

REGOLAMENTO
PER L'ASSEGNAZIONE DI IMMOBILI INFRASTRUTTURATI
E L'INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ PRODUTTIVE
NELLE AREE INDUSTRIALI DELL'ARAP

(approvato con delibera C.d.A. n.359/2017 e modificato-integrato con delibere C.d.A. n.3/2020, n.30/2020, n.109/2020 e n.132/2020; i periodi o i commi interessati da dette modifiche-integrazioni sono riportati con colore azzurro)

* * *

Art. 1 – Oggetto del Regolamento

Il presente regolamento detta le norme e disciplina le procedure per l'assegnazione (a beneficio delle imprese interessate ed in possesso di adeguati requisiti) degli immobili (lotti di terreno/suolo edificabili o fabbricati infrastrutturati o in corso di infrastrutturazione) destinati all'insediamento delle attività produttive di cui alla legislazione in materia (Art.50 D.P.R. n.218/1978, Art.36 Legge n.317/1991, LL.RR. n.56/1994 e n.23/2011) ed ai Piani Regolatori Territoriali dell'ARAP (¹), nonché eventualmente di ogni altra ammissibile (per Legge) attività che, a giudizio esclusivo dell'ARAP, risponda all'utilità generale ed alle esigenze dell'ambito territoriale dell'ARAP stessa.

Il presente regolamento disciplina altresì le procedure, di rilievo negoziale, per l'insediamento (in diritto di proprietà, superficie, uso, locazione, leasing immobiliare o simile) degli impianti produttivi e/o delle attività economiche (anche in ampliamento o variante alle attività produttive esistenti e/o già autorizzate) nell'ambito territoriale dell'ARAP.

Art. 2 – Individuazione e Scelta delle Specifiche Localizzazioni

L'individuazione e la scelta delle specifiche localizzazioni delle varie attività (o dei vari insediamenti), nell'ambito delle aree produttive previste dai P.R.T. dell'ARAP, è di

competenza esclusiva dell'ARAP stessa (che può comunque tenere conto delle proposte delle imprese interessate) ed è determinata sulla base dei seguenti elementi:

- indicazioni e prescrizioni dei P.R.T. dell'ARAP e/o di altri piani territoriali e/o di settore (sovraordinati ai piani comunali);
- disponibilità attuale di lotti e/o fabbricati dell'ARAP e/o previsione di esproprio o acquisizione di detti immobili da parte dell'ARAP o di terzi;
- disponibilità e caratteristiche delle opere infrastrutturali esistenti o in programma;
- dimensione e natura delle iniziative produttive/richieste insediative e loro incidenza sull'assetto insediativo esistente e/o sulle prospettive insediative future.

Art. 3 – Insedibilità delle Attività Produttive

L'insediamento delle attività di cui al precedente Art.1 può essere assentito ed attuato negli immobili (lotti e/o fabbricati) seguenti:

- acquisiti o da acquisire (mediante accordo o esproprio) in proprietà da parte dell'ARAP;
- di proprietà o altro diritto reale delle imprese interessate, previa apposita assegnazione/autorizzazione dell'ARAP;
- di proprietà o altro diritto reale di terzi e che le imprese interessate intendano acquisire direttamente, previa apposita assegnazione/autorizzazione dell'ARAP.

Art. 4 – Destinazione degli Immobili

Gli immobili oggetto del presente regolamento sono destinati esclusivamente all'insediamento di apposite attività produttive, tra quelle indicate al precedente Art.1 (legislazione specifica e P.R.T. dell'ARAP) e secondo le norme di questo stesso regolamento.

Gli immobili oggetto del presente regolamento sono assegnati ad imprese operanti in forma societaria o individuale ed in possesso di appositi requisiti.

Art. 5 – Trasferimento degli Immobili dall'ARAP all'Assegnatario

Gli immobili oggetto del presente regolamento, come pervenuti all'ARAP a seguito di decreti d'esproprio, cessioni volontarie o qualunque altro titolo di provenienza che li riguarda, vengono trasferiti, alle imprese assegnatarie, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e solitamente garantiti liberi da ipoteche ed altri pesi ed oneri pregiudizievoli dipendenti da fatto dell'ARAP stessa.

Le imprese assegnatarie sono comunque tenute al rispetto delle attuali e future convenzioni sottoscritte (da esse) con l'ARAP e dei regolamenti dell'ARAP stessa attuali e futuri (riguardanti gli immobili ad esse assegnati in proprietà o concessi in altro diritto

e/o le infrastrutture dell'ARAP a servizio di detti immobili), nonché delle convenzioni sottoscritte tra l'ARAP ed i soggetti titolari e/o gestori delle infrastrutture di elettrificazione, metanizzazione, telecomunicazione e simili a servizio delle aree produttive in questione.

Art. 6 – Inalienabilità degli Immobili

Gli immobili oggetto del presente regolamento ed assegnati definitivamente (a seguito di relativa convenzione stipulata con l'ARAP) sono inalienabili a terzi (vincolati a divieto di alienazione), in qualunque forma (anche mediante cessione d'azienda, conferimento, fusione o scissione societaria, ecc.), da parte degli assegnatari.

Tuttavia l'assegnatario può motivatamente chiedere all'ARAP l'autorizzazione a trasferire / cedere gli immobili assegnatigli ad altra idonea impresa. In tal caso è riservato all'ARAP il diritto di prelazione.

Ove l'ARAP non eserciti il diritto di prelazione, prima del rilascio della suddetta autorizzazione o della stipula del rogito, all'ARAP medesima è dovuto dall'assegnatario e promissario cedente un contributo pari all'un per cento (1% - detto valore proposto dagli Uffici è stato approvato dal C.d.A. dell'ARAP) del prezzo risultante dall'atto notarile di compravendita o equivalente. Detto contributo è riferibile all'incremento di valore dell'immobile interessato, anche in relazione all'infrastrutturazione dell'area produttiva nella quale il bene è localizzato, nonché a detta autorizzazione dell'ARAP (a seguito della verifica di compatibilità, della iniziativa produttiva del promissario cessionario/acquirente, con il P.R.T., le infrastrutture e gli altri insediamenti) ed a quelle successive (per interventi edilizi di ristrutturazione e/o ampliamento dell'immobile, allacci alle reti infrastrutturali dell'area, ecc.).

Qualora l'ARAP eserciti il diritto di prelazione e provveda al riacquisto del lotto di terreno/suolo ceduto/assegnato, l'ARAP stessa rimborserà il prezzo allora corrispostole in precedenza dall'assegnatario o quello convenzionale di cui al presente Regolamento (in caso di impresa già proprietaria del lotto assegnatole); per quanto attiene le opere e gli impianti costruiti dall'impresa, l'ARAP corrisponderà il valore in commercio, che sarà determinato da stima peritale predisposta (in contraddittorio) da due professionisti abilitati nominati dalle parti. In caso di disaccordo tra detti professionisti, le parti provvederanno a nominare, di comune intesa, un terzo tecnico (al fine di detta determinazione a maggioranza).

Eventuali atti compiuti in violazione del presente articolo dovranno considerarsi inefficaci e nulli di pieno diritto.

E' fatto inoltre divieto all'assegnatario di cedere a terzi, in diritto di superficie, in locazione, anche finanziaria, in uso, in comodato, in usufrutto ovvero altro diritto reale, anche parzialmente, sia il lotto assegnato/convenzionato, sia le opere ed i manufatti che vi insisteranno, senza la preventiva e formale autorizzazione dell' ARAP.

In caso di locazione dell'immobile è dovuta all'ARAP, in solido dal locatore/assegnatario e dal locatario, la corresponsione di un contributo pari all'un per cento (1% - detto valore proposto dagli Uffici è stato approvato dal C.d.A. dell'ARAP) del canone di locazione risultante dal contratto di affitto o equivalente. Parimenti, in caso di cessione a terzi in diritto di superficie, uso o simile (compreso il caso di installazione, da parte di terzi nel lotto assegnato, di impianti di telefonia, di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile/solare/fotovoltaica o simili), è dovuta all'ARAP, in solido, la corresponsione di un contributo pari all'un per cento (1% - detto valore proposto dagli

Uffici è stato approvato dal C.d.A. dell'ARAP) del canone/corrispettivo risultante dal contratto.

L'ARAP, ricorrendone presupposti e requisiti, provvede all'autorizzazione alla cessione a terzi della proprietà degli immobili (in toto o parte) e quindi acconsente alla risoluzione (totale o parziale) della convenzione d'assegnazione, a condizione che l'impresa sia in regola o regolarizzi la propria eventuale posizione debitoria nei confronti dell'ARAP stessa, nonché si obblighi a cedere gli immobili (in tutto o parte) in favore di aziende produttive o economiche che dovranno convenzionarsi con la stessa ARAP.

Nel caso di richiesta di autorizzazione dopo la cessione a qualunque titolo (in proprietà, superficie, locazione, ecc.) e quindi in sanatoria, l'ARAP, ove non intenda eccepire l'inadempimento della convenzione d'assegnazione, potrà concedere la propria autorizzazione di competenza, ma la misura del contributo per l'autorizzazione della cessione a terzi sarà maggiorata del 20% (venti per cento) rispetto a quanto sopra indicato (e quindi pari complessivamente all'1,2%).

Sono fatti salvi i diritti di garanzia comunque vantati da banche e/o istituti di credito, limitatamente al finanziamento di credito concesso all'impresa assegnataria per la realizzazione dell'iniziativa produttiva approvata dall'ARAP, fermo restando l'assoggettamento del lotto assegnato ai vincoli previsti dal P.R.T. dell'ARAP, anche dopo l'esperita eventuale procedura forzata da parte dell'istituto bancario e/o di credito. L'intenzione di accedere al credito industriale deve essere preventivamente comunicata dall'impresa all'ARAP (al fine della presa d'atto da parte di quest'ultima), fermo restando l'obbligo poi di trasmettere all'ARAP copia del contratto di finanziamento assentito.

Il contributo per l'autorizzazione della cessione a terzi non è dovuto per le cessioni o i conferimenti (in proprietà, locazione o simile) d'azienda o di suoi rami da parte dell'impresa proprietaria ed assegnataria a beneficio di altre aziende controllate o collegate (ai sensi dell'articolo 2359 del C.C.) oppure del gruppo o specializzate nell'attività del ramo o dell'azienda ceduto/a, a condizione che l'attività produttiva complessiva rimanga quella originariamente autorizzata dall'ARAP (anche quale ex Consorzio di sviluppo industriale). Detto contributo non è dovuto inoltre per le cessioni da parte delle curatele fallimentari o dei commissari giudiziali dei concordati preventivi. Parimenti è previsto l'esonero del suddetto contributo (anche nel caso di variazione dell'attività produttiva originariamente autorizzata dall'ARAP) per cessioni in favore di imprese controllate o collegate all'assegnataria o del suo gruppo. Detto esonero è accordato a condizione che l'impresa che subentra garantisca l'utilizzo produttivo del lotto, nonché assicuri livelli occupazionali almeno pari a quelli dell'impresa cedente (in proporzione alla porzione di lotto ceduta rispetto all'estensione complessiva dello stesso).

Resta sempre fatta salva la facoltà dell'ARAP di cui all'art.63 della Legge 448/1998 ed all'Art.21 del presente regolamento.

Art. 7 – Leasing Immobiliare / Locazione Finanziaria

L'impresa assegnataria ha facoltà di ricorrere al leasing, sia prima che dopo la cessione dell'immobile a suo beneficio da parte dell'ARAP. In ogni caso l'impresa è tenuta ad acquisire la preventiva autorizzazione dell'ARAP.

L'istituto finanziario, bancario o di credito è obbligato a sottoscrivere, con l'ARAP e l'impresa assegnataria, apposita convenzione integrativa e/o modificativa, nella quale accetta, in particolare, le condizioni ed i vincoli di cui ai regolamenti dell'ARAP.

In caso di risoluzione o scioglimento del contratto di leasing, ove la Società di leasing, in qualità di proprietaria, intendesse:

- (caso "A") cedere a terzi la proprietà del lotto e del fabbricato su di esso eventualmente insistente, convenzionandosi all'uopo previamente con l'ARAP;
- (caso "B") concedere il tutto in locazione finanziaria (mediante cessione dell'originario contratto di leasing o stipula di nuovo contratto di leasing o altra fattispecie) ad altra impresa, convenzionandosi all'uopo previamente con l'ARAP;

la Società di leasing è obbligata a richiedere all'ARAP specifica autorizzazione preventiva.

In entrambi i casi su menzionati l'ARAP vanterà un diritto di prelazione, a parità di prezzo e condizioni.

Al fine di cui sopra, la Società di leasing è obbligata a notificare all'ARAP, con almeno due mesi di anticipo ed a mezzo p.e.c., idonea richiesta di autorizzazione e di proposta contrattuale, indicando l'impresa che intende acquistare la relativa proprietà immobiliare (caso "A") o la posizione contrattuale (caso "B"), con specificazione dell'attività produttiva e/o economica che questa intende svolgere e di ogni altra informazione necessaria, compreso il prezzo di cessione. In entrambi i casi l'ARAP potrà esercitare il proprio diritto entro due mesi dalla notifica, a pena di decadenza.

In caso di cessione della proprietà immobiliare (caso "A"), l'ARAP avrà facoltà di esercitare il diritto di prelazione. Per il prezzo si farà riferimento al precedente articolo 6 del presente regolamento.

In caso di esercizio del diritto di prelazione in relazione alla fattispecie di cessione dell'originario contratto di leasing o stipula di nuovo contratto di leasing (caso "B"), l'ARAP ha facoltà di ritrasferire a terzi la posizione contrattuale acquisita, fermo restando che la scelta del nuovo locatario/utilizzatore dovrà ottenere il gradimento della Società di leasing che, in caso di rigetto, dovrà formulare un motivato dissenso.

Resta inteso che il suddetto diritto di prelazione a favore dell'ARAP, nonché l'onere della preventiva autorizzazione dell'ARAP alla cessione, graveranno anche a carico del soggetto che sia divenuto nuovo proprietario dell'immobile (a seguito del caso "A" o "B").

Art. 8 – Servitù

L'ARAP, anche successivamente all'atto pubblico di cessione dell'immobile e senza corrispettivo di sorta, si riserva il diritto di imporre, in corrispondenza dei suoli non coperti da fabbricati all'interno dei lotti assegnati, tutte le servitù che a suo insindacabile giudizio si rendano necessarie per lo sviluppo ed il potenziamento infrastrutturale delle aree industriali e dei servizi comuni.

Gli assegnatari sono altresì tenuti al rispetto dei disciplinari tra l'ARAP e gli altri gestori/titolari delle infrastrutture (elettriche, metanifere, telefoniche e simili).

L'ARAP si riserva il diritto, mediante i suoi organi e/o funzionari, di accedere agli immobili in questione, al fine di verificarne la rispondenza a quanto da essa assentito.

Art. 9 – Contributo per Oneri di Urbanizzazione

Il contributo per le spese di infrastrutturazione (sostenute o da sostenersi da parte dell'ARAP, per le opere di urbanizzazione primaria, realizzate o da realizzarsi a carico totale o parziale dell'ARAP medesima, comprese le opere di completamento e/o riqualificazione/adequamento di quelle già esistenti) ossia per gli oneri di urbanizzazione (di cui al DPR 380/2001 ed alla L.R. 89/1998) è corrisposto all'ARAP dall'impresa assegnataria degli immobili infrastrutturati ed urbanizzati e/o da infrastrutturare ed urbanizzare, nelle modalità e nei termini riportati nei successivi articoli del presente regolamento.

Detto contributo, insieme al prezzo degli immobili assegnati, viene determinato con apposita delibera del C.d.A. (su proposta dell'Ufficio/Servizio competente), per singola area industriale o zona di ciascuna area, in ragione della diversa ubicazione e/o infrastrutturazione.

In tutte le aree industriali di competenza dell'ARAP, per detto contributo, è comunque previsto un importo, ancorché minimo.

Art. 10 – Prezzi dei Terreni dell'ARAP

Il prezzo medio per la cessione (in proprietà o in uso) dei lotti di terreno assegnati, composto dal valore venale medio e dai sovrapprezzi per l'incremento di valore (secondo la diversa ubicazione e/o infrastrutturazione), viene determinato con apposita delibera del C.d.A. (su proposta dell'Ufficio/Servizio competente), per singola area industriale o zona di ciascuna area, ovvero per singolo immobile, in ragione della sua posizione rispetto alle infrastrutture, delle sue dimensioni, delle sue caratteristiche e della sua destinazione urbanistica. In ogni caso tale prezzo di cessione non potrà essere inferiore al costo effettivo di acquisizione dei terreni (pari al valore venale, aumentato del 10% nei casi di cui all'Art.37 comma 2° del DPR 327/2001 - vigenti disposizioni normative in materia di espropriazione per pubblica utilità - nonché dell'indennità pari al valore agricolo medio nei casi di cui all'Art.37 comma 9° dello stesso DPR, come pure di particolari indennità/imposte/spese necessarie ed adeguatamente documentate) maggiorato, con criteri perequativi/distributivi, delle spese di infrastrutturazione, ossia del contributo per oneri di urbanizzazione (di cui alla L.R. n.89/1998), nonché delle spese generali (pari al 25% del costo complessivo) dell'ARAP a riguardo, oltre l'I.V.A. come per Legge. Non vengono considerati utili.

L'importo dovuto deve essere versato nelle seguenti soluzioni:

- il costo di acquisizione e le spese generali alla sottoscrizione contemporanea della convenzione d'assegnazione e dell'atto di trasferimento del lotto di terreno;
- il contributo per oneri di urbanizzazione al rilascio del Nulla Osta dell'ARAP per il permesso/titolo edilizio.

In casi particolari ed opportunamente documentati/motivati, previo versamento perlomeno delle spese generali, la convenzione d'assegnazione può essere sottoscritta anticipatamente rispetto al trasferimento, che può avvenire anche dopo il rilascio del Nulla Osta.

Il mancato pagamento degli importi dovuti nei termini di cui sopra, comporta l'automatica decadenza del provvedimento di assegnazione e la risoluzione unilaterale della eventuale relativa convenzione stipulata, salvo diversa e motivata determinazione dell'ARAP.

Nel caso di fabbricati dell'ARAP si applica la disciplina prevista nell'Art.13 del presente regolamento.

Art. 11 – Lotti di Terreno dell'Impresa Assegnataria

Nel caso il lotto assegnato (o parte di esso) sia già di proprietà dell'impresa assegnataria, quest'ultima è tenuta a corrispondere all'ARAP il contributo per oneri di urbanizzazione (per la porzione di proprietà dell'ARAP, anche il costo di acquisizione), nonché le spese generali (pari in questo caso alla metà dell'importo determinato come da precedente Art.10) dell'ARAP, oltre l'I.V.A. come per Legge.

L'importo dovuto deve essere versato nelle seguenti soluzioni:

- le spese generali alla sottoscrizione della convenzione d'assegnazione;
- il contributo per oneri di urbanizzazione al rilascio del Nulla Osta dell'ARAP per il permesso/titolo edilizio.

Per la eventuale porzione di lotto di proprietà dell'ARAP si applica quanto previsto dal precedente Art.10.

Nel caso di fabbricati dell'impresa assegnataria si applica la disciplina prevista nell'Art.14 del presente regolamento.

Art. 12 – Prezzi dei Terreni da Espropriare

L'ARAP, in qualità di autorità espropriante ex lege, provvede ai relativi adempimenti secondo le vigenti disposizioni normative in materia (in particolare DPR 327/2001 e LR 7/2010).

Il prezzo per la cessione dei terreni assegnati e da espropriare viene determinato come da precedente Art.10.

L'importo dovuto deve essere versato nelle seguenti soluzioni:

- le spese generali alla sottoscrizione della convenzione d'assegnazione;
- anche il contributo per oneri di urbanizzazione al rilascio del Nulla Osta dell'ARAP per il permesso/titolo edilizio;
- il saldo restante o comunque tutto l'importo alla stipula dell'atto di trasferimento dell'immobile.

L'impresa assegnataria è comunque tenuta a corrispondere all'ARAP, entro quindici giorni dalla richiesta di quest'ultima e quale acconto sul prezzo di cessione dell'immobile, la somma pari all'indennità espropriativa prevista. Qualora l'impresa non dovesse ottemperare a detta corresponsione, il procedimento espropriativo sospende il suo corso, salvo diversa e motivata determinazione dell'ARAP.

Il mancato pagamento degli importi dovuti nei termini di cui sopra, comporta l'automatica decadenza del provvedimento di assegnazione e la risoluzione unilaterale della relativa convenzione stipulata, salvo diversa e motivata determinazione dell'ARAP.

Qualora l'impresa assegnataria rinunci per fatto proprio all'assegnazione dell'immobile, ossia non stipuli l'atto notarile di trasferimento immobiliare con l'ARAP, gli importi corrisposti in favore di quest'ultima non verranno restituiti (ed incassati a titolo di penale e rimborso spese), ad eccezione del contributo per oneri di urbanizzazione. L'ARAP restituirà l'acconto pari all'indennità espropriativa ridotto della metà (a titolo di rimborso ulteriori spese).

Nel caso di fabbricati da espropriare si applica la disciplina prevista nell'Art. 15 del presente regolamento.

Art. 13 – Prezzi dei Fabbricati dell'ARAP

Il prezzo per la cessione (in proprietà o in uso) dei fabbricati assegnati, composto dal valore venale e dai sovrapprezzi per l'incremento di valore (secondo la diversa ubicazione e/o infrastrutturazione), viene determinato con apposita delibera del C.d.A. (su proposta dell'Ufficio/Servizio competente), per singolo immobile, in ragione della sua posizione rispetto alle infrastrutture, delle sue dimensioni, delle sue caratteristiche e della sua destinazione urbanistica. **In ogni caso tale prezzo di cessione comprenderà le spese generali (pari al 25% del costo nominale/convenzionale complessivo di acquisizione del lotto/suolo, determinato come da precedente Art.10) dell'ARAP a riguardo, oltre l'I.V.A. come per Legge.** Non vengono considerati utili.

Il costo di acquisizione o costruzione e le spese generali devono essere versati alla sottoscrizione contemporanea della convenzione d'assegnazione e dell'atto di trasferimento del fabbricato.

In casi particolari ed opportunamente documentati/motivati, previo versamento delle spese generali, la convenzione d'assegnazione può essere sottoscritta anticipatamente rispetto al trasferimento.

Il mancato pagamento degli importi dovuti nei termini di cui sopra, comporta l'automatica decadenza del provvedimento di assegnazione e la risoluzione unilaterale della eventuale relativa convenzione stipulata, salvo diversa e motivata determinazione dell'ARAP.

Art. 14 – Fabbricati dell'Impresa Assegnataria (ex c.d. Assegnazioni in Sanatoria)

Nel caso il fabbricato assegnato sia già di proprietà dell'impresa assegnataria, quest'ultima è tenuta a corrispondere (all'ARAP) le spese generali (pari in questo caso ad un quinto del 25% del costo nominale/convenzionale complessivo di acquisizione del lotto/suolo, determinato come da precedente Art.10; comunque in questo caso dette spese generali non potranno superare 1€/mq) dell'ARAP, nonché il contributo per oneri di urbanizzazione (sempre di cui alla L.R. n.89/1998, nonché ridotto ad un quinto in questo caso) qualora non corrisposto dal precedente assegnatario, oltre l'I.V.A. come per Legge. Non vengono considerati utili.

L'importo dovuto deve essere versato entro sessanta giorni dall'adozione del provvedimento di assegnazione e comunque prima della sottoscrizione della relativa convenzione o del rilascio del Nulla Osta dell'ARAP per il permesso/titolo edilizio.

Il suddetto importo non è dovuto in caso di subentro di altra impresa (nel medesimo insediamento produttivo) che continui ad esercitare la stessa attività produttiva precedente mediante cessione o conferimento di azienda o di ramo d'azienda.

Art. 15 – Fabbricati da Espropriare o Retrocedere

L'ARAP, in qualità di autorità espropriante ex lege, provvede ai relativi adempimenti secondo le vigenti disposizioni normative in materia (in particolare DPR 327/2001 e LR 7/2010 nonché Art.63 Legge 448/1998).

Il prezzo per la cessione dei fabbricati assegnati e da espropriare o retrocedere viene determinato come da successivo Art. 21.

Le spese generali (pari al 25% del costo nominale/convenzionale complessivo di acquisizione del lotto/suolo, determinato come da precedente Art.10) devono essere corrisposte (all'ARAP) prima della sottoscrizione della convenzione d'assegnazione.

Il saldo restante alla stipula dell'atto di trasferimento dell'immobile.

L'impresa assegnataria è comunque tenuta a corrispondere all'ARAP, entro quindici giorni dalla richiesta di quest'ultima e quale acconto sul prezzo di cessione dell'immobile, la somma pari all'indennità espropriativa prevista. Qualora l'impresa non dovesse ottemperare a detta corresponsione, il procedimento espropriativo sospende il suo corso, salvo diversa e motivata determinazione dell'ARAP.

Il mancato pagamento degli importi dovuti nei termini di cui sopra, comporta l'automatica decadenza del provvedimento di assegnazione e la risoluzione unilaterale della relativa convenzione stipulata, salvo diversa e motivata determinazione dell'ARAP.

Qualora l'impresa assegnataria rinunci per fatto proprio all'assegnazione dell'immobile, ossia non stipuli l'atto notarile di trasferimento immobiliare con l'ARAP, gli importi corrisposti in favore di quest'ultima non verranno restituiti (ed incassati a titolo di penale e rimborso spese). L'ARAP restituirà l'acconto pari all'indennità espropriativa ridotto della metà (a titolo di rimborso ulteriori spese).

Art. 16 – Istanze di Assegnazione

Per ottenere l'assegnazione degli immobili per l'insediamento di un'attività/iniziativa produttiva e/o economica (anche in caso di ampliamento), le imprese interessate sono tenute a produrre formale istanza corredata della documentazione prevista dagli appositi modelli forniti dall'ARAP (i cui schemi di massima sono allegati al presente regolamento). Le istanze dovranno essere accompagnate dal versamento contestuale dell'importo pari ad € 1.000,00 + I.V.A. come per Legge, a titolo di contributo/corrispettivo per spese d'istruttoria.

Detto contributo/corrispettivo è dovuto anche per le successive assegnazioni di detti immobili, sia che l'impresa intenda subentrare nella medesima attività produttiva dell'azienda pre-assegnataria, sia che questa intenda esercitare una diversa attività, sia che intenda utilizzare esclusivamente in modo economico detti immobili, ossia ristrutturarli, adeguarli, ampliarli e/o completarli al fine di cederli (in locazione e/o proprietà) ad imprese che vi esercitino un'attività produttiva a seguito di specifica autorizzazione dell'ARAP.

Le domande sono esaminate dall'ARAP secondo l'ordine cronologico di presentazione, salvo casi particolari ed opportunamente documentati/motivati.

Eventuali priorità possono essere riconosciute in presenza di iniziative particolarmente significative per quanto attiene l'aspetto degli investimenti economico-finanziari e dell'occupazione di personale, opportunamente documentati nell'istanza di assegnazione, e/o delle risorse economico-finanziarie dell'ARAP in particolare.

In caso di più domande per l'assegnazione del medesimo immobile (presentate ad intervallo di tempo non maggiore di 30 giorni) e qualora non risulti altro immobile similmente disponibile, l'ARAP provvede all'istruttoria comparativa di dette istanze, valutando, a tal fine, i seguenti parametri:

- numero incremento persone occupate (nuove assunzioni) relativamente al nuovo insediamento in questione (20 punti);
- importo investimento previsto relativamente al nuovo insediamento in questione (20 punti);
- numero persone addette nell'ultimo trimestre/periodo, risultante dalla visura presso la C.C.I.A.A. (20 punti);
- importo totale patrimonio netto nell'ultimo bilancio presso la C.C.I.A.A. (20 punti);
- importo utile (perdita) dell'esercizio nell'ultimo bilancio presso la C.C.I.A.A. (20 punti).

Il numero di punti (sopra riportato) riguardante ciascun parametro sarà attribuito all'istanza con maggiore numero/importo relativo a detto parametro (all'altra/e istanza/e non sarà attribuito alcun punto).

Sarà ritenuta migliore l'istanza (e dunque più meritevole di assegnazione la rispettiva impresa presentatrice) che avrà conseguito il maggior numero di punti (rispetto al massimo possibile di 100 punti) per quanto riguarda il totale dei parametri sopra riportati.

Nel primo anno di avvio dell'attività produttiva, o comunque nei tempi e termini previsti dalla convenzione o dal provvedimento di assegnazione, l'ARAP provvederà a verificare il rispetto del primo e del secondo dei predetti parametri, da parte dell'impresa assegnataria. In caso di mancato rispetto (di uno di detti parametri), l'impresa sarà obbligata a corrispondere all'ARAP una penale di €. 50.000,00 (euro cinquantamila/00) entro un mese dalla richiesta dell'ARAP stessa.

In caso di impresa neo costituita (per la quale non risultino ancora i predetti parametri presso la C.C.I.A.A.), la suddetta valutazione comparativa avviene esclusivamente mediante i soli primo (60 punti in questo caso) e secondo (40 punti in questo caso) dei predetti parametri.

Art. 17 – Dell'Assegnazione

Salvo ogni diversa disposizione delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.T., l'ARAP, previa istruttoria e proposta dell'Ufficio competente, decide sull'istanza di assegnazione, entro i successivi 90 giorni dal ricevimento di quest'ultima.

Della decisione assunta viene data comunicazione all'impresa richiedente, entro i successivi 30 giorni, unitamente all'indicazione di massima della localizzazione e delle dimensioni planimetriche dell'immobile assegnato o individuato, con contestuale invito a stipulare la relativa convenzione d'assegnazione e l'eventuale trasferimento (in caso di

immobile di proprietà dell'ARAP), entro i successivi 90 giorni e subordinatamente al pagamento del corrispettivo dovuto.

La convenzione riporterà le condizioni di assegnazione dell'immobile, i vincoli di destinazione d'uso di quest'ultimo (come da categoria funzionale del PRT e da specifica attività produttiva assentita dall'ARAP), come pure tempi di esecuzione dell'insediamento e/o di avvio dell'attività produttivo/a previsto/a.

La mancata stipula della convenzione entro il suddetto termine comporta l'automatica decadenza dell'assegnazione attribuita a beneficio dell'impresa interessata, salvo specifica diversa e motivata determinazione dell'ARAP.

Entro i 90 giorni successivi alla stipula della suddetta convenzione, l'impresa assegnataria è tenuta a presentare (al SUAP competente) la richiesta di permesso di costruire / titolo edilizio ed il relativo progetto esecutivo dell'insediamento produttivo previsto, al fine del rilascio del rispettivo Nulla Osta dell'ARAP, attestante anche la compatibilità con le previsioni e prescrizioni del P.R.T.

Costituisce clausola risolutiva della convenzione stipulata il mancato conseguimento del permesso di costruire e/o delle altre autorizzazioni necessarie all'esecuzione del previsto insediamento produttivo.

Art. 18 – Della Concessione in Uso

L'ARAP si riserva di concedere in uso all'impresa assegnataria degli immobili (principali), alla condizioni del presente regolamento, le fasce di rispetto e/o pertinenza stradale (aree ricomprese tra la recinzione del lotto e la sede e/o piattaforma stradale) e le altre eventuali fasce e/o aree di terreno attorno a detti immobili e destinate a verde e/o parcheggio, nonché di proprietà dell'ARAP stessa, al fine di consentirne la relativa sistemazione (a verde e/o parcheggio, nonché accessi carrabili e pedonali), ai sensi delle N.T.A. del P.R.T. dell'ARAP.

La relativa delibera di concessione (adottata dal C.d.A. dell'ARAP, su proposta dell'Ufficio competente) assume valore negoziale a seguito di necessaria sottoscrizione, per accettazione, da parte dell'impresa concessionaria.

Per tale concessione l'impresa corrisponderà all'ARAP un canone annuo, in proporzione alla superficie effettiva della fascia/area concessa, nella misura attualmente stabilita pari al 1,5% (uno virgola cinque per cento) del prezzo di cessione di cui al precedente Art.10, assumendo convenzionalmente, come valore unitario, il prezzo corrente di assegnazione dei terreni ad uso produttivo nell'agglomerato o nella zona in questione.

In caso di sistemazione esclusivamente a verde (senza parcheggio) detto canone non è dovuto.

Il primo canone annuo dovrà essere versato entro il 31 dicembre dell'anno in cui saranno stati ultimati i lavori di sistemazione a verde e/o parcheggio.

Il canone si intenderà adeguato annualmente automaticamente, in base agli indici dell'I.S.T.A.T. per il costo della vita di impiegati ed operai.

Per ogni ritardo nella corresponsione del canone sarà dovuta all'ARAP l'interesse al tasso legale.

L'impresa, invece di provvedervi direttamente e d'accordo con l'ARAP, può affidare all'ARAP stessa la sistemazione e/o la manutenzione delle suddette fasce e/o aree di terreno e corrispondere all'ARAP medesima il prezzo stabilito nell'apposito regolamento di quest'ultima.

Qualora non si tratti di fasce o aree accessorie/pertinenziali di un lotto principale (destinato ad insediamento produttivo), bensì di aree autonome funzionalmente, si provvederà anche a stipulare la relativa convenzione tra l'ARAP e l'impresa concessionaria, in analogia al caso dei lotti di terreno di cui sopra. Il canone annuo da corrispondersi sarà nella misura pari al 5% (cinque per cento) del suddetto prezzo. All'interno di dette aree non possono essere installati manufatti edilizi a carattere permanente, ma solo manufatti provvisori e temporanei; possono inoltre essere realizzate sistemazioni a piazzali, parcheggi o verde.

Art. 19 – Rateizzazione del Contributo per Oneri di Urbanizzazione e delle Spese generali

L'ARAP, per i soli casi dei lotti di terreno (di cui ai precedenti art.li 10, 11 e 12, e dunque non per i casi dei lotti con fabbricato di cui ai precedenti art.li 13, 14 e 15), può valutare di concedere che la corresponsione del contributo per gli oneri di urbanizzazione (di regola dovuta al rilascio del Nulla Osta dell'Ente per il rilascio del Permesso di Costruire) avvenga, in deroga, in forma rateale e come di seguito riportato:

- corresponsione della prima rata, pari ad un terzo del contributo (comprensivo di i.v.a.), prima del rilascio del Nulla Osta;
- corresponsione della seconda rata, pari ad un terzo del contributo (comprensivo di i.v.a., nonché di interesse legale dal suddetto rilascio), entro un anno dal rilascio del Nulla Osta;
- corresponsione della terza ed ultima rata, pari ad un terzo del contributo (comprensivo di i.v.a., nonché di interesse legale dal suddetto rilascio), entro due anni dal rilascio del Nulla Osta e comunque entro tre mesi dalla ultimazione dei lavori edili relativi al Nulla Osta;
- deposito, presso l'ARAP e prima del rilascio del Nulla Osta, di apposita polizza fideiussoria bancaria (a beneficio dell'ARAP medesima ed a garanzia dell'importo pari alla seconda più terza/ultima rata, più interesse legale dal suddetto rilascio; con durata pari ad almeno due anni e mezzo; espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2° Codice Civile, nonché operatività della garanzia medesima entro 30 giorni dalla richiesta e pari all'importo da corrispondere, o equivalente).

L'ARAP parimenti può concedere che la corresponsione delle spese generali (di regola dovuta alla sottoscrizione della convenzione d'assegnazione) avvenga, in deroga, in forma rateale e con modalità analoghe a quelle sopra riportate (corresponsione della prima rata, pari ad un terzo, prima della sottoscrizione della convenzione; deposito, presso l'ARAP e prima di detta sottoscrizione, di apposita polizza fideiussoria bancaria; altre analoghe suddette modalità).

Oltre ad apposita polizza fideiussoria bancaria, l'ARAP può accettare anche apposita polizza fideiussoria assicurativa rilasciata da impresa di assicurazione italiana abilitata dall'IVASS (al ramo assicurativo 15, ossia al ramo cauzione) ed iscritta all'albo delle imprese italiane (consultabile nel sito internet - sistema informativo anagrafico dell'IVASS).

Art. 20 – Revoca dell’Assegnazione

L’ARAP procederà alla revoca dei terreni assegnati, per quei casi nei quali l’impresa assegnataria non avrà stipulato la rispettiva convenzione (con l’ARAP medesima) o non avrà dato corso alla relativa iniziativa produttiva assentita (all’inizio dei lavori di costruzione dello stabilimento e/o all’entrata in funzione dello stabilimento e/o all’avvio dell’attività produttiva) secondo i termini e tempi previsti nella convenzione stessa o nel rispettivo provvedimento disposto dall’ARAP.

Art. 21 – Retrocessione degli Immobili Assegnati

L’ARAP esercita d’ufficio e direttamente la facoltà di riacquistare la proprietà dei lotti di terreno assegnati e ceduti alle imprese, nell’ipotesi in cui il cessionario/assegnatario non realizzi e/o completi lo stabilimento, secondo il progetto approvato, per qualsivoglia motivo, nel termine di 5 (cinque) anni dalla concessione/assegnazione, ovvero dal trasferimento della piena proprietà del lotto e/o del legittimo possesso (salvo che la "convenzione" vigente con il cessionario non stabilisca termini inferiori al predetto termine quinquennale), fermo restando comunque il diritto dell’ARAP alla retrocessione anche oltre il suddetto termine quinquennale.

Nell’ipotesi di cui sopra, l’ARAP, ex comma 3° dell’art.63 della Legge 448/1998, corrisponderà al cessionario il prezzo attualizzato di acquisto dei terreni, al netto delle spese generali e degli eventuali utili a suo tempo corrisposti dal cessionario all’ARAP medesima per l’acquisto della proprietà. L’eventuale contributo di urbanizzazione, ove sul lotto non siano state realizzati interventi edilizi, sarà restituito.

L’ARAP provvede a monitorare periodicamente i lotti non produttivamente utilizzati.

L’ARAP esercita altresì, anche su richiesta delle ditte interessate a nuova assegnazione, la facoltà di riacquistare, unitamente ai lotti ceduti, anche i fabbricati produttivi ed accessori su di essi realizzati, nell’ipotesi in cui sia cessata l’attività produttiva da più di 3 (tre) anni (sempre salvo che la "convenzione" vigente con il cessionario non stabilisca termini inferiori al predetto termine triennale), fermo restando il diritto dell’ARAP ad agire anche oltre il suddetto termine triennale.

Ove l’ARAP non disponga delle risorse finanziarie per esercitare il diritto di riscatto potrà stipulare apposite intese con enti finanziatori dotati di adeguati mezzi finanziari ed economici.

Dell’avvio d’ufficio del procedimento di revoca, ovvero anche dell’istanza di assegnazione degli immobili da parte di altra impresa, è data comunicazione all’impresa assegnataria/cessionaria o alla relativa curatela fallimentare/concorsuale, da parte dell’Ufficio competente. La comunicazione conterrà la richiesta al cessionario o alla relativa curatela dell’ammontare di eventuali contributi pubblici ottenuti.

In caso di recupero di fabbricati/stabilimenti è avanzata richiesta, al Presidente del Tribunale competente per territorio, di nomina del perito cui affidare la redazione della perizia tecnica di stima del fabbricato in questione. La richiesta conterrà anche il termine entro il quale la perizia dovrà essere redatta.

La perizia dovrà indicare il valore di libero mercato dei fabbricati/stabilimenti, ai sensi dell'art.63 della Legge 448/1998. Le spese di perizia sono a carico dell'ARAP, che provvederà ad addebitarle all'eventuale successiva relativa nuova impresa assegnataria.

L'attualizzazione del prezzo di acquisto dei terreni e dei contributi pubblici ricevuti dal cessionario sarà effettuata in base all'indice ISTAT dei prezzi al consumo (salvo diversa e motivata determinazione dell'ARAP).

La revoca dell'assegnazione è disposta di norma trascorsi trenta giorni (salvo diversa e motivata determinazione dell'ARAP) dalla ricezione, da parte del cessionario, della comunicazione di avvio del procedimento. Entro il predetto termine il concessionario potrà formulare le proprie eventuali osservazioni.

Il procedimento deve essere concluso, in senso positivo e/o negativo, di norma entro i successivi sessanta giorni e dovrà tener conto delle eventuali osservazioni formulate.

Art. 22 – Deroghe

Deroghe all'applicazione di quanto previsto dal presente Regolamento possono eccezionalmente essere prese in considerazione dall'ARAP solo per casi di estrema urgenza e notevole rilevanza ai fini del processo di industrializzazione o reindustrializzazione e, comunque, quando la complessità e la dimensione dell'iniziativa produttiva da incentivare siano tali da rendere opportune e necessarie procedure, condizioni e termini adeguati alla natura ed alle caratteristiche dell'iniziativa medesima.

Art. 23 – Contributo per Oneri di Urbanizzazione nel caso di Immobili Assegnati dagli ex Consorzi

Nei lotti assegnati secondo i previgenti regolamenti degli ex Consorzi per lo sviluppo industriale e per i quali non è stato corrisposto il contributo per oneri di urbanizzazione di cui al presente Regolamento, in caso di nuova costruzione o ampliamento dell'insediamento produttivo assentito ed in sede di rilascio del Nulla Osta dell'ARAP al permesso/titolo edilizio, è dovuto all'ARAP medesimo detto contributo, in misura proporzionale alla superficie coperta (espressa in mq) in progetto e con contributo unitario (espresso in €/mq) doppio rispetto a quello proporzionale alla superficie del lotto (espressa in mq; ad esempio, se il contributo unitario proporzionale alla superficie del lotto risulta pari ad 1€/mq, il contributo unitario proporzionale alla superficie coperta risulta pari ad 2€/mq; considerando un rapporto di copertura convenzionale pari a 0,5).

Art. 24 – Ulteriori Precisazioni e Casi Particolari

Il contributo di cui all'Art.6 del presente Regolamento ed in caso di cessione in proprietà a terzi risulta a carico dell'impresa assegnataria/cedente.

Il corrispettivo di cui all'Art.14 del presente Regolamento (Fabbricati dell'Impresa Assegnataria - ex c.d. Assegnazioni in Sanatoria) risulta a carico dell'impresa acquirente/nuova assegnataria.

Nel caso di lotto di terreno divenuto di proprietà dell'impresa richiedente l'assegnazione, qualora il contributo per oneri di urbanizzazione sia stato già corrisposto dalla precedente assegnataria, detto contributo non è dovuto nuovamente, salvo l'eventuale differenza tra quello vigente e quello già corrisposto. Analogamente qualora le spese generali (o analoghe ulteriori somme) siano state già corrisposte dalla precedente assegnataria, dette spese non sono dovute nuovamente, salvo l'eventuale differenza tra quelle vigenti e quelle già corrisposte.

Inoltre il corrispettivo di cui all'Art.14 del presente Regolamento viene ridotto alla metà qualora, per il medesimo lotto, sia stato corrisposto il contributo di cui all'Art.6 del presente Regolamento.

Art. 25 – Norma Transitoria

Le disposizioni di cui al presente Regolamento trovano applicazione per i procedimenti il cui rispettivo provvedimento dell'ARAP non è stato ancora disposto/adottato.

Restano efficaci le convenzioni d'assegnazione stipulate sotto la vigenza dei precedenti regolamenti degli ex Consorzi per lo sviluppo industriale, come pure i provvedimenti già disposti/adottati dall'ARAP o dagli ex Consorzi, salvo loro decadenza e salvo diverse disposizioni normative in materia.

Art. 26 – Entrata in Vigore

Le disposizioni di cui al presente Regolamento entrano in vigore dalla data di approvazione di quest'ultimo.

(¹) Art. 27 – Norme dei PRT dell'ARAP

I parametri urbanistici-edilizi e le norme che disciplinano l'edificazione e l'attività edilizia, negli immobili assegnati e di cui al presente Regolamento, sono riportati nelle N.T.A. (norme tecniche d'attuazione) dei seguenti P.R.T. (piani regolatori territoriali) dell'ARAP, secondo l'Unità Territoriale di riferimento:

- | | | |
|----------------------------------|-------------------------|--------------------------|
| - Unità Territoriale di Avezzano | (Provincia di L'Aquila) | P.R.T. N.S.I. Avezzano ; |
| - Unità Territoriale di L'Aquila | (Provincia di L'Aquila) | P.R.T. N.S.I. L'Aquila ; |
| - Unità Territoriale di Sulmona | (Provincia di L'Aquila) | P.R.T. N.S.I. Sulmona ; |
| - Unità Territoriale del Sangro | (Provincia di Chieti) | P.R.T. A.S.I. Sangro ; |
| - Unità Territoriale del Vastese | (Provincia di Chieti) | P.R.T. A.S.I. Vastese ; |
| - Unità Territoriale di Teramo | (Provincia di Teramo) | P.R.T. A.S.I. Teramo . |