

**CONSORZIO ZONA INDUSTRIALE DI INTERESSE
REGIONALE DI CHILIVANI
OZIERI**

REGOLAMENTO ASSEGNAZIONE AREE

Approvato con Deliberazione A.G. N° 9 DEL 21/07/1982

Modificato con Deliberazione del C.D. N° 70 del 23/12/1986

Modificato con Deliberazione A.G. N° 3 del 30/07/1996

Modificato con Deliberazione A.G. N° 4 del 21/10/1997

REGOLAMENTO

Per l'utilizzazione delle aree della Zona Industriale di 1° Intervento e per la vendita delle stesse.

Art. 1

Le norme di cui al presente Regolamento si applicano alla Zona Industriale di Interesse Regionale di Chilivani – Ozieri, che è costituita dai terreni di circa 390 Ha. di superficie, come risulta dal Decreto di riconoscimento della stessa n° 122 del 16/04/1980, registrato alla Corte dei Conti, Sezione per la Regione Sarda il 16/06/1980, reg. 1 Industria, Foglio 21, pubblicato sul B.U.R.A.S. n° 32 del 28/07/1980, Pag. 1082, che modifica l'Art. 1 del D.P.G.R. del 28/07/1969, n° 322.

L'intero agglomerato è ripartito tre Zone di intervento, di cui la prima di circa Ha. 126, una seconda Zona di espansione di circa Ha. 70, una Zona Artigianale di circa Ha. 32, ed Ha. 6 localizzati presso la Stazione di Fraigas, appartenenti alla Ditta Sanguinetti.

La Zona Industriale di 1° intervento è dotata di Piano Regolatore Particolareggiato, approvato e reso esecutivo con Decreto dell'Assessore Regionale agli Enti Locali, Finanze ed urbanistica n° 476 del 30/06/1977, così come la Zona Artigianale, il cui Piano Particolareggiato è stato approvato e reso esecutivo con decreto dell'Assessore Regionale agli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica, n° 843/U, del 11/06/1980.

Art. 2

Zona Industriale di 1° intervento e Zona Artigianale. Insediamenti su aree private.

Nella Zona di 1° intervento e nella Zona Artigianale è consentita la realizzazione su aree di proprietà di privati, entro i termini e le modalità stabilite dal Consorzio con Deliberazione del Consiglio Direttivo di insediamenti destinati ad iniziative che non contrastino con la destinazione d'uso delle aree medesime, relative ad Industrie non inquinanti ad attività artigianali e da depositi commerciali, purché sui relativi progetti, corredati da una dettagliata relazione sulla attività, oggetto dell'insediamento, sulla superficie da occupare, sull'impiego della mano d'opera, sui consumi idrici ed elettrici, sugli investimenti e sul fatturato presente sia stato concesso il preventivo nulla osta di compatibilità da parte del Consiglio Direttivo, con fissazione dei termini per l'utilizzazione.

Decorsi i termini di cui sopra, le aree non utilizzate potranno essere espropriate da Consorzio e impiegate secondo la loro destinazione d'uso, fatta eccezione per quelle destinate a verde pubblico ed infrastrutture, che potranno essere espropriate nella fase di realizzazione delle relative opere, secondo la seguente normativa.

Art. 3

Condizioni per il rilascio di nulla osta per insediamenti da realizzare su aree di proprietà di privati

La concessione del prescritto nulla osta per la realizzazione degli insediamenti viene concessa dal Presidente, su conforme Deliberazione del Consiglio Direttivo, ed è subordinata alla presentazione al Consorzio entro trenta giorni dalla data dell'avvenuta comunicazione alla Ditta interessata, prorogabili dal Presidente di altri trenta giorni per validi e giustificati motivi, di un atto di obbligo da registrare e trascrivere, che preveda i seguenti impegni:

1. Divieto di modificare l'attività o la destinazione imprenditoriale senza il preventivo nulla osta del Consorzio ed accettazione incondizionata della revoca del nulla osta concesso e conseguente cessazione della nuova attività ove il nulla osta non venisse concesso a causa della riconosciuta incompatibilità dell'attività medesima con le caratteristiche e la destinazione della Zona obbligandosi, altresì, a destinare l'area all'attività prevista, salvo modifiche da concordare con il Consorzio, che dovranno risultare da apposito atto deliberativo.
2. Cessione volontaria al Consorzio delle aree di proprietà dell'interessato destinate ad infrastrutture (strade, fognature, rete idrica ed elettrica, spazi verdi etc.), consentendone l'immediata occupazione, fermo restando il diritto ad alcune indennità per l'anticipata occupazione, fermo restando il diritto all'indennità di espropriazione previsto dalla Legge 22/10/1971, n° 865, e successive modificazioni per la cessione volontaria solo al momento in cui il Consorzio otterrà da parte della Regione o di altro Ente il relativo finanziamento.
3. Contribuire annualmente, quale utente delle opere e dei servizi secondo parametri di contribuzione fissati dal Consorzio, alle spese relative alla gestione delle dette opere – manutenzione ordinaria e straordinaria – e dei servizi.

4. Richiesta al Consorzio di un nuovo nulla osta nel caso di eventuale cessione e terzi degli immobili o per lo svolgimento di attività diverse, accettando che in caso di inosservanza il nullaosta debba intendersi come non concesso.
5. Autorizzazione al Consorzio ad effettuare verifiche in loco per accertare il possesso del nulla osta, della regolare concessione edilizia, della rispondenza dell'esecuzione dei lavori al progetto ed alla destinazione delle opere, per il quale è stato rilasciato il relativo nulla osta.
6. Inizio dei lavori entro un anno dalla data del nulla osta ed ultimazione entro i successivi due anni, accettandone in caso di inosservanza ingiustificata, che il consorzio provveda all'espropriazione del terreno e degli eventuali manufatti ai prezzi previsti dalla legge al momento dell'espropriazione;
7. Acquisizione dei proprietari dell'area necessaria per il completamento del Lotto secondo le prescrizioni del P.R.G., ovvero impegno ad acquistarle dal Consorzio, ove questo ne acquisisse la proprietà, entro il termine di sei mesi dalla data di comunicazione alla Ditta interessata;
8. Chiusura a semplice richiesta del Consorzio, di tutti gli accessi alle strade statali, provinciali o di servizio, al fine di accedere al Lotto, su cui verrà realizzato l'insediamento, soltanto dalle strade consortili, accettando che, in caso di inadempienze, il Consorzio vi provveda a totale carico e spesa della Ditta inadempiente;
9. Trasferimento degli obblighi di cui sopra agli eventuali successori o aventi causa, facendone espresso riferimento nel titolo;
10. A garanzia dell'obbligo di cui al punto 7, versamento presso la Tesoreria del Consorzio o rilascio in favore del Consorzio di fidejussione bancaria o assicurativa della somma di 1,50 €/Mq. quale importo calcolato in via provvisoria e preventiva salvo conguaglio nel caso in cui la somma risultasse inadeguata in relazione alle determinazioni dei prezzi di vendita fissati dal Consorzio;
11. L'eventuale revoca dell'atto d'obbligo potrà essere effettuata soltanto con il consenso del Consorzio espresso mediante regolare provvedimento deliberativo;
12. Rigorosa osservanza delle norme anti inquinamento.

Art. 4

Norme per la vendita delle aree destinate al completamento dei Lotti.

All'atto dell'acquisizione delle aree destinate al completamento dei Lotti secondo la prescrizione del P.R.G. il Consiglio Direttivo determinerà il prezzo di vendita delle stesse, da calcolarsi tenendo presente i seguenti elementi di costo: indennità di espropriazione per i terreni ed i sovrassuoli, quota di spese generali, quota proporzionale dell'incidenza del costo dell'acquisizione delle aree per urbanizzazioni ivi comprese quelle destinate al verde, spese per eventualità conseguenti all'espropriazione.

Art. 5

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

Art. 6

Nella prima seduta successiva alla presentazione della domanda e degli elaborati, di cui al precedente art. 5, 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 30 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 d'acquisto dopo di che verrà autorizzata l'immissione in possesso del terreno venduto.

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

Art. 9

Norme per la vendita di aree destinate agli insediamenti.

Le richieste di aree, destinate ad insediamenti compatibili con la normativa urbanistica vigente, dovranno essere preliminarmente proposte in carta libera al fine di ottenere l'adesione di massima del Consorzio e oltre all'indicazione di localizzazione preferenziale dell'area nell'ambito della Zona prescelta, dovranno essere corredate da una relazione che:

- a) indichi l'attività economica 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 da parte del richiedente, il possesso dei requisiti necessari per l'esercizio dell'attività economica prevista per l'utilizzazione dell'insediamento;
- d) documenti validamente, nel caso di aree richieste da destinare per realizzarvi insediamenti da destinare a leasing immobiliare, tutte le clausole, fatti e condizioni del leasing medesimo.

Art. 10

Entro 30 giorni dalla data di ricevimento della richiesta, di cui al sente articolo, il

Consiglio Direttivo provvede ad esaminarla e ad esprimere le proprie decisioni in merito.

In caso di assenso dovrà essere precisata la localizzazione e in superficie presumibile dell'area che si intende cedere, nonché il prezzo determinato al Consiglio Direttivo, tenendo presenti gli elementi di costo di cui al precedente articolo 4.

La decisione del Consiglio Direttivo dovrà essere comunicata all'interessato a cura del Presidente del Consorzio e a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, entro 10 giorni dalla data in cui è stata adottata.

Art. 11

Entro 90 giorni dalla data di avvenuta comunicazione del provvedimento adottato dal Consiglio Direttivo, il richiedente deve provvedere alla presentazione di formale domanda su carta legale per ottenere la vendita dell'area.

In tale domanda dovrà dichiarare di aver preso conoscenza della normativa relativa alla cessione delle aree, e di accettarla integralmente, senza alcuna riserva.

La domanda dovrà essere altresì corredata dagli elaborati tecnici di progetto e da una esauriente relazione Tecnico-Economica-Finanziaria, concernente l'insediamento da realizzare e l'occupazione di mano d'opera prevista.

Art. 12

Entro 30 giorni dalla data di ricevimento della documentazione, cui al precedente articolo 11, il consorzio procederà agli ulteriori controlli di competenza e quindi provvederà, in caso di regolarità degli atti, al rilascio dell'assenso per la disponibilità dell'area di sedime con il prescritto nulla osta di compatibilità

Di tale assenso il Consorzio provvederà ad informare per iscritto l'interessato, invitandolo a presentare entro 30 giorni il progetto esecutivo al Consorzio in duplice copia, di cui verrà una verrà restituita munita del prescritto nulla osta, per inoltre al Comune che dovrà dare la relativa concessione edilizia provvedendo a richiedere il versamento di una caparra confirmatoria pari al 10% del prezzo dell'area a conferma dell'accettazione.

A titolo di rimborso spese d'istruttoria della pratica, il richiedente dovrà versare al Consorzio prima del rilascio del progetto esecutivo vistato per nulla osta, una somma

al netto dell'IVA pari a 0,50 €/Mq., di terreno assegnato.

Art. 13

Ottenuta l'approvazione del progetto da parte della Commissione Edilizia, l'interessato ne darà tempestiva comunicazione al Consorzio che nel termine di 30 giorni provvederà ad adottare la deliberazione per la cessione definitiva dell'area di sedime assegnata.

Decorsi 90 giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta concessione dell'assenso di cui al presente articolo 12 non pervenga al Consorzio la comunicazione prevista dal precedente capoverso, l'assenso di massima dovrà intendersi revocato e la pratica archiviata, e di tale revoca verrà tempestivamente informato il Comune.

Art. 14

Al momento dell'esecutività della deliberazione di cessione dell'area, il Consorzio inviterà l'acquirente alla regolarizzazione formale della vendita secondo le seguenti modalità:

- a) pagamento dell'intero corrispettivo entro 45 giorni dalla data di ricevimento della richiesta. L'interessato potrà in alternativa richiedere il pagamento dilazionato in due rate della somma dovuta entro 180 o 360 giorni decorrenti dalla data predetta. In tal caso la somma verrà maggiorata dell'interesse annuo corrispondente al Prime-Rate vigente, fermo restando che l'importo della prima rata non potrà essere inferiore ad un terzo dell'intero corrispettivo.

L'inosservanza anche parziale dei termini stabiliti per il pagamento dell'area comporterà la revoca della deliberazione di vendita, e del nulla osta per la costruzione.

Art. 15

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. 16

Le vendite delle aree sono assoggettate alle seguenti clausole risolutive da richiamarsi espressamente nel contratto con esplicita dichiarazione dell'acquirente di accettarle senza riserve, ed in caso di loro inosservanza riconoscendo il diritto del Consorzio a rientrare nella piena disponibilità dell'area venduta e su eventuali accessioni senza obbligo di corrispondere all'acquirente dichiarato inadempiente dal Consorzio, alcun rimborso né per il corrispettivo pagato per l'acquisto dell'area, né per eventuali investimenti sull'area stessa:

- a) il programma di insediamento che ha determinato la decisione del Consorzio di procedere alla vendita dell'area, deve realizzarsi nel termine di tre anni, decorrenti dalla data di pagamento a saldo dell'area stessa: tale termine si considera trascorso infruttuosamente anche il caso di parziale realizzazione del programma;
- b) se la costruzione risulterà difforme in tutto o in parte dagli atti di progettazione approvati dal Consorzio;
- c) se l'utilizzazione dell'insediamento risulterà difforme in tutto o in parte da quella indicata nel programma presentato al Consorzio e di fatto approvato con deliberazione di vendita dell'area di sedime;
- d) se l'acquirente, anche in caso di cessazione della propria attività cede a qualsiasi titolo o vende a terzi l'immobile, senza il preventivo assenso del Consorzio, e prima che siano trascorsi 15 anni dall'acquisto.

In caso di preventiva richiesta e successiva concessione dell'assenso al venditore è fatto obbligo di trasferire all'acquirente l'esplicito impegno di accettare quanto descritto nel presente articolo, nonché gli obblighi di cui ai numeri 1 – 3 – 5 – 8 – 9 del precedente articolo 3.

Art. 17

Le norme di cui ai punti 1 – 3 – 4 – 7 e 8 dell'art. 3 si applicano agli operatori titolari di insediamenti, che siano stati realizzati nella Zona Industriale prima della costituzione del Consorzio o successivamente e non abbiano rilasciato al Consorzio stesso l'atto di obbligo di cui al citato articolo 3.

Art. 18

Il presente regolamento entrerà in vigore all'atto dell'esecutività della relativa deliberazione di approvazione.