

CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE ORISTANESE

REGOLAMENTO

per la vendita dei lotti di terreno e per la localizzazione delle iniziative produttive all'interno dell'area consortile

- *Delibera C.G. n° 4 del 04.02.1991*
- *Delibera C.G. n° 19 del 18.12.1991*
- *Delibera C.G. n° 11 del 29.07.1994*
- *Delibera C.G. n° 11 del 30.06.1995*
- *Delibera C.G. n° 13 del 30.11.2001*
- *Delibera C.D. n° 10 del 16.02.2004*
ratificata con Delibera C.G. n° 3 del 17.05.2004
- *Delibera Commissariale 2/A del 01.02.2010*
- *Delibera Assemblea Generale n° 4 del 30.03.2011*
- *Delibera C.d.A. n° 72 del 30.05.2011*
ratificata con Delibera A.G. n°6 del 04.07.2011
- *Delibera Assemblea Generale n° 13 del 24.11.2011*
- *Delibera Assemblea Generale n° 1 del 22.02.2012*
- *Delibera C.d.A. n° 182 del 18.12.2013*
ratificata con Delibera A.G. n° 2 del 12.06.2014
- *Delibera C.d.A. n° 67 del 26.10.2018*
ratificata con Delibera A.G. n° 6 del 06.11.2018
- *Delibera Assemblea Generale n° 1 del 22.01.2019*
- *Delibera Assemblea Generale n° 1 del 05.03.2024*

- Articolo 1 -

- 1.1 Il costo base dei terreni per insediamenti industriali, produttivi, artigianali e di deposito è fissato in:
 - **€ 41,50** al metro quadrato nel Corpo Nord,
 - **€ 13,00** al metro quadrato nel Corpo Centrale,
 - **€ 10,50** al metro quadrato nel Corpo Sud dell'Agglomerato Industriale,per quelle iniziative che utilizzano il suolo con fabbricati che raggiungono il rapporto tra superficie coperta e totale pari allo **0,33%** e che si insediano in aree già di proprietà del Consorzio.
- 1.2 Per le nuove aree all'interno degli Agglomerati che dovranno essere oggetto di esproprio da parte del Consorzio, il prezzo in ogni caso non potrà essere inferiore all'effettivo costo di esproprio maggiorato del **20%**.
- 1.3 Ferme restando le maggiorazioni previste dall'art.2, per alcune sub aree dell'Agglomerato sono previste le seguenti maggiorazioni:
- 1.4 Per le iniziative produttive con almeno un lato dell'area confinante con il canale portuale il costo di cui sopra viene maggiorato del **100 %**.
- 1.5 Per le iniziative produttive con almeno un lato confinante con la Via del Porto e con la Via Parigi il costo di cui sopra viene maggiorato del **100%**.
- 1.6 Per le iniziative produttive retrostanti a quelle con almeno un lato confinante con la Via del Porto e con la Via Parigi il costo di cui sopra viene maggiorato del **50%**.
- 1.7 Ferme restando le maggiorazioni previste dall'art.2 e quelle previste per alcune sub aree dell'Agglomerato, il costo delle aree a destinazione d'uso commerciale al dettaglio, nei limiti in cui è autorizzabile secondo le disposizioni del Piano Regolatore, viene maggiorato del **100%**.

- Articolo 2 -

- 2.1. Il costo delle aree di cui all'art.1 viene maggiorato secondo le seguenti percentuali in caso di ridotta utilizzazione dell'area rispetto al rapporto di copertura dello **0,33** già indicato:
 - **10 %** per rapporto di copertura dal **33** al **31%**;
 - **30 %** per rapporto di copertura dal **30** al **28%**;
 - **50 %** per rapporto di copertura dal **27** al **24%**;
 - **100 %** per rapporto di copertura dal **23** al **20%**.
- 2.2. Al di sotto dei limiti di copertura del **20%**, in linea di principio, non vengono concessi lotti di terreno.
- 2.3. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano per le aree da destinare alle installazioni fotovoltaiche a terra o ad altri impianti simili per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili.

- Articolo 3 -

- 3.1. In casi particolari, di iniziative, cioè, la cui quota dell'area destinata a fabbricati sia ridotta rispetto al rapporto standard indicato all'articolo precedente per necessità di particolari lavorazioni all'aperto o per esigenze di depositi all'aperto di materie prime o prodotti finiti o per parcheggi di mezzi di trasporto legati all'attività, viene concesso l'esonero del pagamento della quota di maggiorazione di cui al precedente articolo in tutto, o in parte, a giudizio del Consiglio di Amministrazione dopo aver sentito, eventualmente, il parere di esperti da consultare di volta in volta a seconda della diversa tipologia dell'iniziativa.
- 3.2. La elevazione del rapporto di copertura oltre quello standard di 1/3, nei casi in cui è ammissibile secondo le disposizioni del Piano Regolatore, sarà autorizzata dal Consiglio di Amministrazione del Consorzio subordinatamente al pagamento di un importo pari a quello occorrente per l'acquisto dell'area necessaria a realizzare l'ampliamento richiesto applicando il medesimo rapporto di copertura standard di 1/3, ridotta di 2/3 per le attività produttive e di 1/2 per le attività commerciali e di deposito, al prezzo vigente al momento della richiesta in relazione alla zona ed alla destinazione d'uso dell'insediamento.

- Articolo 4 -

- 4.1. Il costo dell'area negli altri comparti, in cui sono ammesse soltanto costruzioni attinenti alla specifica destinazione dell'area, poiché si tratta di iniziative complementari non necessariamente localizzabili all'interno dell'Agglomerato, viene fissato dal Consiglio di Amministrazione sulla base del prezzo di espropriazione maggiorato del **50%** e, comunque, maggiorato in misura non inferiore al **50%** del prezzo base di cui all'art.1, con un minimo di **€ 200** al metro quadrato per le zone o per le destinazioni d'uso *Servizi Generali e Centro Direzionale*, nonché per quelle della *Zona Verde Attrezzata*, nel Corpo Nord. Nelle Zone in cui il vigente Piano Regolatore subordina l'attività edificatoria alla predisposizione di un Piano di Utilizzo, il prezzo così definito è comprensivo della monetizzazione delle cessioni gratuite al Consorzio.
- 4.2. Inoltre, in detti comparti, sono a totale carico del richiedente le spese di urbanizzazione. Tali opere potranno essere realizzate dal concessionario secondo il progetto e programma che dovrà essere preventivamente approvato dal Consorzio. Qualora, invece, provveda il Consorzio il concessionario dovrà rimborsare la quota parte.

- Articolo 5 -

- 5.1. Ai fini dell'assegnazione delle aree all'interno dell'Agglomerato Industriale, ferme restando le norme degli articoli precedenti, avranno preferenza rispetto al criterio dell'esame in ordine cronologico previsto dall'art.10 le iniziative che:
 - a) utilizzino in prevalenza, quali materie prime, risorse derivanti dalle attività agricole dell'isola;
 - b) utilizzino in prevalenza, quali materie prime, risorse presenti nell'isola sia naturali che derivate

- da produzioni industriali;
- c) introducano nei processi produttivi moderne tecnologie meccaniche e/o elettriche e/o chimiche;
 - d) partecipino agli strumenti della Programmazione Negoziata di carattere regionale, nazionale o comunitario;
 - e) abbiano già avuto l'assegnazione di incentivi sulle diverse leggi di settore per la realizzazione di iniziative a carattere industriale.

- Articolo 6 -

- 6.1. Il Consiglio di Amministrazione del Consorzio potrà consentire l'abbattimento del prezzo standard stabilito per i diversi comparti fino ad un massimo del **30%** per iniziative di particolare interesse economico, sociale, occupativo e produttivo.
- 6.2. Per iniziative di rilevante interesse pubblico presentate ed attuate da Pubbliche Amministrazioni, il Consiglio di Amministrazione del Consorzio potrà consentire l'abbattimento del prezzo standard stabilito per i diversi comparti fino ad un massimo del **60%**.
- 6.3. Nel caso di cessione di lotti di rilevante superficie, il cui valore superi **€ 154.937,00** al netto dell'I.V.A., il Consiglio di Amministrazione potrà consentire il pagamento dilazionato per la parte eccedente, dietro presentazione di idonee garanzie ed alle condizioni bancarie correnti.

- Articolo 7 -

- 7.1. In casi particolari, e sempre su esplicita e motivata richiesta del richiedente, il Consiglio di Amministrazione del Consorzio potrà riservare, dietro pagamento di un canone annuo anticipato pari al **10%** del valore dell'area, aree adiacenti al lotto di terreno richiesto per futuri ampliamenti dell'iniziativa che s'intende realizzare.
- 7.2. In nessun caso tale "opzione di lotto" potrà avere una durata superiore al termine di quattro anni dalla data di deliberazione.
- 7.3. Entro e non oltre il termine di "opzione" stabilito dal Consiglio di Amministrazione del Consorzio, il richiedente potrà procedere, successivamente alla approvazione del progetto di ampliamento dell'attività, all'acquisizione del terreno riservato secondo le modalità del vigente Regolamento di vendita delle aree all'interno dell'Agglomerato Industriale.

- Articolo 8 -

- 8.1. Oltretutto alienare le aree, il Consorzio può cedere le stesse in uso per periodi inferiori o uguali a nove anni rinnovabili.
- 8.2. In questo caso, il Consiglio di Amministrazione del Consorzio, accertata la validità dell'iniziativa che è alla base della richiesta di concessione dell'area, stabilisce la durata della stessa concessione, che potrà variare a seconda delle necessità connesse al tipo di attività economica, nonché l'importo e le modalità di pagamento del canone di affitto, tenendo conto degli stessi principi che regolano le norme che determinano il costo dell'area di cui ai precedenti articoli.
- 8.3. Il Consorzio può assegnare in regime di comodato a ciascuna azienda insediata richiedente la porzione di "fascia di servizio" prospiciente il relativo lotto di terreno, al solo uso di accesso allo stabilimento produttivo e di zona verde, eventualmente pavimentabile secondo specifico progetto approvato dall'Ente.
- 8.4. Le aree per installazioni fotovoltaiche a terra o per altri impianti similari per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili potranno essere concesse, di norma, mediante contratti di locazione o di concessione di diritto di superficie di durata ventennale, successivamente prorogabili per ulteriori periodi inferiori o uguali ad anni sei. L'importo e le modalità di pagamento del canone per la locazione o per la concessione del diritto di superficie verranno definiti nell'ambito della specifica procedura di assegnazione di cui all'art.10.

- Articolo 9 -

- 9.1. La richiesta di un lotto di terreno, integrata da una relazione tecnico - economica che descriva l'attività imprenditoriale da intraprendere, dovrà essere accompagnata dal versamento di **€ 260,00** + I.V.A. per superfici fino a 2.000 mq, **€ 520,00** + I.V.A. per superfici oltre 2.000 mq e fino a 10.000 mq e di **€ 1.040,00** + I.V.A. per superfici maggiori, a titolo di rimborso spese ed oneri d'ufficio per l'esame del progetto.

- Articolo 10 -

- 10.1. Le richieste dei lotti di terreno verranno esaminate dal Consiglio di Amministrazione del Consorzio in ordine di protocollo al fine dell'assegnazione dell'area, fatto salvo quanto previsto dall'art.5.
- 10.2. La valutazione delle richieste viene effettuata ad insindacabile giudizio del Consiglio di Amministrazione, tenendo conto della disponibilità di aree idonee e della tipologia del processo produttivo adottato rispetto alle altre iniziative localizzate nelle aree circostanti.
- 10.3. Per la realizzazione di installazioni fotovoltaiche a terra o altri impianti simili per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili si procederà all'assegnazione delle aree mediante procedure ad evidenza pubblica, fatta eccezione per le aree da assegnare o dare in permuta per esigenze di regolarizzazione dei lotti rispetto alle previsioni di sviluppo infrastrutturale della zona. In particolare, per la realizzazione di installazioni fotovoltaiche a terra verranno assegnate esclusivamente aree di superficie compresa tra due e quindici ettari, fatta eccezione per le aree intercluse di minore estensione o per esigenze di regolarizzazione dei lotti rispetto alle previsioni di sviluppo infrastrutturale della zona.
- 10.4. In caso di approvazione dell'iniziativa da parte del Consorzio, alla Ditta interessata viene riservato un lotto di terreno sufficiente per la realizzazione dell'iniziativa.
- 10.5. La riserva di un lotto di terreno è concessa per **90** giorni, decorrenti dalla data di comunicazione dell'approvazione dell'iniziativa da parte del Consiglio di Amministrazione, che potrà anche assegnare termini più ampi per iniziative di particolare rilevanza od in relazione ai tempi di istruttoria delle pratiche di finanziamento previsti per le diverse leggi di settore. L'eventuale rilascio della proroga dei termini di riserva del lotto di terreno da parte del Consiglio di Amministrazione è subordinato al versamento di una somma pari a quella di cui all'art.9, in relazione alla superficie dell'area, per ogni frazione di 90 giorni di proroga, a titolo di impegno dell'area.
- 10.6. Entro il termine concordato la Ditta interessata dovrà presentare al Consorzio il progetto esecutivo della struttura produttiva, accompagnato da dettagliata relazione economica e dal versamento di una somma pari al **10%** del valore dell'area riservata, a titolo di deposito cauzionale per l'acquisto del lotto di terreno.
- 10.7. In caso di mancata presentazione dei documenti entro il termine accordato il Consorzio sarà libero da qualunque impegno nei confronti del beneficiario.
- 10.8. Qualora si prospetti l'eventualità di una nuova riserva a favore di quest'ultimo, dovranno essere osservate, ai fini di una ulteriore determinazione del Consiglio di Amministrazione, tutte le condizioni stabilite per le domande nuove, ivi comprese quelle riguardanti i criteri di priorità rispetto ad altre domande che, in ipotesi, siano nel frattempo intervenute.
- 10.9. Il saldo del costo del terreno dovrà essere versato alla consegna del lotto, che potrà avvenire per atto pubblico o per compromesso, fatto salvo quanto previsto all'art.6.
- 10.10. Qualora la Ditta non si presenti nella data fissata dal Consorzio per la stipula dell'atto o del compromesso, il Consiglio di Amministrazione potrà dichiarare la decadenza della riserva dell'area assegnata, liberando di conseguenza l'Ente da qualunque impegno nei confronti del beneficiario.
- 10.11. In caso di dichiarazione di decadenza della riserva dell'area verranno restituite, senza interessi, le somme corrisposte al netto dei canoni figurativi maturati a partire dal **91°** giorno dalla comunicazione di avvenuta approvazione del progetto esecutivo della struttura produttiva, computati in base al canone per l'opzione di lotto di cui all'art.7, relativamente alla superficie impegnata.

- Articolo 11 -

- 11.1 La vendita dei lotti di terreno avviene sulla base di uno schema - tipo di atto pubblico approvato dal Consorzio, che prevede, tra le altre clausole, la fissazione di termini per la realizzazione dei lavori e l'indicazione della destinazione d'uso delle aree.
- 11.2 Qualsiasi variazione nella titolarità del lotto, o anche della sola disponibilità, dovrà essere immediatamente comunicata al Consorzio.
- 11.3 Le variazioni della destinazione d'uso dei lotti di terreno, rispetto a quelle riportate negli atti di vendita, dovranno sempre essere autorizzate dal Consiglio di Amministrazione.
- 11.4 Il cambio di destinazione d'uso delle aree in regola con i termini di realizzazione, nei limiti in cui è autorizzabile secondo le disposizioni del Piano Regolatore, sarà subordinato al versamento all'Ente della eventuale differenza positiva esistente alla data della domanda del cambio di destinazione d'uso tra il prezzo del terreno previsto dal presente Regolamento per l'uso richiesto e quello previsto per l'uso già autorizzato dal Consorzio, riferita alla superficie del lotto interessata dal cambio di destinazione d'uso ed alla eventuale superficie figurativa oggetto di pagamento degli oneri per la elevazione del rapporto di copertura ai sensi dell'art. 3, ultimo capoverso.
- 11.5 I cambi di destinazione d'uso da industria ad attività di deposito, per tutti i lotti acquistati al prezzo agevolato per l'industria, saranno autorizzati dal Consiglio di Amministrazione subordinatamente al pagamento al Consorzio della somma forfettaria "una tantum" corrispondente alla rivalutazione delle ultime differenze di prezzo tra le diverse destinazioni d'uso (Lire 14.000/mq o Lire 21.000/mq per i lotti sul canale), prima della unificazione del prezzo, riferita al periodo intercorrente tra la data della unificazione (1991) e la data della richiesta, fatta salva la possibilità di deroga per gli Enti Pubblici o per iniziative di riconversione aventi caratteristiche analoghe a quelle di cui all'art.6.
- 11.6 Le proroghe ai termini di costruzione degli stabilimenti saranno concesse solo per esigenze di carattere tecnico - amministrativo e/o finanziario, debitamente comprovate, di norma, da idonea documentazione.
- 11.7 La concessione della proroga sarà subordinata al versamento all'Ente della eventuale differenza positiva esistente tra il prezzo del terreno alla data di richiesta della proroga e quello alla data di acquisto dal Consorzio, indipendentemente da eventuali trasferimenti di proprietà nel frattempo intercorsi, fatta eccezione per le proroghe necessarie alla realizzazione di interventi di completamento che non influiscano sulla funzionalità della struttura produttiva o costituiscano quota parte limitata dell'intero intervento costruttivo.
- 11.8 La suddetta somma verrà computata come integrazione dell'originario prezzo di vendita, nel caso di necessità del pagamento degli oneri per il cambio di destinazione d'uso ad attività di deposito.
- 11.9 I Progetti di Variante presentati al Consorzio per l'ottenimento del nulla-osta di competenza dovranno essere accompagnati dal versamento della somma di **€ 260,00 + IVA** a titolo di rimborso spese ed oneri d'ufficio per l'esame degli elaborati.
- 11.10 In caso di comprovate esigenze di riconversione di insediamenti produttivi ubicati nel Corpo Nord, i progetti di variante dei fabbricati esistenti potranno prevedere anche la divisione degli stessi per l'esercizio di differenti, autonome attività produttive, nell'ambito di quelle consentite dal Piano Regolatore. In tal caso, per ciascuna unità produttiva dovranno essere individuate, di norma, una superficie coperta maggiore o uguale ad 1/5 rispetto a quella del fabbricato esistente in cui andrà ubicata, con un minimo di mq 300, e una superficie scoperta di pertinenza, ad uso esclusivo o in comune con le altre attività produttive, in cui dovranno essere individuati i parcheggi e gli spazi di manovra e sosta dei mezzi previsti dal Piano Regolatore, in un rapporto analogo a quello complessivo esistente nel lotto di terreno. Ciascuna unità produttiva sarà considerata autonomamente ai fini dei servizi consortili e dovrà disporre di propri autonomi allacci alle utenze idriche e fognarie.

- Articolo 12 -

Norme specifiche per la localizzazione di insediamenti produttivi su aree di proprietà di terzi

- 12.1. Le proposte per la localizzazione di iniziative produttive all'interno dell'Agglomerato Industriale, da

realizzare su aree di proprietà di terzi, corredate da apposita relazione tecnico - economica descrittiva dell'intervento, dovranno essere accompagnate dal versamento di **€ 1.040,00 + I.V.A.**, a titolo di rimborso spese ed oneri d'ufficio per l'esame del progetto.

- 12.2. Le proposte per la localizzazione di iniziative produttive all'interno dell'Agglomerato Industriale, da realizzare su aree di proprietà di terzi verranno esaminate dal Consorzio in ordine di protocollo. In particolare, le proposte di realizzazione di installazioni fotovoltaiche a terra dovranno essere riferite ad aree di superficie compresa tra due e quindici ettari, fatta eccezione per le aree intercluse di minore estensione o per esigenze di regolarizzazione dei lotti rispetto alle previsioni di sviluppo infrastrutturale della zona.
- 12.3. La valutazione delle richieste viene effettuata ad insindacabile giudizio del Consiglio di Amministrazione, tenendo conto della idoneità delle aree proposte e della tipologia delle altre iniziative localizzate nelle aree circostanti.
- 12.4. In caso di accettazione della proposta di localizzazione, il Consorzio procede contestualmente all'approvazione della individuazione planimetrica di massima del lotto di terreno sufficiente per la realizzazione dell'iniziativa. A tal fine l'Ente potrà richiedere delle modifiche rispetto alla proposta presentata, per renderla coerente con le previsioni di sviluppo infrastrutturale della zona e per la opportuna individuazione, in contraddittorio con il proponente, delle aree da cedere gratuitamente al Consorzio, nella misura stabilita dall'Ente, a compensazione delle aree da destinare alle urbanizzazioni generali. Tale regime delle cessioni non si applica nelle Zone Omogenee del P.R.T.C. in cui le *Norme di Attuazione* prevedono una disciplina specifica.
- 12.5. Entro il termine di 90 giorni - eventualmente prorogabili da parte del Consorzio - decorrenti dalla data di comunicazione dell'accettazione della proposta di localizzazione dell'iniziativa e dell'individuazione del lotto di terreno, il proponente dovrà presentare al Consorzio il progetto esecutivo della installazione, accompagnato da dettagliata relazione economica e corredato da apposito atto unilaterale irrevocabile di impegno alla cessione gratuita all'Ente - mediante Atto Pubblico da stipulare entro il termine di avvio dei lavori - delle aree individuate a compensazione delle urbanizzazioni generali. A garanzia del rispetto dell'impegno assunto con l'atto unilaterale, il proponente dovrà presentare unitamente allo stesso apposita garanzia fideiussoria di importo adeguato alle spese di trasferimento ed al valore delle aree da cedere, determinato in misura pari al costo base indicato all'art.1 del presente Regolamento per la zona di riferimento, fermo restando che l'obbligo di cessione delle aree a favore del Consorzio verrà meno in caso di formale rinuncia all'iniziativa produttiva da parte del proponente.
- 12.6. Il progetto esecutivo dovrà essere inoltre corredato dagli elaborati riguardanti le opere di urbanizzazione a diretto servizio dell'intervento proposto, da realizzare a spese del proponente.
- 12.7. In caso di mancata presentazione dei documenti entro il termine accordato il Consorzio sarà libero da qualunque impegno nei confronti del proponente.
- 12.8. L'approvazione del progetto è in ogni caso subordinata alla sottoscrizione della Convenzione di insediamento sulla base di uno schema - tipo approvato dal Consorzio, che prevede, tra le altre clausole, la fissazione di termini per la realizzazione dei lavori e l'indicazione della destinazione d'uso delle aree.
- 12.9. Qualsiasi variazione nella titolarità del lotto, o anche della sola disponibilità, dovrà essere immediatamente comunicata al Consorzio.
- 12.10. Le variazioni della destinazione d'uso dei lotti di terreno, rispetto a quelle riportate nella Convenzione di insediamento, dovranno sempre essere autorizzate dal Consiglio di Amministrazione.
- 12.11. Le proroghe ai termini di costruzione delle installazioni fotovoltaiche saranno concesse solo per esigenze di carattere tecnico - amministrativo e/o finanziario, debitamente comprovate, di norma, da idonea documentazione.
- 12.12. I Progetti di Variante presentati al Consorzio per l'ottenimento del nulla-osta di competenza dovranno essere accompagnati dal versamento della somma di **€ 260,00 + IVA** a titolo di rimborso spese ed oneri d'ufficio per l'esame degli elaborati.