

**CONSORZIO DI SVILUPPO ECONOMICO  
DEL MONFALCONESE**

\*\*\*

**REGOLAMENTO  
delle aree e degli immobili negli ambiti di competenza consortile**

Approvato con Delibera del C.d.A. n. 836/03 dd. 2 ottobre 2017

PREMESSO che:

- Il Consorzio per lo Sviluppo Industriale del Comune di Monfalcone, con sede in Monfalcone, costituito ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della Legge 6 luglio 1964, n. 633 – a seguito delle operazioni di riordino di cui all'art. 62, comma 3, della Legge Regionale FVG 20 febbraio 2015, n. 3 e s.m.i., viene trasformato e denominato in *Consorzio di sviluppo economico del monfalconese* ed è un ente pubblico economico, con sede in Monfalcone;
- le aree di propria competenza sono perimetrare conformemente a quanto stabilito dall'articolo 5 della legge n.1525 del 16 dicembre 1961 così come modificato degli articoli 1-6-7 della legge n.633 del 6 luglio 1964, dalla legge regionale n.22 del 14 agosto 1987, D.M. 24 aprile 1970, legge regionale n.45 del 28 dicembre 1987;
- il primo Regolamento delle aree e degli ambiti di competenza consortile è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione con Delibera n. 638/20 di data 17 luglio 2001;
- il Consorzio di sviluppo economico del monfalconese è attualmente soggetto alla disciplina normativa di cui alla legge regionale 20 febbraio 2015, n. 3 e s.m.i.;
- nell'ambito degli agglomerati industriali di interesse regionale, così come definiti dall'art. 2, comma 1 lett. b) della L.R. 3/2015 e s.m.i. e conformemente alle norme di cui alla medesima legge regionale 3/2015, ai sensi dell'art. 64 c. 1, lett. a), il Consorzio promuove le condizioni di sistemazione e attrezzamento delle opere di urbanizzazione per l'impianto e la costruzione di stabilimenti e di attrezzature industriali e artigianali;
- ai sensi dell'art. 65 c. 1 della L.R. 3/2015 e s.m.i., il Consorzio svolge funzioni di pianificazione territoriale per il perseguimento dei fini istituzionali limitatamente agli ambiti degli agglomerati industriali, in raccordo con le funzioni in materia di programmazione e pianificazione territoriale di cui all' articolo 26, comma 2, lettera d), della legge regionale 12 dicembre 2014, n. 26 (Riordino del sistema Regione-Autonomie locali nel Friuli Venezia Giulia. Ordinamento delle Unioni territoriali intercomunali e riallocazione di funzioni amministrative). Nei termini di cui all'art. 65 della L.R. 3/2015, dette funzioni si esplicano attraverso la redazione dei Piani territoriali infraregionali (PTI), di cui all'art. 14 della legge regionale 23 febbraio 2007, n. 5 oppure, esclusivamente per le Zone D1 di competenza, attraverso la predisposizione di Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica all'interno di un territorio del singolo Comune interessato, d'intesa con il Comune stesso (Piano Attuativo Comunale – P.A.C.);
- ai sensi dell'articolo 65 c. 8 della L.R. 3/2015 e s.m.i., l'approvazione di progetti esecutivi delle opere di competenza del Consorzio comporta la dichiarazione di pubblica utilità e di urgenza ed indifferibilità di tutte le opere, impianti e edifici in essi previsti e legittima l'espropriazione delle aree considerate, nonché la loro occupazione temporanea e d'urgenza;
- ai sensi dell'art. 64 c. 3 lett. b) della legge regionale 20 febbraio 2015 n. 3 e smi, negli agglomerati industriali di competenza (Zone D1) il Consorzio svolge le seguenti funzioni: acquisto, anche mediante espropriazione per ragioni di pubblica utilità, vendita e locazione di aree e fabbricati, opere, impianti, depositi e magazzini per l'esercizio di attività industriali e artigianali; l'acquisto, anche tramite espropriazione, di beni immobili da parte del Consorzio

avviene prioritariamente nei confronti delle aree dismesse e degli immobili industriali preesistenti non più utilizzati.  
Tutto ciò premesso, si disciplina con il presente regolamento l'assegnazione delle aree e degli altri immobili per l'insediamento di attività produttive.

### **Articolo 1** (oggetto del Regolamento)

Il presente Regolamento detta le norme e disciplina le procedure per l'assegnazione, in proprietà o in uso, delle aree e degli immobili destinati ad insediamenti produttivi, a servizi, ad attività del settore terziario nonché eventualmente ad ogni altra attività che, a giudizio esclusivo del Consorzio, rispondono alle esigenze ed all'utilità generale dell'ambito territoriale del Consorzio.  
Il presente Regolamento disciplina altresì le procedure per l'insediamento, a qualunque titolo e sotto qualsiasi forma, di attività produttive nell'ambito territoriale del Consorzio.

### **Articolo 2** (individuazione e scelta delle specifiche localizzazioni)

L'individuazione e la scelta delle specifiche localizzazioni, nell'ambito degli agglomerati previsti dal relativo Piano territoriale infraregionale ovvero del Piano Particolareggiato è di competenza esclusiva del Consorzio, che può comunque tenere conto delle proposte dei richiedenti, ed è determinata sulla base dei seguenti elementi:

- indicazioni e prescrizioni previste dai piani urbanistici;
- disponibilità attuale di suoli e/o di immobili consortili e previsioni di interventi espropriativi o comunque acquisitivi;
- disponibilità e caratteristiche delle opere infrastrutturali esistenti o programmate;
- dimensioni e natura delle iniziative e loro incidenza sia sulla situazione insediata esistente sia sulle possibilità insediative future.

### **Articolo 3** (insediabilità delle attività produttive)

L'insediamento delle iniziative di cui al precedente articolo 1 può essere realizzato:

- su aree o in immobili acquisiti o da acquisire da parte del Consorzio;
- su aree o in immobili di proprietà delle ditte che intendono realizzare direttamente l'attività;
- su aree o in immobili di proprietà di terzi che le ditte interessate intendono acquisire direttamente.

### **Articolo 4** (trasferimento dei suoli e degli immobili)

I suoli e gli immobili oggetto del presente Regolamento che sono di proprietà del Consorzio, sono garantiti liberi da ipoteche ed altri pesi ed oneri pregiudizievoli dipendenti da fatto proprio e vengono trasferiti nello stato di fatto e diritto in cui si trovano e come pervenuti al Consorzio stesso a seguito dei decreti di esproprio ovvero di qualunque altro titolo di provenienza che li riguardano.

### **Articolo 5** (destinazione e progetto degli immobili)

Le aree e gli altri immobili oggetto del presente Regolamento sono assegnati a soggetti imprenditori operanti in forma individuale o associata.  
Essi sono destinati esclusivamente all'insediamento delle attività indicate al precedente articolo 1, secondo le norme del presente Regolamento.

Al fine di assicurare razionalità, armonia e decoro all'organizzazione della zona industriale, l'assegnazione di aree per impianti industriali e l'approvazione dei relativi progetti di costruzione saranno subordinate oltre che all'osservanza delle norme legislative, di quelle regolamentari generali e speciali, al rispetto delle norme tecniche di attuazione previste dai vigenti Piani regolatori ovvero dal Piano territoriale infraregionale.

Il progetto degli immobili dovrà essere presentato entro 180 giorni dalla consegna dell'area ed i lavori dovranno essere iniziati entro 120 giorni dall'approvazione del progetto e proseguiti in modo che al termine di due anni dall'inizio dei lavori gli stabilimenti possano iniziare la loro attività produttiva. Eventuali deroghe potranno essere concesse dal Consiglio di Amministrazione del Consorzio su richiesta degli interessati, soltanto per gravi e giustificati motivi.

Qualora dovessero essere apportate modifiche al progetto, sia in corso d'opera sia successivamente all'entrata in attività, dovrà essere data tempestiva comunicazione al Consorzio per il parere di competenza.

La superficie, non utilizzata per l'industria entro il periodo di sei anni dalla data di stipulazione del contratto di compravendita, per la parte eccedente la metà dell'area utilizzata (metà che viene riservata all'azienda per eventuali futuri ampliamenti dello stabilimento), potrà essere rivendicata dal Consorzio al prezzo vigente al momento della rivendita, stabilito dal Consorzio per l'alienazione di aree industriali analoghe, prezzo comprensivo del relativo contributo per l'attrezzatura dei servizi, detratto in ogni caso il risarcimento dei danni.

È fatto divieto di qualunque utilizzazione dell'area assegnata per scopi diversi da quelli previsti dall'assegnazione.

#### **Articolo 6** (divieto di alienazione)

Le aree e gli immobili oggetto del presente Regolamento sono inalienabili a terzi, in qualunque forma, anche a titolo di conferimento in natura a Società, Consorzi, Associazioni ecc. che comporti il trasferimento del diritto di proprietà o il trasferimento e/o la costituzione di altro diritto reale o personale sul bene medesimo, per tutto il corso dell'efficacia della Convenzione preliminare, nonché per un periodo di cinque anni successivi alla stipula del contratto di compravendita.

Nel caso in cui l'impresa assegnataria, in violazione della disposizione di cui al primo comma, alieni o trasferisca a terzi il diritto di proprietà oppure trasferisca o costituisca a favore di terzi qualsivoglia diritto reale o personale sul bene acquistato, la stessa impresa assegnataria dovrà corrispondere al Consorzio una penale pari al 20% del prezzo di primo acquisto, salvo il risarcimento del maggior danno, anche nei confronti del terzo acquirente.

#### **Articolo 7** (diritto di prelazione)

Qualora il cessionario intenda trasferire a terzi l'area o gli immobili dallo stesso acquistati dal Consorzio, deve richiedere al Consorzio medesimo preventiva autorizzazione.

In tal caso è riservato al Consorzio il diritto di prelazione sull'acquisto dei suddetti immobili da esercitarsi nel termine di trenta giorni dal ricevimento di compiuta e dettagliata proposta di vendita.

Qualora il Consorzio non eserciti il diritto di prelazione ed intenda rilasciare idonea autorizzazione al trasferimento del bene a terzi, l'impresa cedente, anteriormente alla concessione della suddetta autorizzazione, nel caso abbia ottenuto finanziamenti pubblici regionali per la realizzazione dell'attività industriale, si obbliga a versare al Consorzio una somma pari al 50% della differenza tra il valore dell'immobile all'atto dell'alienazione a terzi ed il prezzo già pagato dall'impresa cedente, quest'ultimo rivalutato sulla base dell'indice Istat.

**Articolo 8**  
(clausola risolutiva espressa)

Gli atti e/o i comportamenti posti in essere in violazione delle disposizioni di cui ai precedenti artt. 6 e 7 comportano la risoluzione di diritto del contratto di compravendita stipulati tra il Consorzio e l'Impresa assegnataria, con conseguente immediata retrocessione del bene in favore del Consorzio.

**Articolo 9**  
(patto di riscatto)

Ferme le disposizioni di cui sopra, il Consorzio si riserva il diritto di riavere la proprietà dell'area e/o dell'immobile venduti all'impresa assegnataria, liberi da pesi e/o ipoteche, mediante la restituzione del prezzo corrispostogli.

Il diritto di riscatto deve essere esercitato nel termine di cinque anni dall'alienazione del bene.

**Articolo 10**  
(servitù, servizi e controlli)

Il Consorzio, anche successivamente all'atto pubblico di cessione e senza corrispettivo di sorta, si riserva il diritto di imporre sugli spazi non coperti da edifici tutte le servitù che a suo insindacabile giudizio si rendono necessarie per lo sviluppo e il potenziamento infrastrutturale degli agglomerati industriali.

Gli assegnatari sono tenuti al rispetto delle Convenzioni in essere e future, che disciplinano i rapporti del Consorzio con altre società o soggetti prestatori/erogatori di servizi all'interno delle proprie aree quali: energia elettrica, gas, metano, servizi telefonici, tecnologici di telecomunicazioni, acque potabili e industriali, ferroviari, etc..

Il Consorzio si riserva il diritto di accedere ovunque vi siano lavori di costruzione o di trasformazione, anche successivi all'atto di cessione, per verificarne la rispondenza ai progetti approvati.

**Articolo 11**  
(prezzo degli immobili)

Il prezzo per la cessione, in uso o in proprietà, dei suoli e degli immobili è stabilito dal Consiglio di Amministrazione per singole zone di ciascun agglomerato ovvero per singoli lotti o beni in ragione della loro posizione rispetto alle infrastrutture consortili, delle dimensioni, delle caratteristiche e dello stato dei suoli.

**Articolo 12**  
(domande)

Per ottenere l'assegnazione dei suoli e degli immobili, (in proprietà, in locazione o ad altro titolo), ovvero per l'insediamento comunque di un'iniziativa produttiva e anche in caso di progetti di ampliamento e/o di variante, gli interessati sono tenuti a produrre formale istanza corredandola della documentazione prevista dagli appositi modelli forniti dal Consorzio.

Le domande sono esaminate dal Consorzio secondo l'ordine cronologico di presentazione.

Eventuali priorità possono essere riconosciute in presenza di decreto esecutivo di sfratto ovvero di iniziative particolarmente significative per l'aspetto degli investimenti e della ricaduta occupazionale opportunamente documentati ed illustrati all'atto della presentazione della domanda.

**Articolo 13**  
(dell'assegnazione)

Salva ogni diversa disposizione delle norme tecniche di attuazione dei vigenti piani regolatori comunali ovvero del Piano territoriale infraregionale, il Consiglio di Amministrazione, previa istruttoria degli Uffici competenti, decide sulle domande proposte entro i successivi 60 giorni, approvando contestualmente, in caso di esito positivo, il progetto per il successivo parere da trasmettere al Comune di competenza per il rilascio della concessione edilizia.

Della decisione assunta viene data tempestiva comunicazione alla ditta istante unitamente all'indicazione di massima della localizzazione e delle dimensioni perimetrali del suolo assegnato o dell'immobile individuato, con contestuale invito al versamento di un importo pari al 20% del prezzo, a titolo di cauzione, e per il quale il Consorzio andrà a predisporre tutti gli atti occorrenti alla sottoscrizione del Contratto preliminare o definitivo, al Regolamento terreni consortili e all'Atto d'obbligo. L'importo definitivo di vendita sarà quello derivante dal calcolo delle superfici di cui al frazionamento dell'area, propedeutico al rogito notarile.

Con la contestuale sottoscrizione degli atti, il Consorzio, ove necessario, potrà costituire in favore dell'interessato diritto di superficie sull'immobile compromesso.

**Articolo 14**  
(dell'assegnazione in caso di esproprio)

Nel caso in cui l'immobile richiesto debba formare oggetto di procedimento espropriativo, il Consorzio provvede ai relativi adempimenti.

In tal caso la Ditta interessata deve versare, a semplice richiesta del Consorzio, in conto prezzo cessione una somma pari alle indennità previste da corrispondere agli aventi diritto in occasione dell'esproprio.

Qualora la Ditta rinunci all'assegnazione dell'immobile dopo l'emissione del decreto di esproprio, il Consorzio restituirà l'80% dell'acconto versato, trattenendo il resto a titolo di rimborso spese e rifusione danni.

**Articolo 15**  
(cessione in proprietà di suoli o di immobili)

La cessione in proprietà dei suoli e degli immobili di norma avviene in una singola fase.

Detta fase è perfezionata con atto notarile stipulato in conformità al Contratto-tipo in uso presso il Consorzio e all'Atto d'obbligo e nel rispetto del presente regolamento.

Salvo che particolari condizioni o circostanze inducano a sottoscrivere dapprima un contratto preliminare di vendita e solo in seguito l'atto notarile, la cessione in proprietà dei suoli e degli immobili già di proprietà consortile o dei quali il Consorzio deve promuovere l'espropriazione o comunque acquisire la titolarità, può avvenire anche in due fasi:

- a) una prima fase provvisoria, limitata al tempo di presentazione del progetto di realizzazione dello stabilimento industriale ed alla sua edificazione o ristrutturazione;
- b) una seconda fase definitiva con atto notarile da definirsi prima dell'inizio dell'attività.

**Articolo 16**  
(cessione in uso di suoli o di immobili)

Il Consiglio di Amministrazione decide sulle domande di cessione in uso di suoli o di immobili entro 60 giorni dalla presentazione della domanda. Della decisione assunta è data tempestiva comunicazione all'interessato. La comunicazione di non interesse alla stipula dell'atto di cessione in uso dei suoli o degli immobili comporterà la immediata revoca dell'assegnazione salva, a insindacabile giudizio del Consiglio di Amministrazione, la richiesta di un adeguato rimborso spese forfetario per l'istruttoria della domanda. Nel caso di accoglimento della domanda, nella

comunicazione saranno indicati gli estremi identificativi del suolo e/o dell'immobile individuato, il prezzo complessivamente determinato per la cessione, nonché l'invito alla parte interessata a stipulare entro 90 giorni la convenzione di cessione in uso.

#### **Articolo 17** (facoltà di riacquisto)

Nel caso in cui il cessionario non realizzi lo stabilimento nel termine di 5 (cinque) anni dalla cessione o nell'ipotesi in cui, realizzato lo stabilimento industriale od artigianale, la connessa attività sia cessata da più di 3 (tre) anni o comunque mai iniziata, il Consorzio ha facoltà di riacquistare la proprietà delle aree cedute e degli stabilimenti ivi realizzati nei casi e secondo le modalità definite **dall'art. 66 della L.R. 3/2015 e smi**, nel rispetto dei principi di economicità, trasparenza e fattibilità economico finanziaria. Tale facoltà di riacquisto è condizione essenziale che viene inserita nel contratto-tipo di compravendita in adozione al Consorzio.

#### **Articolo 18** (iniziative su suoli o immobili non di proprietà consortile)

Coloro che sono proprietari, in tutto o in parte, del suolo o dell'immobile occorrente per l'iniziativa di insediamento, debbono comunque presentare domanda di assegnazione al Consorzio ai sensi del precedente articolo 12, al fine di una verifica delle attività.

Coloro che intendono acquistare da proprietari terzi suoli o immobili devono presentare al Consorzio, per il preventivo benessere, domanda in carta semplice corredata da una relazione illustrativa sull'utilizzazione del suolo e/o dell'immobile e indicante il prezzo convenuto col proprietario.

#### **Articolo 19** (soprapprezzo per le infrastrutturazioni)

Tutti coloro che, in possesso dei requisiti prescritti, intendono realizzare iniziative su suoli e immobili di loro proprietà o di provenienza non consortile sono tenuti a corrispondere al Consorzio un soprapprezzo per le infrastrutture generali realizzate nell'ambito delle aree di competenza consortile, qualora dette infrastrutture abbiano contribuito ad un maggiore valore commerciale dell'immobile.

Detto soprapprezzo viene determinato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione e alla data di approvazione del presente regolamento è pari al 20 % di euro/mq. 40,00.

Il versamento del soprapprezzo è effettuato successivamente all'approvazione della domanda di utilizzo in proprio dei suoli e degli immobili, prima del rilascio del nullaosta consortile e verrà regolarmente fatturato.

Qualora i progetti non conseguano in via definitiva il nullaosta del Consorzio e la successiva concessione edilizia, oppure nel caso di rinuncia alla realizzazione dei progetti approvati, il soprapprezzo per le infrastrutturazioni sarà restituito agli interessati nella misura del 90%, rappresentando l'altro 10% il rimborso forfetario dovuto al Consorzio per le spese d'istruttoria.

#### **Articolo 20** (modalità di concorso alle spese di gestione e manutenzione delle opere)

In relazione a quanto previsto dall'art. 64 della L.R. 20 febbraio 2015 n. 3 e successive modificazioni ed integrazioni, le Aziende, insediate negli ambiti degli agglomerati industriali di competenza del Consorzio o che comunque utilizzano le infrastrutture o parte di esse e gli impianti realizzati dal Consorzio medesimo a servizio delle zone suddette, sono tenute a concorrere alle spese di gestione e manutenzione ordinaria delle opere di infrastruttura e degli impianti.

**Articolo 21**  
(criteri di determinazione)

Per la determinazione del concorso spese vengono assunti i dati relativi: alle **superfici coperte** (fabbricati entro i quali vengono svolte le attività produttive) **in proprietà o in uso** ad altro titolo; **agli addetti** che operano nell'Azienda ; alle **superfici scoperte** , calcolate sottraendo dalla superficie catastale o rilevata del lotto industriale di proprietà o in uso all'Azienda il doppio della superficie coperta edificata , sino ad un **massimo di mq. 100.000**.

Nel calcolo delle superfici coperte verranno considerate anche le aree edificabili per attività produttive, di proprietà del Consorzio, assegnando loro un valore convenzionale medio di copertura pari al rapporto tra la superficie totale coperta dalle Aziende e la superficie totale dei lotti di loro proprietà.

I dati relativi alle Aziende verranno assunti direttamente dal Consorzio utilizzando tutte le fonti di informazione possibili e verranno come veritiere salvo dimostrazione contraria.

**Articolo 22**  
(modalità di pagamento)

Di norma, entro la fine di ogni anno, il Consorzio richiederà l'importo dovuto ad ogni Azienda insediata in attività al 31 dicembre dell'anno precedente. Alle Aziende cessate prima di tale data sarà egualmente richiesto il concorso spese in proporzione ai mesi di attività effettivamente esercitata nel corso dell'anno solare di riferimento. Per i periodi di inattività i proprietari dei lotti industriali parteciperanno al contributo spese solo sulla base dei dati relativi alle superfici coperte e a quelle scoperte.

Il versamento delle somme dovute quale concorso spese dovrà avvenire di norma entro 60 giorni dalla notifica mediante lettera/RAR/pec dell'importo dovuto nei termini e con le modalità che saranno indicate dal Consorzio.

A pagamento avvenuto verrà rilasciata regolare fattura.

**Articolo 23**  
(richiamo all'art. 84 della L.R. 3/2015 - Contributi alle PMI)

Con l'art. 84 della L.R. 3/2015 (Contributi alle PMI) l'Amministrazione regionale è autorizzata a concedere alle PMI che si insediano negli agglomerati industriali, contributi a fondo perduto a titolo di "de minimis" a copertura parziale dei costi per l'utilizzo e la fruizione delle opere e degli impianti a servizio dell'agglomerato industriale sostenuti nel biennio successivo, calcolato a decorrere dalla data di insediamento, in relazione alle spese di cui all'art. 64, c. 5, della L.R. 3/2015 (tariffe e corrispettivi).

In sede di prima applicazione, i contributi a copertura parziale dei costi per l'utilizzo e la fruizione delle opere e degli impianti a servizio dell'agglomerato industriale, sostenuti nel biennio successivo alla data del 28/04/2017 di cui all'art. 62 della L.R. 3/2015 (in relazione alle spese di cui all'art. 64 c. 5, della medesima legge), possono essere concessi alle PMI insediate dall' 1 ottobre 2016 negli agglomerati industriali.

**Articolo 24**  
(deroghe)

Deroghe all'applicazione di quanto previsto dal presente Regolamento possono essere prese in considerazione dal Consorzio solo per casi di estrema urgenza e rilevanza ai fini del processo di industrializzazione, e comunque quando la complessità e le dimensioni delle iniziative da favorire

siano tali da rendere opportune e necessarie procedure, condizioni e termini adeguati alla natura ed alle caratteristiche delle iniziative stesse.

Il Consorzio si riserva la facoltà di stabilire particolari forme di incentivazione per le iniziative ritenute meritevoli o particolarmente interessanti.

*A maggior chiarimento di quanto sopra si specifica che il Consiglio di Amministrazione potrà a suo insindacabile giudizio disattendere qualsivoglia criterio, preferenza o precedenza sulle domande di assegnazione, acquisto, locazione, uso o qualsiasi altro titolo dei suoli e degli immobili di proprietà consortile, formulate ai sensi del presente Regolamento, in presenza di domande formulate da Enti pubblici o società da questi partecipate ovvero da soggetti privati che per le loro caratteristiche oggettive e soggettive o per l'attività che svolgono o che si propongono di svolgere saranno ritenuti essenziali per la promozione dello sviluppo economico delle aree di competenza consortile.*