



Azienda Regionale Attività Produttive

SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO

Proposta di provvedimento - Relazione n. 207 del 04.11.2020

OGGETTO : U.T. n.5 di Teramo - agglomerato industriale di Villa Zaccheo (in Comune di Castellalto) - lotti di terreno destinati ad insediamenti produttivi e ricadenti nell'area del c.d. ex aeroporto - determinazione dello specifico importo complessivo di trasferimento, al fine della successiva assegnazione e cessione, per idonea iniziativa produttiva - avviso per le imprese interessate.

PRESO ATTO dell'indirizzo del Presidente dell'ARAP riguardo al presente atto e condiviso anche con il Direttore Generale;

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), nell'area del c.d. ex aeroporto, 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 (nell'area del c.d. ex aeroporto) risultano non assegnati da diversi anni, con sfavorevoli ripercussioni economico-finanziarie per quest'ARAP (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'Arapp 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'Arapp risultano, per casi simili e negli ultimi dieci-quindici anni, dei costi medi di realizzazione di dette opere (stimati dal prezzario 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'Arapp, 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'Arapp 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'Arapp 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'Arapp, 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 contestuale 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;

RITENUTO di provvedere in merito e per quanto di competenza, come riportato di seguito nel presente provvedimento;

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

VISTA la delibera del C.d.A. di quest'Arap n.255 del 30/10/2017, del Presidente n.34 del 09/10/2017 e la determina del Direttore Generale n.430 del 08/11/2017, nonché la successiva determina del Direttore Generale n.185 del 08/05/2019 e la relativa determina del Responsabile Settore/Ufficio Gestione del Territorio n.1 del 03/06/2019, con le quali sono state attribuite e delegate al Servizio/Ufficio, ai rispettivi Responsabili e Funzionari (ciascuno per quanto di propria competenza), le attribuzioni riportate nella delibera e determina medesima;

DATO ATTO dell'esito favorevole dell'istruttoria di competenza, condotta dai Funzionari del Settore e conclusa con il presente atto;

DATO ATTO del parere tecnico favorevole espresso dal Responsabile del Servizio e dal Responsabile del Settore, per quanto di competenza;

DATO ATTO che per il presente atto è richiesto altresì il parere favorevole, per quanto di competenza, del Direttore Generale dell'Arap;

si ritiene,

per quanto richiesto e di competenza, che il competente Organo dell'ARAP possa adottare le seguenti disposizioni, per le motivazioni esposte in premessa e che qui si intendono integralmente trascritte:

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 proposta di 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 un mese 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 del presente provvedimento nel sito internet dell'ARAP.

Allegati:-- .

_____, addì

Il Responsabile Servizio Espropri
geom. Pasquale Gammaraccio

Il Responsabile Servizio Urbanistica
arch. Ugo Esposito

PARERI DEI RESPONSABILI DEL SERVIZIO / SETTORE

Si esprime parere tecnico favorevole in ordine al presente atto:

_____, addì

Il Responsabile Servizio Assegnazioni
arch. Sara Di Marco

Si esprime parere tecnico favorevole in ordine al presente atto:

_____, addì

Il Responsabile Settore G. d. T.
ing. Paolo Spinelli

Si esprime parere favorevole in ordine alla sostenibilità economico-finanziaria del presente atto:

, addì

Il Responsabile Servizio Finanza
Cristian La Civita

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità amministrativa del presente atto:

, addì

Il Direttore Generale
dott. Antonio Sutti