzione all'Impresa delle somme versate, trattenendo a titolo di penale:

- a) per l'acquisto del suolo in regime di proprietà, una somma pari al 50% sull'importo versato;
- b) per la cessione in regime di diritto di superficie ventennale, una somma pari all'importo di 2 canoni annuali ancora da versare.

L'attivazione della procedura avviene a seguito di presentazione di istanza da parte della Società interessata con allegato un certificato della Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura in originale, in corso di validità. La richiesta potrà essere accolta soltanto se proposta da imprese che risultino in regola con i pagamenti dovuti, nonché adempienti rispetto a tutti gli altri obblighi e impegni assunti con l'Ente all'atto della stipula del contratto di cessione del suolo o del fabbricato.

Esaminata favorevolmente l'istanza si provvederà a stipulare un contratto di retrocessione in favore del Consorzio.

Articolo 19

Obbligazioni dell'acquirente o del titolare del diritto di superficie

Nel contratto di compravendita di cessione in regime di proprietà o di cessione in diritto di superficie ventennale, l'acquirente si obbliga, altresì:

1. A trasmettere al Consorzio copia conforme del permesso di costruire e delle autorizzazioni conseguenti a detto permesso e prescritte dalla vigente legislazione, nonché dell'accatastamento del fabbricato, dei certificati di abitabilità ed agibilità della costruzione.
2. Nel caso di cessione in diritto di superficie ventennale, a rispettare i termini di durata contrattuale.
3. A comunicare l'eventuale cessazione dell'attività, per consentire al Consorzio le conseguenziali determinazioni.
4. A comunicare al Consorzio qualsiasi altra situazione che possa incidere sull'attività di impresa, quale dichiarazione di fallimento o simili.
5. A mantenere a propria cura e spese le opere di drenaggio del terreno acquistato.
6. Ad adottare tutte le precauzioni e le misure specifiche onde evitare danni e fastidi in conseguenza di allacciamenti e immissioni, scarichi, esalazioni, rumori, movimenti di mezzi di trasporto e simili, in conformità a quanto stabilito dalle vigenti leggi speciali, anche in materia di inquinamento.
7. A riconoscere al Consorzio il diritto di imporre e a concedere, senza corrispettivo di sorta, servitù, anche future, di elettrodotto, acquedotto, fognatura, metanodotto e reti telefoniche e telematiche sugli spazi non coperti da edifici o impianti, compatibilmente con le esigenze tecniche dell'azienda.
8. Ad adeguare agli standards consortili gli scarichi da immettere nelle fogne consortili. A richiedere preventiva autorizzazione al Consorzio per l'esecuzione di opere che comportino la manomissione del suolo di proprietà dello stesso, quale posa di tubi o cavi sotterranei, costruzione di pozzetti, allacciamenti o altro.



9. A rispettare tutte le norme, disposizioni e istruzioni emanate e da emanarsi dal Consorzio relativamente alla disciplina delle opere, attrezzature e servizi di interesse generale e di uso comune, gestiti dal Consorzio medesimo o dai terzi da questo delegati.
10. A mantenere la destinazione dell'insediamento all'attività per la quale è stato ceduto il suolo o per altra attività compatibile con lo strumento urbanistico vigente. Ogni iniziativa assunta per la trasformazione dell'attività precedentemente prevista sarà consentita solo previa formale autorizzazione da parte del Consorzio.
11. A provvedere a propria cura e spese ai lavori di sistemazione e manutenzione della fascia di rispetto e delle cunette stradali prospicienti l'area di pertinenza dello stabilimento interessato. In caso di mancata manutenzione della fascia di rispetto, il Consorzio o chi per lui, provvederà alla pulizia, con l'addebito nei confronti della Ditta delle relative spese.
12. A richiedere la preventiva e formale autorizzazione da parte del Consorzio nel caso di eventuale cessione, trasformazione e/o costituzione di qualsivoglia diritto di natura reale, personale, di uso, di godimento, sul terreno o sullo stabilimento o in relazione all'attività imprenditoriale – o anche su parte degli stessi – ad altre imprese. Di seguito le parti saranno definite per brevità cedente e cessionario. Nelle predette ipotesi, il Consorzio provvederà ad avviare, su istanza congiunta del cedente e del cessionario, una nuova istruttoria relativamente all'iniziativa imprenditoriale proposta dal cessionario, richiedendo la documentazione tecnico-amministrativa necessaria. Il cessionario dovrà assumere nei confronti del Consorzio gli stessi obblighi assunti dal cedente in virtù del Regolamento. Il Consorzio darà la formale autorizzazione solo dopo l'esito positivo dell'istruttoria prevista dall'articolo 6 e seguenti, e comunque previa acquisizione in capo al nuovo soggetto delle informazioni "antimafia" rilasciate dalla competente Prefettura. Tale comma trova applicazione anche nel caso di trasformazione di Ditta individuale in Società di persone/capitali. In ogni caso, il cedente che intenda porre in essere i sopra citati atti di disposizione, di natura reale o personale, è tenuto ad applicare, in relazione al prezzo di cessione del solo terreno, il medesimo prezzo o canone che è applicato dal Consorzio al momento in cui perviene la richiesta, con l'aggiunta dell'eventuale ulteriore valore del soprassuolo, stimato separatamente rispetto al valore del terreno.
In tutti i casi previsti dal presente comma, le parti, cedente e cessionario, dovranno corrispondere al Consorzio, a titolo di contributo, il 5% del valore del terreno, suddiviso in parti uguali, pena il rilascio dell'autorizzazione ad adempiere.
13. Tutti i contratti di cui al presente comma, stipulati senza la preventiva e formale autorizzazione da parte del Consorzio e senza il rispetto delle procedure di cui sopra sono inefficaci.
14. In ogni caso l'autorizzazione non sarà rilasciata dal Consorzio qualora risulti che il cedente non sia in regola con i pagamenti di cui all'art. 4 del presente Regolamento e fin quando non avrà ripianato tutte le posizioni debitorie nei confronti del Consorzio.
15. Nel caso in cui oltre al rilascio della formale autorizzazione alla cessione sia necessario procedere alla approvazione di un nuovo progetto e conseguente rilascio di un nuovo nulla osta consortile, la Società interessata dovrà attivare la procedura prevista dall'art. 9.
16. La suddetta autorizzazione può essere rilasciata anche nei casi in cui sia stata già avviata dal Consorzio un'azione di risoluzione contrattuale, che rimane sospesa. Il relativo atto di cessione deve però essere stipulato entro sei mesi dalla data di rilascio della formale e preventiva autorizzazione da parte del Consorzio. Nel caso in cui non avvenga la suddetta stipula, il Consorzio potrà procedere all'applicazione di quanto previsto al successivo art. 20.
17. Ad accettare e rispettare tutte le norme previste dal presente Regolamento e, in particolare, quanto previsto dall'art. 4.
18. A comunicare ogni variazione o trasformazione della ragione/denominazione sociale dell'impresa, della forma giuridica, della compagine sociale; in quest'ultimo caso si procederà al rinnovo della richiesta della certificazione antimafia ai sensi della vigente normativa.



19. In caso di cessione in diritto di superficie ventennale, a corrispondere al Consorzio il canone annuo inizialmente stabilito, rivalutato di anno in anno secondo il 100% del valore dell'indice ISTAT, relativo ai prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, per tutta la durata del contratto. Di tale rivalutazione viene data comunicazione con raccomandata a.r. o tramite p.e.c. all'interessato.
20. Nel caso in cui l'Impresa, proprietaria del suolo o titolare del diritto di superficie ventennale, decida di stipulare un contratto di leasing avente ad oggetto la costruzione dei fabbricati è necessario darne preventiva comunicazione scritta al Consorzio, indicando tutte le informazioni utili, al fine di ottenere la relativa autorizzazione. In caso di lease-back trova applicazione quanto previsto al punto 12 del presente articolo.

Il mancato rispetto dei suddetti obblighi contrattuali costituisce inadempimento e legittima il Consorzio ad azionare la conseguente tutela nelle competenti sedi.

Fermo restando il principio generale per cui ogni variazione o cessione o qualsiasi trasformazione previste dal presente articolo debbano essere preventivamente autorizzate dal Consorzio, i soggetti interessati che abbiano già stipulato in assenza di precedente autorizzazione un contratto di cessione, o altro atto analogo relativo all'area industriale o all'attività imprenditoriale, possono presentare apposita istanza di autorizzazione in sanatoria. La stessa dovrà essere corredata di tutta la documentazione richiesta per il rilascio dell'autorizzazione preventiva.

Articolo 20 **Risoluzione del contratto**

- A) Nel caso di cessione in diritto di proprietà, verificatasi la risoluzione del contratto, salva la risarcibilità degli ulteriori danni, si applicherà la seguente disciplina:
1. Nell'ipotesi in cui non sia stata realizzata alcuna costruzione e/o opera, il Consorzio disporrà la restituzione al cessionario di una somma pari al 50% (cinquanta per cento) del prezzo pagato per l'acquisto del terreno, esclusa sin da ora la corresponsione di ulteriori somme a qualunque titolo, trattenendo la rimanente parte pari al 50% a titolo di penale.
 2. Nell'ipotesi in cui siano state realizzate, parzialmente o totalmente, costruzioni e/o opere l'Ente riconosce il valore al costo storico da corrispondersi al momento del realizzo da parte del Consorzio.

L'acquisizione da parte dell'Ente è relativa ai soli beni immobili, mentre gli eventuali macchinari ed attrezzature resteranno di proprietà del cessionario che provvederà, a sua cura e spese, all'asportazione degli stessi entro 30 giorni dall'atto di acquisto degli immobili, pena l'acquisizione gratuita di tutti i suddetti macchinari ed attrezzature a favore dell'Ente.

Ai sensi dell'art. 2816, 2° comma, c.c., restano comunque valide ed efficaci le ipoteche e le garanzie reali eventualmente costituite sulle costruzioni e/o opere a favore di Banche ed Enti abilitati all'esercizio del credito anche quando abbiano agito per delega ministeriale; in questo caso, la somma da corrispondere alla Impresa cessionaria, come sopra determinata, al netto della penale applicata, verrà ulteriormente decurtata del valore del debito residuo nei confronti dell'istituto di credito, con riserva di agire per il recupero dell'eventuale ulteriore somma, qualora il suddetto debito sia superiore all'importo da corrispondere al cessionario.

Qualora dopo cinque anni dalla cessione venga constatata dall'Ente una utilizzazione del suolo sostanzialmente inferiore a quella originariamente pianificata, questi, a suo insindacabile giudizio, potrà ottenere la restituzione della superficie non utilizzata. In tal caso sarà corrisposto al cessionario l'originario prezzo di vendita attualizzato all'anno solare di riferimento, applicando il 75% del valore dell'indice ISTAT, aumentato del valore delle opere realizzate sul suolo da restituire, calcolato secondo quanto previsto dal precedente punto 2.

- B) Nel caso di cessione in diritto di superficie, verificatasi la risoluzione del contratto, non si procederà ad alcuna restituzione di quanto già corrisposto in forza del contratto stesso e, salva la

risarcibilità degli ulteriori danni, si applicherà la seguente disciplina:

1. Nell'ipotesi in cui non sia stata realizzata alcuna costruzione e/o opera, l'Ente avrà diritto ad ottenere una somma a titolo di penale pari al 10% dell'ammontare dei canoni non percepiti, che avrebbero dovuto essere corrisposti sino alla naturale scadenza del contratto.
2. Nell'ipotesi in cui siano state realizzate, parzialmente o totalmente, costruzioni e/o opere l'Ente riconosce il valore al costo storico da corrispondersi al momento del realizzo da parte del Consorzio

L'acquisizione da parte dell'Ente è relativa ai soli beni immobili, mentre gli eventuali macchinari ed attrezzature resteranno di proprietà del cessionario che provvederà, a sua cura e spese, all'asportazione degli stessi entro 30 giorni dall'atto di acquisto degli immobili, pena l'acquisizione gratuita di tutti i suddetti macchinari ed attrezzature a favore dell'Ente.

Ai sensi dell'art. 2816, 2° comma, c.c., restano comunque valide ed efficaci le ipoteche e garanzie reali eventualmente costituite sulle costruzioni e/o opere a favore di Banche ed Enti abilitati all'esercizio del credito, anche quando abbiano agito per delega ministeriale; in questo caso, la somma da corrispondere alla Impresa cessionaria, come sopra determinata, al netto della penale applicata, verrà ulteriormente decurtata del valore del debito residuo nei confronti dell'istituto di credito, con riserva di agire per il recupero dell'eventuale ulteriore somma, qualora il suddetto debito sia superiore all'importo da corrispondere al cessionario.

Qualora dopo cinque anni dalla cessione venga constatata dall'Ente una utilizzazione del suolo sostanzialmente inferiore a quella originariamente pianificata, questi potrà ottenere la restituzione della superficie non utilizzata. In tal caso sarà corrisposta al cessionario solo il valore residuo delle opere realizzate sul terreno da restituire, calcolato secondo quanto previsto al precedente punto 2. Dalle somme dovute alla Società saranno trattenuti anche gli importi eventualmente non pagati al Consorzio e relativi ai contributi dovuti ai sensi dell'art. 4 del presente Regolamento.

Per quanto non previsto dal presente articolo si rinvia alle norme che regolano la materia.

Articolo 21

La cessione in diritto di superficie ventennale

La cessione dei terreni può avvenire mediante costituzione a tempo determinato di un diritto di superficie ai sensi dell'art. 953 del codice civile.

Il diritto di superficie è costituito a favore della Impresa assegnataria con apposito atto notarile nel quale è previsto che:

1. il diritto di superficie ha durata ventennale ed è eventualmente rinnovabile per più di una volta, per l'ulteriore periodo che le parti vorranno concordare in un nuovo atto da stipularsi entro due mesi dalla scadenza, sulla base del prezzo vigente per l'anno in corso, al momento del rinnovo del contratto;
2. il rispetto delle norme previste dal Regolamento da parte del superficiario, costituisce diritto ad ottenere dall'Ente il rinnovo automatico per ulteriori 20 anni, se richiesta, previo aggiornamento del canone per come previsto dal punto precedente;
3. alla scadenza del termine predeterminato dalle parti e qualora non vi sia proroga, il diritto di superficie si estingue e l'Ente, fatta salva la facoltà di richiedere la rimozione di tutte le costruzioni e/o opere realizzate, acquista la proprietà delle costruzioni e/o opere realizzate, con contestuale estinzione degli eventuali diritti reali imposti dal superficiario ed estensione dei diritti gravanti sul suolo alle costruzioni. Quanto alle ipoteche, trova integrale applicazione la disciplina contenuta all'art. 2816, 1° comma, c.c.;
4. l'Ente riconosce il valore al costo storico da corrispondersi al momento del realizzo da parte del Consorzio;
5. l'acquisizione da parte dell'Ente è relativa ai soli beni immobili, mentre gli eventuali macchinari ed attrezzature resteranno di proprietà del cessionario che provvederà, a sua cura e spese, all'asportazione degli stessi entro 30 giorni dall'atto di riacquisto, pena

- l'acquisizione gratuita di tutti i suddetti macchinari ed attrezzature a favore dell'Ente;
6. il ritardato pagamento del canone rispetto alla data di scadenza indicata nel contratto, comporta l'applicazione degli interessi legali;
 7. decorso infruttuosamente il termine di 90 giorni dalla data prevista dal contratto per il pagamento del canone annuale, questo si considera mancato e costituisce causa di risoluzione contrattuale ex art. 1456 c.c. con applicazione della disciplina prevista al precedente articolo 20;
 8. il superficario è tenuto alle stesse obbligazioni previste dagli articoli 17 e 19 del presente Regolamento.

Articolo 22

I controlli

Il Consorzio si riserva la facoltà di procedere alle opportune verifiche sull'utilizzazione dei suoli e/o dei fabbricati. A questo scopo i funzionari dell'Ente a ciò incaricati, avvertito l'Imprenditore, avranno libero accesso ai cantieri di lavoro ed avranno diritto di ottenere le informazioni necessarie, redigendo apposito processo verbale firmato da ambo le parti.

Qualora occorra assicurare il segreto commerciale o industriale sulla consistenza e sullo stato di avanzamento dei lavori, saranno prese le opportune precauzioni al riguardo, d'intesa fra l'Ente e l'Imprenditore.

La parte acquirente, o comunque insediata su area ricadente nell'agglomerato consortile, su richiesta dell'Ente, si impegna a fornire le informazioni statistiche riguardanti il complesso industriale al fine della verifica della costante destinazione industriale del complesso.

Articolo 23

Riscatto delle aree e degli stabilimenti

L'Ente, oltre a quanto previsto dall'articolo 20 del presente Regolamento in ordine alla risoluzione del contratto, può anche procedere alla acquisizione di quei suoli nei quali il cessionario non abbia realizzato alcuno stabilimento industriale e/o artigianale nel termine di cinque anni dalla cessione o di quelle aree in cui detti stabilimenti siano stati realizzati ma sia cessata l'attività produttiva da oltre tre anni, in applicazione dell'art. 63 della Legge n. 448/1998.

Il Dirigente Responsabile d'Area/Settore competente, previa istruttoria degli Uffici, anche su richiesta di terzi, individua con proprio atto le aree e gli stabilimenti sulle quali è possibile esercitare il diritto di riscatto con le modalità stabilite dall'art. 63 della Legge n. 448/1998 e successive modificazioni ed integrazioni.

Articolo 24

Norme in materia di privacy e banca dati

In conformità al D.Lgs. n° 196/2003 e s.m.i. l'Ente, tramite il Responsabile del Procedimento, garantisce che il trattamento dei dati personali e l'istituzione e gestione della banca dati si svolga nel pieno rispetto della normativa vigente.

Articolo 25

Modulistica

Tutte le richieste inerenti l'assegnazione di terreni, capannoni, rustici, etc. ovvero la richiesta di approvazione progetto, variante di progetto, voltura di progetto, spostamento o ampliamento/riduzione del lotto assegnato, dovranno avvenire mediante la modulistica allegata al presente Regolamento, reperibile anche all'indirizzo web dell'Ente, ovvero attraverso la piattaforma regionale Calabriasuap.

In casi particolari o laddove la fattispecie dell'intervento non sia già contemplata, sarà possibile chiedere a cura del Consorzio informazioni aggiuntive e/o diverse di quelle presenti nella



modulistica. L'aggiornamento degli allegati e dei modelli non costituisce modifica del Regolamento.

Articolo 26

Obblighi dell'Impresa insediata su suoli di proprietà

L'impresa che abbia avuto approvato un progetto su suolo di sua proprietà o, comunque, nella sua disponibilità, è tenuta al rispetto degli obblighi di cui all'art. 19 ed al pagamento dei corrispettivi annui di cui all'art. 4 del presente Regolamento.

Articolo 27

Deroghe

Deroghe all'applicazione di quanto previsto dal presente Regolamento possono essere effettuate qualora sia necessario, anche per adeguarsi alla vigente normativa in materia di finanziamenti delle iniziative imprenditoriali o di credito industriale.

Nell'evenienza di istanze in deroga a quanto previsto dal presente Regolamento, il Direttore Generale, o facente funzioni, su proposta del Dirigente Responsabile d'Area/Settore competente può, con proprio atto, autorizzare l'assegnazione dei suoli e/o fabbricati richiesti, disciplinandone gli specifici contenuti.

Articolo 28

Entrata in vigore e norme transitorie

Le norme recate dal presente Regolamento hanno effetto, per quanto applicabili anche in relazione allo stato di definizione del CORAP e della sua organizzazione, dal giorno successivo all'adozione dello stesso e valgono per tutte le nuove istanze, salvo quanto di seguito previsto. Gli organi decisionali deputati al rilascio di autorizzazioni/pareri da parte di ogni Unità operativa rimarranno in capo al Direttore Generale, o facente funzioni, ed alle strutture presenti (Uffici, ecc.) che nomineranno anche i Responsabili del procedimento.

Le istanze presentate antecedentemente all'entrata in vigore del presente Regolamento, il cui iter procedurale non sia ancora stato ultimato, saranno disciplinate, per la prosecuzione dell'istruttoria, con le procedure di cui al presente Regolamento; saranno, parimenti, obbligate all'osservanza di tali procedure, per quanto applicabili, anche le imprese che abbiano già stipulato con le Unità Operative di competenza un atto di cessione.

01