

**Verbale n. 252 della riunione del C.d.A. del 05.11.2020**

<b>OGGETTO:</b>	<b><i>U.T. n.5 di Teramo - agglomerato industriale di Villa Zaccheo (in Comune di Castellalto) - lotti di terreno destinati ad insediamenti produttivi - determinazione dello specifico importo complessivo di trasferimento, al fine della successiva assegnazione e cessione, per idonea iniziativa produttiva - avviso per le imprese interessate.</i></b>
-----------------	---

***Giuseppe Savini*** – Presidente



***Maria Assunta Iommi*** – Membro C.d.A.



***Gianni Cordisco*** – Membro C.d.A.



Assiste il Revisore legale:

***Francesca Specchio***



Funge da Segretario: il Direttore Generale ***Antonio Sutti***

**VISTA** la L.R. n. 23/2011 e s.m.i. sul riordino delle funzioni in materia di aree produttive;

**VISTO** l'atto di fusione del 03/04/2014, con il quale i Consorzi Per Lo Sviluppo Industriale del Sangro, di Avezzano, di Sulmona, di L'Aquila, di Teramo e del Vastese sono stati accorpati nell'ARAP - Azienda Regionale per le Attività Produttive;

**VISTO** il decreto del Presidente del Consiglio Regionale n.27 del 26/09/2019, con il quale si è provveduto alla nomina del C.d.A. dell'ARAP;

## **IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

**PRESO ATTO** della proposta di provvedimento – relazione n. 207 del 04/11/2020 presentata dall'Ufficio Gestione del Territorio, che si allega (insieme all'eventuale acclusa relativa relazione istruttoria dell'Ufficio) alla presente deliberazione, per formarne parte integrante e sostanziale, e che si ha qui per riportata e trascritta;

**DATO ATTO** che l'ARAP è proprietaria di terreni della superficie complessiva di circa **mq. 69.297**, localizzati nell'agglomerato di Villa Zaccheo (in Comune di Castellalto), destinati ad insediamenti produttivi, ed identificati in catasto nel Comune di Castellalto (Te) con foglio 5 e particelle 747-749-750-751-752-753-754-755-758 e con foglio 4 e particella 1725;

**RICHIAMATI** gli atti relativi alla suddetta destinazione ad insediamenti produttivi dei terreni in oggetto, ossia la L.R. n.23 del 22/09/2015 e deliberazione del Consiglio Regionale n.8/4 del 14/10/2014 (nonché comunque il P.R.T. del Comparto di Villa Zaccheo approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n.114/16 del 04/11/2003 e la Variante al P.R.T. adottata con Deliberazione C.S. ARAP n.454 del 22/07/2016);

**RICHIAMATA** la deliberazione del C.d.A. n.359 del 22/12/2017, con la quale è stato approvato il nuovo "*regolamento per l'assegnazione di immobili infrastrutturati e l'insediamento di attività produttive nelle aree industriali dell'ARAP*", nonché lo schema di convenzione tipo per l'assegnazione;

**RICHIAMATE** le successive deliberazioni con le quali sono state apportate alcune modifiche ed integrazioni al suddetto nuovo regolamento (nonché a detto schema di convenzione), in particolare l'ultima, ossia la deliberazione del C.d.A. n.197 del 09/09/2020, che richiama anche le precedenti deliberazioni del caso;

**RICHIAMATO** il suddetto nuovo *regolamento* vigente, nonché detto schema di convenzione vigente;

**RICHIAMATA** la deliberazione del C.d.A. n.18 del 31/01/2018, con la quale sono stati determinati i prezzi di cessione dei lotti di terreno ed i contributi per le opere di urbanizzazione (come riportati nei prospetti allegati alla delibera stessa e valevoli per lotti in condizioni medie-ordinarie di edificabilità-urbanizzazione-ubicazione-dimensione-caratteristiche), nei vari agglomerati di competenza e di cui al suddetto nuovo regolamento approvato;

**DATO ATTO** che la predetta deliberazione del C.d.A. n.18/2018 prevede, per l'agglomerato di Villa Zaccheo, il valore medio unitario dei terreni pari a €/mq 18,40, le spese generali unitarie pari a €/mq 4,60 ed il contributo unitario per le opere di urbanizzazione pari a €/mq 1,00, per il totale unitario di €/mq 24,00 (oltre i.v.a. da normativa vigente) in condizioni medie-ordinarie di edificabilità-urbanizzazione-ubicazione-dimensione-caratteristiche;

**EVIDENZIATO** che detti terreni in oggetto risultano non assegnati da diversi anni, con sfavorevoli ripercussioni economico-finanziarie per quest'Arapp (mancato incasso, pagamento imposte, costi di gestione, eventuali costi per eventi imprevedibili, ecc.), nonché per lo sviluppo socio-economico locale e regionale (mancanza di nuovi investimenti,

insediamenti ed occupati), specialmente in un periodo di particolare crisi-recessione generale quale quello attuale;

**DATO ATTO** che non risultano pervenute ed acquisite formali istanze relative all'assegnazione di detti terreni alle condizioni suddette;

**CONSIDERATO CHE** la particolare configurazione complessiva piuttosto irregolare dei terreni in oggetto, nonché la retrostante ubicazione di detti terreni rispetto alla strada di quest'Ente a servizio dei lotti frontistanti (già edificati), richiederebbe a quest'Arap di dover realizzare le opere di urbanizzazione a servizio di detti terreni, al fine di poterli assegnare, frazionati in più lotti di configurazione abbastanza regolare, alle eventuali imprese interessate;

**CHE** detti terreni inoltre sono interessati dall'attraversamento di un acquedotto e dalla relativa servitù acquedottistica e rispettiva fascia di rispetto (come da tavola di Variante al P.R.T. suddetta);

**CHE** detta eventualità di realizzazione delle urbanizzazioni a servizio di vari lotti (come da tavola di Variante al P.R.T. suddetta) comporterebbe una superficie di circa **mq. 7.853** per dette urbanizzazioni (particelle 751-752-758), con una fascia stradale-infrastrutturale lunga complessivamente circa m. 270 ed un'area di rotatoria-viabilità-parcheggio di circa mq. 2.400, ed una superficie complessiva di circa **mq. 61.444** per detti vari lotti da assegnare;

**CHE** dai progetti e dagli atti di realizzazione delle opere di urbanizzazione nei vari agglomerati industriali di competenza di quest'Arap risultano, per casi simili e negli ultimi dieci-quindici anni, dei costi medi di realizzazione di dette opere (stimati dal prezziario regionale delle opere edili) pari a circa € 1456,50/m di lunghezza stradale-infrastrutturale ed € 104,10/mq (=€ 1456,50/m /14m) di superficie di rotatoria-viabilità-parcheggio;

**CHE** pertanto il **costo complessivo**, per quest'Arap, della realizzazione delle suddette **opere di urbanizzazione** risulterebbe stimabile pari a circa: € 1456,50/m \* m. 270 + € 104,10/mq \* mq. 2.400 = € 393.255,00 + € 249.840,00 = **€ 643.095,00**;

**CHE** dalla **assegnazione e cessione** di detti **vari lotti**, al predetto valore medio complessivo unitario di €/mq 24,00 (utilizzabile per lotti in condizioni medie-ordinarie di edificabilità-urbanizzazione-ubicazione-dimensione-caratteristiche nell'agglomerato in oggetto), quest'Arap incasserebbe la seguente somma €/mq 24,00 \* mq. 61.444 = **€ 1.474.656,00**;

**CHE** la **differenza netta**, tra detta somma per la assegnazione-cessione complessiva di detti lotti ed il costo complessivo delle suddette opere di urbanizzazione, risulterebbe pari a: € 1.474.656,00 - € 643.095,00 = **€ 831.561,00**;

**CHE** viceversa, qualora vi fosse un'impresa o più di un'impresa interessata all'assegnazione dell'intera superficie di mq. 69.297 (nonostante detta sfavorevole configurazione piuttosto irregolare e retrostante ubicazione rispetto alla strada di servizio), senza la necessità della realizzazione di dette urbanizzazioni (per detta superficie di circa mq. 7.853) e del relativo costo di € 643.095,00, quest'Arap potrebbe determinare un rispettivo incentivante importo complessivo di cessione in proprietà pari ad € 831.561,00 (ossia pari ad €/mq 12,00 = € 831.561,00 / mq. 69.297);

**EVIDENZIATA** detta opportunità di verificare la possibilità di consentire l'assegnazione dell'intera superficie di mq. 69.297 per l'importo complessivo di cessione pari ad € 831.561,00, sia per incentivare l'investimento-insediamento-incremento occupazionale da parte di idonea/e impresa/e interessata/e, sia per favorire l'assegnazione di tutti i terreni da parte di quest'Arap, specialmente in un periodo di crisi economico-finanziaria-occupazionale generale, in particolare nelle aree più depresse e critiche;

**DATO ATTO CHE** detto nuovo *regolamento*, agli art.li 9 e 10, prevede, in sintesi, quanto

segue:

- il prezzo per la cessione dei terreni ed il contributo per le spese di urbanizzazione vengono determinati con apposita delibera del C.d.A.;
- il prezzo di cessione deve essere versato (all'ARAP dall'impresa assegnataria dell'immobile) alla sottoscrizione contemporanea della convenzione d'assegnazione e dell'atto di trasferimento del lotto di terreno;
- il contributo per le spese di urbanizzazione deve essere versato al rilascio del nulla osta dell'ARAP per il titolo edilizio (permesso di costruire l'edificio);
- il mancato pagamento degli importi dovuti nei termini di cui sopra, comporta l'automatica decadenza del provvedimento di assegnazione;

**CHE** detto nuovo *regolamento*, all'art.16, prevede, in sintesi, quanto segue:

- per ottenere l'assegnazione degli immobili per l'insediamento di un'attività/iniziativa produttiva e/o economica, le imprese interessate sono tenute a produrre formale istanza corredata della documentazione prevista dagli appositi modelli forniti dall'ARAP;
- in caso di più domande per l'assegnazione del medesimo immobile, l'ARAP provvede all'istruttoria comparativa di dette istanze, valutando, a tal fine, i parametri riportati al comma 5° dell'art.16 di detto *regolamento*, con i criteri di cui ai commi 6°, 7° e 9° del medesimo art.16 di detto *regolamento*;

**CHE** detto nuovo *regolamento*, all'art.17, prevede, in sintesi, quanto segue:

- l'ARAP, previa istruttoria e proposta dell'Ufficio competente, decide sull'istanza di assegnazione;
- della decisione assunta viene data comunicazione all'impresa richiedente, con contestale invito a stipulare la relativa convenzione d'assegnazione ed il trasferimento dell'immobile, subordinatamente al pagamento del corrispettivo dovuto;
- la mancata stipula comporta l'automatica decadenza dell'assegnazione attribuita a beneficio dell'impresa interessata;

**CHE** detto nuovo *regolamento*, all'art.22, prevede, in casi eccezionali e di particolare rilevanza per il processo di industrializzazione e la complessità-dimensione dell'iniziativa produttiva da incentivare, quale il caso in oggetto e per le ragioni sopra riportate, condizioni e termini derogatori opportuni ed adeguati al caso ed all'iniziativa stessi;

**RITENUTO**, al suddetto fine di incentivare ed accelerare l'assegnazione e la cessione del complessivo lotto in oggetto (a beneficio di idonea impresa interessata), di determinare lo specifico importo totale di trasferimento (di detto lotto di terreni) pari alla suddetta somma di **€ 831.561,00**, subordinatamente al rispetto della condizione di corrispondere all'ARAP l'intero totale importo oltre i.v.a. e di stipulare la convenzione d'assegnazione e l'atto di trasferimento del lotto entro quattro mesi dalla data del provvedimento di assegnazione;

**DATO ATTO** che gli adempimenti e le spese per eventuale frazionamento catastale del lotto in oggetto saranno a cura e spesa dell'impresa assegnataria (secondo la direttiva e vigilanza dell'ARAP);

**DATO ATTO** che qualora il lotto in questione risulti soggetti a rischio potenziale di cui al D.Lgs. 152/2006, alla L.R. 45/2007 ed alla delibera G.R. 764/2016 e s.m.i., l'impresa assegnataria ed utilizzatrice di detto lotto sarà obbligata agli adempimenti di cui alla suddetta normativa in materia ambientale (in base all'utilizzo industriale/produttivo effettivo dell'immobile stesso), a propria cura e spesa;

**VISTA** la normativa di riferimento in materia di Enti per lo sviluppo industriale e di ARAP;

**RITENUTO** di provvedere in merito e per quanto di competenza, come riportato di seguito nel presente provvedimento, per le ragioni sopra richiamate;

**VISTO** il parere favorevole espresso dal Direttore Generale dell'Arap, per quanto di competenza;

## **DELIBERA**

1. **di dare atto** che la premessa è parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e si intende qui integralmente riportata e trascritta (in particolare per quanto riguarda le motivazioni di questa stessa deliberazione);
2. **di determinare** lo specifico importo complessivo di trasferimento del lotto in oggetto pari ad **€ 831.561,00** (ossia ad €/mq 12,00 = € 831.561,00/mq.69.297) oltre i.v.a., come da conteggi riportati in premessa e subordinatamente al rispetto della condizione di corrispondere a quest'ARAP detto importo entro il termine di quattro mesi dalla data del provvedimento di assegnazione, nonché di stipulare convenzione d'assegnazione ed atto di trasferimento del lotto entro detto medesimo termine;
3. **di dare atto** che le imprese, interessate all'assegnazione del lotto in oggetto, sono tenute a presentare relativa formale istanza, secondo le modalità di detto nuovo *regolamento* e la modulistica dell'ARAP, entro 30 giorni dalla data di pubblicazione del presente provvedimento, salvo eventuale proroga o rinnovo di detto termine da parte di quest'Ente;
4. **di dare atto** che inoltre le imprese interessate all'assegnazione del lotto in oggetto devono allegare alla predetta formale istanza (oltre ai documenti già previsti) la seguente ulteriore documentazione (secondo i modelli forniti dall'ARAP):
  - dichiarazione di avvenuta visita-presenza visione del lotto richiesto in assegnazione;
  - dichiarazione di adeguata conoscenza dello stato di fatto e diritto del lotto stesso, nonché di non avere eccezioni o rilievi da muovere a riguardo;
  - quietanza-ricevuta del versamento della cauzione (a titolo di deposito infruttifero e per detto immobile) dell'importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo di cessione dell'immobile e mediante bonifico bancario a beneficio dell'ARAP (da effettuarsi presso l'Istituto Bancario Monte dei Paschi di Siena - filiale di Pescara - iban IT 89J 01030 15400 000002121188);
5. **di dare atto** che eventuali opere di urbanizzazione o spostamento dovranno essere realizzate a completa cura e spesa dell'impresa assegnataria (e non di quest'Ente), come pure eventuali interventi di manutenzione di dette opere, previa autorizzazione di quest'Arap;
6. **di rinviare** a detto nuovo *regolamento*, per quanto riguarda altre/i modalità, condizioni, obbligazioni e termini non precisate/i nel presente provvedimento ed a carico delle suddette imprese interessate all'assegnazione degli immobili in oggetto;
7. **di riservarsi** di provvedere, con successivo atto, all'assegnazione dei terreni in oggetto, come sopra precisato;
8. **di pubblicare** il presente provvedimento, anche quale avviso per le imprese interessate, precisando che, per eventuali chiarimenti, le stesse imprese possono rivolgersi al Settore Gestione del Territorio dell'ARAP, inviando apposita istanza a mezzo pec a quest'Arap stessa;

9. **di trasmettere** il presente provvedimento al suddetto Settore ed altri Uffici interessati, per quanto di rispettiva competenza;
10. **di dichiarare** il presente provvedimento immediatamente esecutivo;
11. **di dare atto** che gli Uffici ed i Servizi di quest'Ente sono autorizzati ai conseguenti adempimenti di rispettiva competenza;
12. **di disporre** la pubblicazione della presente deliberazione in "Amministrazione Trasparente" del sito internet aziendale [www.arapabruzzo.it](http://www.arapabruzzo.it).

Allegati: proposta di provvedimento – relazione n. 207 del 04/11/2020.

---

**Il Segretario**  
**Il Direttore Generale**  
*Antonio Sutti*

---

**IL PRESIDENTE**  
*Giuseppe Savini*

---

---