

**CONSORZIO PER L'AREA DI
SVILUPPO INDUSTRIALE DI BARI**
(Ente pubblico economico)



**REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEI SUOLI
ALL'INTERNO DEGLI AGGLOMERATI DEL CONSORZIO
PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DI BARI**

Approvato con deliberazione dell'Assemblea Generale n. 2 del 06.08.2010 e
modificato con successiva deliberazione assembleare del 10.02.2017

Art. 1

OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento disciplina l'attività del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Bari relativa all'assegnazione e all'utilizzo dei suoli ricadenti nei perimetri dei suoi agglomerati.

Art. 2

ASSEGNAZIONE, PREASSEGNAZIONE E UTILIZZO IN PROPRIO DI AREE

Il Consorzio, nel rispetto della normativa dei propri PP.UU.EE, assegna o preassegna i suoli e/o gli immobili alloggiati nei diversi agglomerati, in base alla loro disponibilità attuale o futura, agli imprenditori industriali, commerciali e artigianali che ne facciano domanda per la realizzazione di interventi inerenti la loro attività e coerenti con i fini istituzionali del Consorzio.

La preassegnazione di suoli da acquisire, mediante espropriazione o revoca o retrocessione, è condizionata al positivo esperimento delle relative procedure.

Il Consorzio autorizza, altresì, ove sussistano le condizioni di cui al primo comma, i proprietari dei suoli che ne facciano domanda, ad utilizzarli in proprio.

Art. 3

DOMANDA DI ASSEGNAZIONE O DI UTILIZZO IN PROPRIO

Le domande previste dall'articolo precedente devono essere redatte in conformità allo schema allegato al presente Regolamento, corredate di tutta la documentazione ivi indicata e dall'attestazione di avvenuto pagamento degli oneri di istruttoria, determinati con la deliberazione di cui al primo comma del successivo articolo 8.

Art. 4

CRITERI DI ASSEGNAZIONE E DI AUTORIZZAZIONE ALL'UTILIZZO IN PROPRIO

Il Consorzio, considerati gli elementi oggettivi e soggettivi della domanda ed accertata l'utilità ai fini dello sviluppo del territorio, dell'intervento proposto, con deliberazione del Consiglio di Amministrazione, autorizza il proprietario all'utilizzo in proprio o procede alla assegnazione o preassegnazione di lotti già determinati o dell'estensione necessaria alla realizzazione dell'intervento previsto.

In presenza di più domande di assegnazione, eccedenti la disponibilità di suoli, il Consorzio procede all'individuazione dell'assegnatario col metodo comparativo, tenendo prioritariamente conto della natura dell'iniziativa, dell'investimento e dell'occupazione previsti, nonché dei requisiti del richiedente.

In caso di parità di apprezzamento e valutazione, l'assegnazione o preassegnazione viene deliberata secondo l'ordine temporale di presentazione delle domande.

La richiesta di autorizzazione all'utilizzo in proprio se presentata in presenza di procedura espropriativa avviata dal Consorzio con riferimento ad un provvedimento di preassegnazione in favore di altra ditta non può essere accolta.

In caso di esproprio non finalizzato, l'accoglienza della richiesta di autorizzazione all'utilizzo in proprio da parte del Consorzio sospende la procedura di assegnazione, sempreché permanga il rispetto di tutti gli obblighi di cui al successivo art. 5.

Gli interventi di cui ai precedenti comma dovranno essere realizzati in conformità al progetto presentato a corredo della domanda di assegnazione o di utilizzo in proprio e per l'attività e/o uso autorizzati dal Consorzio.

Ogni mutamento dell'uno o dell'altra dovrà essere sottoposto alla preventiva approvazione del Consorzio.

Art. 5

OBBLIGHI DELL'ASSEGNATARIO E DEL PROPRIETARIO CUI SIA STATO CONCESSO L'UTILIZZO IN PROPRIO

L'assegnatario o il proprietario autorizzato all'utilizzo in proprio è obbligato:

- a) a recintare opportunamente il suolo entro 30 (trenta) giorni dalla immissione in possesso dell'area assegnata o dalla comunicazione di autorizzazione all'utilizzo in proprio;
- b) a versare gli oneri determinati ai sensi dell'articolo 8 secondo le modalità e i tempi stabiliti dall'articolo 9 del presente Regolamento;
- c) a presentare al Consorzio, per l'ottenimento del Parere di Conformità allo strumento urbanistico (valido per dodici mesi), il progetto definitivo entro 60 (sessanta) giorni decorrenti, per l'assegnatario, dalla sottoscrizione del verbale di consegna e per il proprietario, dall'avvenuto pagamento degli oneri di infrastrutturazione;
- d) ad ottenere, dal Comune competente, il Titolo Edilizio per la realizzazione del progetto sul quale è intervenuto il Parere di Conformità entro 12 (dodici) mesi decorrenti, per l'assegnatario, dalla sottoscrizione del verbale di consegna e, per il proprietario, dall'avvenuto pagamento degli oneri di infrastrutturazione.

Ove ritenga di non poter ottenere il Titolo Edilizio dal competente Comune entro 12 (dodici) mesi, l'assegnatario o il proprietario, e altresì obbligato ad informare per tempo il Consorzio, affinché valuti la possibilità di non avviare la prevista procedura di decadenza dell'assegnazione/autorizzazione e rilasciare l'eventuale rinnovo del Parere di Conformità;

- e) ad avviare i lavori relativi all'opera in progetto entro 6 (sei) mesi dal rilascio del Titolo Edilizio e a completarli entro 24 (ventiquattro) mesi dall'inizio lavori.

L'assegnatario è altresì tenuto a procedere alla stipula dell'atto di cessione entro 60 (sessanta) giorni dal formale invito del Consorzio. La stipula dovrà comunque intervenire quando lo stato dei lavori e dell'investimento abbia superato il 60 (sessanta) % dell'iniziativa programmata.

Eventuali varianti rispetto al progetto iniziale sul quale sia intervenuto il Parere di Conformità Urbanistica consortile possono essere proposte dalla ditta ed esaminate

dal Consorzio solo dopo che la stessa ditta abbia ottenuto il Titolo Edilizio comunale sul progetto di cui innanzi.

Art. 6

ASSEGNAZIONI E AUTORIZZAZIONI IN CASO DI AMPLIAMENTI E/O MODIFICHE AL PROGETTO

ORIGINARIO

Ove venga richiesta una maggiore superficie per la realizzazione di un previsto, successivo ampliamento, il Consorzio assegna quella necessaria per l'iniziativa immediata, ai sensi del precedente articolo 4, e può preassegnare quella eccedente, con un termine improrogabile di 2 (due) anni per l'assegnazione definitiva. La preassegnazione comporta la corresponsione, quale caparra confirmatoria, del 10% del prezzo del suolo all'attualità ed il riconoscimento degli interessi legali maturati al momento della successiva assegnazione, ove nel frattempo non sia intervenuto un nuovo prezzo complessivamente maggiore da applicare all'assegnazione definitiva. La preassegnazione è sempre condizionata alla possibilità di un autonomo utilizzo dell'area interessata.

Nei casi così disciplinati si procede al trasferimento della proprietà con distinti atti. Eventuali, possibili ampliamenti, rispetto al progetto iniziale, se richiesti e realizzati entro il termine dell'originario Titolo Edilizio non saranno assoggettati ad alcun onere. Ove la loro realizzazione comporti un differimento di quel termine, o per proroga o per rilascio di un nuovo Titolo Edilizio, sono assoggettati agli oneri infrastrutturazione agglomerato per la superficie necessaria a realizzare l'ampliamento richiesto, in ragione degli indici edificatori propri della zona in cui ricade il lotto oggetto di intervento.

Tali oneri sono pure dovuti in egual misura per la realizzazione di ampliamenti o nuovi fabbricati su tutti i suoli ricadenti nel territorio di competenza consortile.

In caso di demolizione di immobili esistenti in misura inferiore al 50% del costruito - valutato in ragione di superficie (coperta e di pavimento) o volume reale a seconda

della tipizzazione dell'area - la eventuale realizzazione di nuovi immobili viene assoggettata agli oneri infrastrutturazione agglomerato per la superficie di lotto necessaria alla loro realizzazione in ragione degli indici edificatori propri della zona in cui ricade il lotto oggetto di intervento. Nel caso in cui la demolizione superi il 50% del costruito, valutato come innanzi, gli oneri infrastrutturazione agglomerato per la nuova edificazione sono riferiti alla superficie fondiaria dell'intero lotto.

Art. 7

AUTORIZZAZIONI E NULLA OSTA IN CASO DI SANATORIA O CONDONO

In caso di richiesta in sanatoria di autorizzazione all'utilizzo in proprio e/o di Parere di Conformità Urbanistica per opere abusive di cui agli artt. 36 e 37 del DPR 380/01 e s.m.i., il Consorzio può concedere l'utilizzo in proprio della superficie necessaria a sanare l'opera realizzata e/o può rilasciare il prescritto parere, a condizione che la stessa opera sia conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia consortile vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria presso l'Ente, e previo versamento in misura doppia del contributo di cui all'articolo 8 comma 3.

In caso di richiesta di nulla osta relativo ad opere per le quali sia stato avviato regolare iter di condono presso il competente Comune, il Consorzio concede il proprio nulla osta previo versamento in misura quadrupla del contributo richiamato al comma precedente.

Art. 8

DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA, DEL CONTRIBUTO DI INFRASTRUTTURAZIONE E DI CANONI, TARIFFE ED ONERI

Il Consorzio, di norma, determina annualmente, con apposita delibera del Consiglio di Amministrazione, il prezzo di vendita dei suoli per metro quadrato di superficie fondiaria.

Nel prezzo di vendita, determinato ai sensi dell'art. 36 della Legge 317/91, dell'art.11 della Legge 341/95, della L.R. 2/2007 e dell'art. 8 dello Statuto consortile, è compreso il costo complessivo di acquisizione delle aree ed un contributo per la realizzazione, la gestione e la manutenzione delle infrastrutture e degli impianti e servizi di interesse comune dell'intero agglomerato. Alla determinazione del prezzo di vendita concorre altresì la limitazione di cui al comma 1 del successivo articolo 12. Gli utilizzatori in proprio devono corrispondere al Consorzio il solo contributo di infrastrutturazione, determinato nella stessa delibera di cui al primo comma. con la quale vengono pure fissati canoni, tariffe ed ogni altro onere dovuto al Consorzio per concessioni, autorizzazioni e prestazioni.

Art. 9

MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL PREZZO DEL SUOLO E DEL CORRISPETTIVO DI INFRASTRUTTURAZIONE

1. L'importo dovuto dall'assegnatario è corrisposto per il 70% entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione dell'avvenuto accoglimento dell'istanza di assegnazione.
2. La consegna del suolo avviene entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione all'istante di cui al precedente comma 1.
3. Il restante 30% dell'importo dovuto dovrà essere versato prima della stipula dell'atto di vendita nel termine indicato dal Consorzio.
4. L'importo dovuto in caso di preassegnazione, riveniente dalla indisponibilità immediata dell'area, è erogato per il 35% entro 30 (trenta) giorni dall'accoglimento dell'istanza, previa sottoscrizione della convenzione preliminare per cessione di suoli allegata al presente Regolamento, per un ulteriore 35% alla consegna del suolo e per il restante 30% alla stipula dell'atto di cessione.
5. Il corrispettivo di infrastrutturazione dell'agglomerato, dovuto dal proprietario per l'utilizzo in proprio dell'area, è versato in unica soluzione entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione di esito favorevole dell'istruttoria e prima del rilascio dell'autorizzazione.

6. Al momento della stipula dell'atto di vendita del suolo, l'assegnatario dovrà rimborsare al Consorzio le spese generali da questi sostenute, nella misura forfettaria pari all'importo dei tributi connessi alla proprietà del suolo calcolati a partire dalla data di consegna dello stesso.

7. Tutte le somme di cui ai precedenti commi 1, 3, 4, 5 e 6 devono essere corrisposte esclusivamente con assegno circolare non trasferibile intestato al Consorzio ovvero con bonifico bancario il cui accredito sia preventivamente accertato dall'Ente.

8. Su istanza motivata dell'assegnatario ovvero dell'utilizzatore in proprio, per importi superiori a € 50.000,00 (Euro cinquantamila/00) oltre IVA il Consiglio di Amministrazione può concedere la rateizzazione del pagamento degli importi di cui ai precedenti commi 1 e 5 secondo le seguenti modalità:

- 1^a rata del 20% (venti per cento) oltre IVA prima della consegna del suolo in caso di assegnazione ovvero prima dell'adozione del provvedimento di autorizzazione all'utilizzo in proprio;
- 2^a rata del 40% (quaranta per cento) oltre IVA da versare entro 6 (sei) mesi dalla 1^a rata;
- 3^a rata del 40% (quaranta per cento) oltre IVA da versare entro 12 (dodici) mesi dalla 1^a rata.

Nel solo caso di rateizzazione del corrispettivo di infrastrutturazione di cui al precedente comma 5, la 1^a rata dovrà essere accompagnata da una garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa di importo pari alla somma della 2a e della 3a rata oltre IVA. Detta garanzia, avente durata di 13 (tredici) mesi, dovrà essere rilasciata da primari istituti bancari o compagnie di assicurazione di gradimento dell'Ente. La garanzia, dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 del codice civile nonché l'operatività della garanzia medesima entro

15 (quindici) giorni a semplice richiesta scritta del Consorzio garantito. Essa potrà essere svincolata solo a seguito di formale comunicazione del Consorzio.

In caso di ritardato pagamento anche di una sola rata, l'assegnatario o l'utilizzatore in proprio decadrà dal beneficio della rateizzazione con conseguente obbligo di corrispondere in un'unica soluzione le restanti rate, fermo restando il diritto dell'Ente di attivare la garanzia prestata.

Art. 10

MATERIALE PUBBLICITARIO – INSEGNE

E' fatto divieto di installare, nei lotti e sugli opifici ivi insistenti, cartelloni, insegne o altro materiale pubblicitario.

L'installazione di insegne identificative della ditta o pubblicitarie della attività svolta dalla stessa devono essere preventivamente autorizzate dal Consorzio.

Tale autorizzazione dovrà prevedere che i cartelloni o altro materiale pubblicitario non potranno superare di m. 5,00 l'altezza dell'opificio insistente sul lotto, al netto di eventuali volumi tecnici, come definita dalle NTA dello strumento urbanistico.

Nel caso di lotti sgombri da opifici, essi non potranno avere altezza superiore a 12 m. rispetto alla quota prevalente di sistemazione del lotto.

Art. 11

ANTENNE

L'installazione all'interno dei singoli lotti e sugli opifici di antenne deve essere autorizzata dal Consorzio cui spetta valutare la funzionalità dell'installazione rispetto all'attività ivi svolta dall'azienda insediata.

Art. 12

SERVITÙ, SERVIZI E CONTROLLI

Il Consorzio si riserva il diritto di imporre, negli spazi non coperti dagli edifici, anche successivamente all'atto pubblico di cessione del suolo o all'autorizzazione all'utilizzo in proprio, senza corrispettivo di sorta, servitù di elettrodotto, metanodotto, acquedotto, fognatura, telefonia, nonché, tutte le servitù comunque utili per lo sviluppo ed il potenziamento degli agglomerati industriali.

Lungo tutte le strade consortili, compresa la fascia di arretramento dei lotti, il Consorzio si riserva altresì il diritto di realizzare, nel rispetto del Codice della Strada e senza riconoscere alcun corrispettivo, ogni tipo di impianto, attrezzatura o infrastruttura, purché compatibili con le attività svolte dalle aziende insediate.

L'assegnatario, il preassegnatario e l'utilizzatore in proprio sono obbligati al rispetto delle convenzioni in essere e future che disciplinano i rapporti tra il Consorzio con altri soggetti pubblici, altre società o soggetti erogatori di servizi, all'interno delle aree industriali, quali: energia elettrica, gas, telefonia, trasmissione dati, acqua potabile o industriale, reti di trasporto, pubblicità, pulizia, ecc.

Il Consorzio si riserva il diritto di accedere ovunque vengano segnalati lavori di costruzione o di trasformazione per verificarne la rispondenza ai progetti approvati.

Art. 13

FRAZIONAMENTO, VENDITA O LOCAZIONE

L'assegnatario o l'utilizzatore in proprio non può trasferire a terzi l'area se non dopo aver realizzato le opere assentite e, quindi, congiuntamente ad esse.

La vendita deve essere preventivamente autorizzata dal Consorzio, a seguito di verifica della compatibilità dell'attività svolta dall'azienda acquirente con gli scopi perseguiti dal Consorzio e con la tipizzazione urbanistica dell'area.

L'azienda acquirente dovrà dichiarare di aver preso visione ed accettare il presente Regolamento nonché le N.T.A. del P.U.E. Consortile relativo Agglomerato Industriale in cui ricade il lotto.

L'assegnatario, o il proprietario cui sia stato concesso l'utilizzo in proprio, può frazionare l'area oggetto dell'assegnazione o dell'autorizzazione solo dopo aver realizzato l'intervento programmato e aver ottenuto la previa autorizzazione del Consorzio.

Il frazionamento, di cui al comma precedente, in più lotti autonomi e continui è autorizzato a condizione che vengano mantenuti, per ognuno dei nuovi lotti, gli indici edificatori, volumetrici e/o superficiali, del progetto assistito da permesso di costruire e definiti dalle NTA per la zona in cui ricade il lotto.

Qualora tale condizione non venga soddisfatta, è dovuta al Consorzio per l'area in eccesso la differenza tra il prezzo di assegnazione o il contributo di infrastrutturazione, in vigore alla data della concessione della originaria assegnazione o autorizzazione all'utilizzo in proprio, attualizzato e quello vigente al momento della richiesta di frazionamento. La mancata disponibilità di tali elementi di valutazione comporta l'applicazione sulla stessa area del contributo infrastrutturazione agglomerato di cui al precedente art. 8.

Ciascun nuovo lotto deve comunque soddisfare gli standards previsti dalle N.T.A. per la specifica tipizzazione di zona.

Anche la locazione, l'affitto o la concessione in comodato dei manufatti realizzati dovrà essere preventivamente autorizzata dal Consorzio.

L'azienda utilizzatrice dovrà dichiarare di aver preso visione ed accettare il presente Regolamento nonché le N.T.A. del P.U.E. Consortile relativo Agglomerato Industriale in cui ricade il lotto.

Il rilascio delle suddette autorizzazioni può avvenire anche in sanatoria, qualora ne sussistano i presupposti, previa corresponsione della somma pari 0,25 €/mq (zerovirgolaventicinque) in ragione della superficie fondiaria del lotto

trasferito/locato ovvero, in caso di aree condominiali, previa corresponsione della somma pari 0,50 €/mq

(zerovirgolacinquanta) in ragione della superficie lorda di pavimento dell'immobile trasferito/locato.

L'area, o parte della stessa, che risulti in esubero per l'esercizio dell'attività produttiva dell'assegnatario, non può formare oggetto di compravendita, ma deve essere resa al Consorzio che restituirà il prezzo di alienazione, incrementato degli interessi legali ed alle condizioni tutte di cui al successivo art. 15.

Il mancato rispetto delle condizioni previste dai commi precedenti costituisce causa di risoluzione del contratto di compravendita e/o la decadenza dall'assegnazione o dall'utilizzo in proprio alla stregua delle procedure di cui all'articolo 14.

Art. 14

DECADENZA DELL'ASSEGNAZIONE O DELL'AUTORIZZAZIONE

L'assegnazione, la preassegnazione o l'autorizzazione all'utilizzo di un'area e/o di un immobile decade quando la ditta interessata:

- a) non ottemperi ad una delle prescrizioni di cui all'articolo 5;
- b) non ponga tempestivamente in essere per qualsivoglia ragione gli atti necessari alla utilizzazione del suolo, ovvero, manifesti una condotta che denoti la sopravvenuta carenza di interesse alla suddetta utilizzazione.

Il Consorzio contesta alla ditta interessata gli addebiti constatati e concede un termine perentorio di 30 (trenta) giorni per regolarizzare la propria posizione. Decorso inutilmente il termine assegnato, il Consorzio, dichiara l'avvenuta decadenza.

ART. 15

RIMBORSI SPESE E RESTITUZIONI

In caso di rinuncia o di dichiarazione di decadenza, il Consorzio avrà diritto a trattenere sulle somme versate le spese sostenute e, comunque, il 10% di quanto introitato.

Art. 16

COMODATO E LOCAZIONE

Nel caso di concessione in comodato o locazione del suolo e di quanto sullo stesso esistente, il comodatario o locatario è tenuto al rispetto del presente regolamento in solido con il proprietario.

Art. 17

SCHEMI ALLEGATI

Sono parte integrante del presente Regolamento gli allegati di seguito elencati:

- ✓ Modello richiesta o utilizzo suoli;
- ✓ Modello dichiarazione accettazione clausole;
- ✓ Schema di delibera di assegnazione;
- ✓ Schema di delibera di preassegnazione;
- ✓ Schema di convenzione preliminare per cessione suoli;
- ✓ Schema verbale di consegna suoli;
- ✓ Schema atto di cessione suoli.

Art. 18

DISCIPLINA DELLA RILEVANZA SOCIO – ECONOMICA DEGLI INTERVENTI

Il Consiglio di Amministrazione, nel perseguimento dell'interesse pubblico e con deliberazione motivata, può sottoporre alla Assemblea Generale del Consorzio gli interventi di particolare rilevanza socio - economica.