

CONSORZIO
ZONA INDUSTRIALE REGIONALE
"PREDDA NIEDDA" - SASSARI

REGOLAMENTO

PER L'UTILIZZAZIONE, L'ACQUISTO E LA VENDITA DELLE AREE DELLA PRIMA
E SECONDA ZONA D'INTERVENTO DELL'AGGLOMERATO INDUSTRIALE DI
PREDDA NIEDDA.

Approvato dall'Assemblea Generale con deliberazione n. 17 del 29.11.1978.

Modificato negli articoli 9, 11, 12, 14, 15, con deliberazione del C.D. n. 87 del 4.5.1988, ratificata dall'Assemblea Generale, con deliberazione n. 10 del 29.6.1988.

Modificato nell'art. 17 con deliberazione del C.D. n. 144 del 14.7.1992, ratificata dall'Assemblea Generale, con deliberazione n. 2 del 26.4.1993.

Modificato nell'art. 17, 1° comma, con deliberazione del C.D. n. 137 del 10.5.1994, ratificata dall'Assemblea Generale, con deliberazione n. 13 del 15.6.1994.

Modificato nell'art. 3 con deliberazione del C.D. n. 283 dell'11.10.1994, ratificata dall'Assemblea Generale, con deliberazione n. 20 del 18.10.1994.

Modificato nell'art. 17 con deliberazione del C.D. n. 61 del 17.03.1997, ratificata dall'Assemblea Generale, con deliberazione n. 3 del 30.06.1997.

Modificato nell'art. 17 con deliberazione del C.d.A. n. 19 del 24.01.2000, ratificata dall'Assemblea Generale, con deliberazione n. 3 del 26.06.2000.

Modificato nell'art. 17 con deliberazione dell'Assemblea Generale n. 21 del 21.12.2001.

AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME

ART. 1

Le norme di cui al presente regolamento si applicano alla zona industriale di Interesse Regionale di Predda Niedda che è costituita dai terreni di circa ettari 400 ed è delimitata come risulta dal decreto di riconoscimento della stessa n. 7810-1507 in data 3.7.1969 emesso dal Presidente della Giunta Regionale Sarda, pubblicato sul n. 27, pag. 585, del Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna, Parti 1^a e 2^a.

Detta zona è ripartita in due zone d'intervento di cui la prima di circa ettari 150 fornita di piano regolatore particolareggiato e delimitata come risulta dallo stesso, approvato e reso esecutivo con decreto dell'Assessore Regionale agli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica n. 103 del 17.3.1977 e la seconda, non fornita di P.R.P., costituita da restante territorio di circa 250 ettari.

Tutta la zona industriale predetta è compresa nel piano tecnico-economico approvato ai sensi dell'art. 9 della L.R. 18.11.1968, n. 47 con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 218 del 21.7.1976, registrato alla Corte dei Conti il 18.2.1977, Registro 1°, Foglio 253.

PRIMA ZONA D'INTERVENTO INSEDIAMENTI SU AREE PRIVATE

ART. 2

Nella prima zona d'intervento è consentito provvedere alla realizzazione su aree di proprietà di privati, entro termini stabiliti dal Consorzio con particolare deliberazione del Consiglio Direttivo, insediamenti destinati ad iniziative che non contrastino con la destinazione della zona ed in particolare che attengano ad industrie non inquinanti, a depositi commerciali o ad attività artigianali, purché sui relativi progetti corredati da una relazione dettagliata sull'attività oggetto dell'insediamento, sulla superficie da occupare, sull'impiego della manodopera, sui consumi idrici ed elettrici, sugli investimenti e sul fatturato presunto, sia stato concesso il nulla osta di compatibilità da parte del Consiglio Direttivo.

Decorsi i termini di cui sopra stabiliti dal Consiglio Direttivo, le aree per le quali non è stata presentata richiesta di utilizzazione dovranno essere espropriate dal Consorzio ed impiegate secondo la loro destinazione, fatta eccezione per le aree a verde pubblico e quelle destinate ad infrastrutture per le quali si preveda l'imminente realizzazione, che potranno essere espropriate dal Consorzio subordinatamente ad apposita deliberazione del Consiglio Direttivo.

CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL NULLA OSTA PER INSEDIAMENTI

DA REALIZZARE SU AREE DI PROPRIETÀ DI PRIVATI

ART. 3

La concessione del nulla osta per la realizzazione dell'insediamento viene concessa dal Presidente su deliberazione del Consiglio Direttivo ed è subordinata alla presentazione al Consorzio, entro i termini non inferiori a trenta giorni dalla data della deliberazione, prorogabili dal Presidente di altri trenta giorni per giustificati motivi, di un atto di obbligo da registrare e trascrivere che preveda i seguenti impegni:

- 1) a non modificare la destinazione urbanistica di P.R.P. senza il preventivo nulla osta del Consorzio ed a destinare, quindi, l'area all'attività sopra prevista salvo modifiche da concordare con il Consorzio che dovranno risultare da apposito atto deliberativo e rilascio del competente nulla osta; è fatta salva la potestà del Consorzio di revocare il nulla osta concesso in caso di arbitraria modifica della destinazione urbanistica del terreno;
- 2) a cedere volontariamente al Consorzio le aree di proprietà destinate ad infrastrutture (strade, fogne, rete idrica, spazi verdi, etc.) nonché i reliquati ricadenti sui lotti contigui consentendone sin d'ora l'occupazione senza diritto ad alcuna indennità per l'anticipata occupazione, fermo restando il diritto all'indennità di espropriazione prevista per la cessione volontaria dalla legge 22.10.1971, n. 865 e successive modifiche ed integrazioni, relativa al tipo di coltura catastale del fondo.
Il sottoscritto accetta che detta indennità gli venga corrisposta soltanto allorché il Consorzio otterrà da parte della Regione o di altro Ente il relativo finanziamento e comunque non oltre 180 giorni dall'occupazione.
- 3) a contribuire annualmente, quale utente delle opere e dei servizi, in base ai parametri di contribuenza determinati dal Consorzio con apposita deliberazione, alle spese relative alla gestione di dette opere (manutenzione ordinaria e straordinaria) nonché dei servizi che verranno istituiti dal Consorzio. A tal fine si impegna a provvedere al pagamento sulla base di liste di carico approvate dal Consiglio Direttivo, delle quote annuali che verranno rimosse dal Consorzio con la procedura di cui al R.D. 13.4.1910, n. 639. Resta inteso che dette quote contributive annuali non potranno dal Consorzio essere applicate per servizi già assoggettati a tributo da altra Pubblica Amministrazione;
- 4) a richiedere al Consorzio il nulla osta nel caso di eventuale cessione a terzi del fabbricato, accettando che, in caso di inosservanza, il nulla osta debba intendersi come non concesso. Resta acclarato che il rilascio del nulla osta da parte del Consorzio é esclusivamente finalizzato all'accertamento che gli obblighi di cui al presente atto siano trasferiti alla nuova proprietà e che persista la compatibilità urbanistica dell'attività che l'acquirente intende esercitare;
- 5) a consentire che il Consorzio, per mezzo dei propri incaricati, verifichi il possesso del nulla osta e della regolare concessione edilizia ed accerti

- l'esecuzione dei lavori secondo il progetto, nonché il rispetto della destinazione approvata al momento del rilascio del nulla osta;
- 6) l'eventuale revoca del presente atto potrà essere effettuata soltanto col consenso del Consorzio espresso mediante regolare provvedimento deliberativo.

NORME PER LA VENDITA DELLE AREE DESTINATE A COMPLETAMENTO DEI LOTTI

ART. 4

All'atto dell'acquisizione delle aree destinate a completamento dei lotti secondo le previsioni del P.R.P., il Consiglio Direttivo determinerà il prezzo di vendita delle stesse da calcolarsi globalmente e da ripartirsi successivamente in relazione ai metri quadrati assegnati a ciascuna ditta tenendo presenti i seguenti elementi di costo:

- indennità di espropriazione per i terreni ed i soprassuoli;
- quote di spese generali;
- quota proporzionale della incidenza del costo di acquisizione delle aree per urbanizzazioni ivi comprese le aree destinate a verde;
- spese per eventuali liti conseguenti all'espropriazione;
- spese per consentire la agibilità dei lotti.

A carico di ciascun lotto saranno altresì posti a carico i valori dei soprassuoli idonei alla utilizzazione.

ART. 5

Appena ottenuta la disponibilità delle aree, il Presidente inviterà gli interessati a presentare al Consorzio, entro i successivi sessanta giorni, il tipo di frazionamento ed il certificato catastale per uso voltura, unitamente alla domanda di vendita del lotto per il prezzo fissato dall'Amministrazione del Consorzio autorizzandolo ad incamerare la cauzione eventualmente costituita a garanzia dell'acquisto, in sede di concessione del nulla osta e con impegno a versare il saldo del prezzo entro il termine che sarà fissato dal Presidente.

ART. 6

Nella prima seduta successiva alla presentazione degli elaborati e della domanda di cui al precedente art. 3, il Consiglio Direttivo dovrà deliberare la vendita dell'area.

ART. 7

A seguito dell'esecutività del provvedimento deliberativo il Presidente disporrà il pagamento, entro il termine massimo di giorni trenta, del prezzo dell'area e concorderà con il notaio prescelto dall'acquirente la data di stipulazione dell'atto.

ART. 8

A cura dell'acquirente dovrà pervenire al Consorzio nel più breve tempo possibile copia dell'atto di acquisto, dopo di che verrà autorizzata l'immissione in possesso nel terreno venduto.

Nei casi di assoluta urgenza che compromettano la realizzazione del programma di insediamento, il Presidente potrà autorizzare per iscritto il futuro compratore, previo integrale pagamento del prezzo, ad immettersi, in pendenza del perfezionamento degli atti di cui ai precedenti articoli, subito dopo l'adozione della deliberazione di vendita, nel possesso degli immobili allo stesso assegnati di cui il Consorzio abbia la disponibilità, previa stipulazione di apposita scrittura privata di promessa di compravendita.

NORME PER LA VENDITA DELLE AREE DESTINATE AD INSEDIAMENTI

ART. 9

Le richieste di vendita delle aree per insediamenti che siano compatibili con la destinazione urbanistica della zona dovranno essere presentate al Consorzio corredate di una relazione che:

- a) indichi l'attività economica a cui l'insediamento verrà destinato;
- b) fornisca elementi di giudizio sulla dimensione dell'insediamento al fine di valutare la congruità della superficie dell'area cedibile;
- c) documenti il possesso da parte del dichiarante dei necessari requisiti per l'esercizio dell'attività economica prevista per la utilizzazione dell'insediamento;
- d) nel caso di aree richieste per realizzarvi insediamenti da destinare a leasing immobiliare, documenti validamente tutte le clausole, patti e condizioni del contratto del leasing;
- e) di una relazione tecnico-economica-finanziaria concernente l'insediamento da realizzare e l'impiego di manodopera.

Il richiedente dovrà infine dichiarare di aver preso conoscenza della presente normativa e di accettarla integralmente senza riserva alcuna.

ART. 10

Entro trenta giorni dalla data di ricevimento della richiesta di cui al precedente articolo, il Consiglio Direttivo esprimerà le proprie determinazioni in merito. In caso di assenso, dovrà essere precisata la localizzazione e la presumibile superficie dell'area che si intende cedere, nonché il prezzo determinato dal Consiglio Direttivo, tenendo presenti gli elementi di costo di cui al precedente articolo 4.

ART. 11

Entro sessanta giorni dal ricevimento della comunicazione relativa all'assegnazione, dovrà essere presentato al Consorzio in quattro copie il progetto esecutivo dell'insediamento, con la relativa domanda di nulla osta, corredato dalla domanda diretta al Comune.

Dopo l'esame favorevole da parte del Consiglio Direttivo, il Consorzio stesso curerà l'inoltro di tre copie del progetto e della apposita domanda al Comune.

ART. 12

Nelle more del rilascio della concessione edilizia, il Consorzio potrà deliberare la cessione dell'area.

ART. 13

Ottenuta l'approvazione del progetto da parte della Commissione Edilizia l'interessato ne darà tempestiva comunicazione al Consorzio che, nel termine di trenta giorni, adotterà la deliberazione per la cessione dell'area di sedime assegnata.

Decorsi novanta giorni dalla data di comunicazione della avvenuta concessione dell'assenso di cui al precedente art. 12 senza che al Consorzio sia pervenuta la comunicazione prescritta dal precedente capoverso, l'assenso di massima dovrà intendersi revocato e la pratica archiviata.

Di tale revoca verrà tempestivamente informato il Comune.

ART. 14

Soltanto a seguito del versamento del corrispettivo dovuto, il Consorzio potrà provvedere alla stipulazione dell'atto pubblico di compravendita e, su richiesta dell'interessato, nelle more della stipulazione del contratto, potrà provvedere alla stipulazione di una promessa di vendita.

ART. 15

Qualora lo strumento urbanistico preveda in adiacenza dei lotti, aree a verde, le stesse dovranno essere concesse in uso agli acquirenti dei lotti interessati con l'onere di provvedere alla realizzazione del verde e relativa manutenzione nel rispetto della previsione dello strumento urbanistico. In caso di inerzia degli stessi il Consorzio potrà provvedere in via sostitutiva a spese degli interessati.

ART. 16

I proprietari dei terreni espropriati dal Consorzio, ivi compresi gli Enti o eventuali assegnatari a qualsiasi titolo di terreni di proprietà degli stessi, hanno diritto di prelazione nell'acquisto dei terreni medesimi purché intendano realizzare in essi insediamenti compatibili con la destinazione di zona e siano in possesso dei necessari requisiti per l'esercizio dell'attività economica indicata per l'utilizzazione dei terreni.

ART. 17

Le vendite delle aree consortili sono assoggettate alle seguenti clausole da richiamarsi espressamente nell'atto pubblico di compravendita con esplicita dichiarazione dell'acquirente di accettarle senza riserve ed in caso di loro inosservanza, riconoscendo l'obbligo dello stesso acquirente di provvedere agli adempimenti di seguito specificati:

- a)** il programma di insediamento deve realizzarsi come segue:
- inizio dei lavori entro un anno dalla data della concessione edilizia;
 - ultimazione dei lavori entro tre anni dalla data della concessione stessa, salvo i casi di forza maggiore di impedimento materiale alla costruzione.

In caso di mancata utilizzazione dell'area entro il termine di 3 anni dalla data della concessione edilizia l'acquirente - a sua scelta - ha l'obbligo di:

- retrocedere l'area al Consorzio, che rimborserà all'interessato quanto pagato per l'acquisto dell'area stessa;

- in alternativa, corrispondere al Consorzio, a titolo di sanzione, un importo pari alla differenza tra il prezzo già corrisposto al Consorzio e il plusvalore dell'area, determinato con deliberazione del Consiglio Direttivo e vigente al momento dell'accertamento dell'inadempienza.

Con il pagamento della sanzione pecuniaria l'area viene svincolata dal termine di 15 anni previsto alla successiva lettera c);

- b) se la costruzione dell'insediamento risulterà difforme ed in contrasto con la normativa urbanistica - in tutto o in parte - dagli atti di progettazione approvati dal Consiglio Direttivo, l'acquirente dell'area dovrà corrispondere al Consorzio - a titolo di sanzione - un importo rapportato all'entità della violazione, secondo appositi parametri da approvarsi con deliberazione del Consiglio Direttivo e vigenti all'atto dell'accertamento della violazione;

- c) l'acquirente, fatto salvo quanto previsto al precedente punto a), non potrà trasferire la proprietà dell'area a terzi prima del termine di 15 anni ⁽¹⁾ ⁽¹¹⁾ dalla data dell'atto pubblico di acquisto, senza avere conseguito preventivamente il nulla osta del Consorzio, rilasciato con deliberazione del Consiglio Direttivo, che dovrà essere espressamente citato nell'atto di trasferimento.

Qualora l'acquirente, fatta eccezione per i casi di successione mortis causa, anche in caso di cessazione della propria attività, ponga in essere atti diretti a trasferire la proprietà del terreno o dell'insediamento realizzato in tutto o in parte - anche mediante cessione di quote o di azioni societarie o trasformazione di ditte individuali in società con soggetti diversi dagli originari assegnatari - l'acquirente stesso riconosce il diritto del Consorzio, a scelta dell'Ente stesso:

- a rientrare nella piena proprietà e disponibilità dell'area venduta e sue eventuali accessioni, senza l'obbligo di corrispondere all'acquirente dichiarato inadempiente dal Consorzio alcun maggiore corrispettivo rispetto a quanto pagato per l'acquisto dell'area e per eventuali investimenti sulla stessa;
- in alternativa, corrispondere al Consorzio, a titolo di sanzione, un importo pari alla differenza tra il prezzo già corrisposto al Consorzio e il plusvalore dell'area, determinato con deliberazione del Consiglio Direttivo e vigente al momento dell'accertamento dell'inadempienza.

A tal fine, nel caso di società, tutti i soci dovranno impegnarsi con apposito atto di obbligo, da allegarsi all'atto pubblico di compravendita del terreno, a non modificare la compagine sociale senza il preventivo nulla osta del Consorzio.

Le società di capitali, dovranno presentare, a richiesta del Consorzio, copia autentica del libro dei soci; le società di persone dovranno invece

⁽¹⁾termine ridotto da 15 anni a 10 anni con deliberazione dell'Assemblea Generale n. 3 del 26.06.2000 per assegnazioni di aree effettuate a partire dal 3 Agosto 2000, (data di pubblicazione della modifica del presente Regolamento sul BURAS n. 24, parte III del 3 Agosto 2000;

⁽¹¹⁾ termine riportato da 10 anni a 15 anni con deliberazione dell'Assemblea Generale n. 21 del 21.12.2001;

presentare, a richiesta del Consorzio, una idonea certificazione della Camera di Commercio;

- d) per motivate e documentate esigenze di carattere aziendale, l'acquirente, fatto salvo quanto previsto al precedente punto a), ultimo comma, potrà richiedere e conseguire dal Consorzio - con deliberazione del Consiglio Direttivo - il nulla osta per il trasferimento della proprietà dell'area e dell'insediamento. In tal caso, con il pagamento della sanzione pecuniaria, l'area viene svincolata dal termine di 15 anni ^(III) ^(IV) previsto alla precedente lettera c).
- e) qualora l'acquirente, fatto salvo quanto previsto al precedente punto a), ultimo comma, - per motivate esigenze di carattere aziendale - richieda al Consorzio il nulla osta per la cessione in uso, comodato o locazione di una parte o di tutto l'insediamento, è facoltà del Consorzio, valutata la richiesta, rilasciare il nulla osta a condizione che l'acquirente versi al Consorzio stesso un importo a titolo di penale per non aver utilizzato interamente l'insediamento, secondo appositi parametri da approvarsi con deliberazione del Consiglio Direttivo.

Nel caso in cui l'acquirente conceda in uso, comodato o locazione, tutto o parte dell'insediamento senza aver conseguito il preventivo nulla osta del Consorzio, l'acquirente dovrà corrispondere al Consorzio stesso la penale prevista al precedente capoverso, maggiorata, a titolo di sanzione per l'abuso commesso, secondo appositi parametri, da approvarsi con deliberazione del Consiglio Direttivo.

Devono inoltre essere inseriti nell'atto gli obblighi indicati ai numeri 1), 2), 3), 5) dell'articolo 3 del Regolamento Consortile per l'utilizzazione e la vendita delle aree.

ART. 18

Le norme di cui ai punti 1) - 3) - 4) dell'art. 3 si applicano anche agli operatori titolari di insediamenti che siano stati realizzati nella zona industriale di Predda Niedda prima della costituzione del Consorzio o successivamente e non abbiano rilasciato al Consorzio l'atto di obbligo nella forma prevista dall'art.3.

ART. 19

^(III)termine ridotto da 15 anni a 10 anni con deliberazione dell'Assemblea Generale n. 3 del 26.06.2000 per assegnazioni di aree effettuate a partire dal 3 Agosto 2000, (data di pubblicazione della modifica del presente Regolamento sul BURAS n. 24, parte III del 3 Agosto 2000;

^(IV) termine riportato da 10 anni a 15 anni con deliberazione dell'Assemblea Generale n. 21 del 21.12.2001;

CONSORZIO
ZONA INDUSTRIALE REGIONALE
"PREDDA NIEDDA" - SASSARI

Il presente Regolamento entrerà in vigore, per quanto non disciplinato fino ad ora con precedenti provvedimenti, all'atto dell'esecutività della deliberazione di approvazione.

* * * * *