



AREA PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE

**REGOLAMENTO
DEGLI INSEDIAMENTI PLURIMI NEGLI
AGGLOMERATI DI P.R.T.C.
DEL CONSORZIO A.S.I. DI SALERNO**

- Approvato con delibera di Comitato Direttivo n. 136 del 4 maggio 2012-

INDICE

NORME GENERALI

- Art. 1 – Oggetto e definizioni
- Art. 2 – Principi generali e finalità
- Art. 3 – Modalità di esercizio delle competenze
- Art. 4 – Tipologie insediative

TITOLO I

– INSEDIAMENTO PLURIMO SEMPLIFICATO –

CAPO I

– FASE PRELIMINARE D'INSEDIAMENTO –

- Art. 5 – Sequenze insediative
- Art. 6 – Istanza d'insediamento
- Art. 7 – Natura giuridica del soggetto insediando
- Art. 8 – Titolarità degli immobili
- Art. 9 – Nulla osta al progetto
- Art. 10 – Nulla osta all'insediamento
- Art. 11 – Convenzione quadro

CAPO II

– FASE DI REALIZZAZIONE DEI LAVORI –

- Art. 12 – Titolo edilizio
- Art. 13 – Varianti rilevanti
- Art. 14 – Variazioni minori
- Art. 15 – Variazioni libere
- Art. 16 – Variazioni della convenzione quadro
- Art. 17 – Rinuncia cogente
- Art. 18 – Rinuncia volontaria
- Art. 19 – Ultimazione dei lavori ed agibilità
- Art. 20 – Decadenza del nulla osta all'insediamento plurimo

CAPO III

– FASE DI ESERCIZIO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE –

- Art. 21 – Convenzioni dirette
- Art. 22 – Regime condominiale

- Art. 23 – Variazioni della convenzione diretta
- Art. 24 – Cessione cogente
- Art. 25 – Cessione volontaria
- Art. 26 – Trasferimento libero
- Art. 27 – Decadenza del nulla osta riferito all'unità funzionale

TITOLO II

– INSEDIAMENTO PLURIMO CON ESPROPRIO –

CAPO I

– FASE PRELIMINARE D'INSEDIAMENTO –

- Art. 28 – Istanza d'insediamento
- Art. 29 – Ordine cronologico e procedura di comparazione
- Art. 30 – Natura giuridica del soggetto insediando
- Art. 31 – Nulla-osta al progetto
- Art. 32 – Nulla osta all'insediamento
- Art. 33 – Convenzione quadro
- Art. 34 – Trasferimento dei beni oggetto d'esproprio

CAPO II

– FASE DI REALIZZAZIONE DEI LAVORI –

- Art. 35 – Titolo edilizio
- Art. 36 – Varianti rilevanti
- Art. 37 – Variazioni minori
- Art. 38 – Variazioni libere
- Art. 39 – Variazioni della Convenzione quadro
- Art. 40 – Rinuncia cogente
- Art. 41 – Rinuncia volontaria
- Art. 42 – Oneri a carico della subentrante
- Art. 43 – Ultimazione dei lavori
- Art. 44 – Decadenza del nulla-osta all'insediamento plurimo

CAPO III

– FASE DI ESERCIZIO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE –

- Art. 45 – Convenzioni dirette
- Art. 46 – Regime condominiale
- Art. 47 – Variazioni della convenzione diretta
- Art. 48 – Cessione cogente
- Art. 49 – Cessione volontaria
- Art. 50 – Trasferimento libero

Art. 51 – Decadenza, cessione obbligatoria, acquisizione coattiva

TITOLO III
– INSEDIAMENTO PLURIMO D’INIZIATIVA DELL’ENTE –

Art. 52 – Promozione degli insediamenti plurimi

Art. 53 – Assegnazione di unità funzionali

Art. 54 – Assegnazione di opifici e lotti inedificati

Art. 55 – Procedure concorsuali

Art. 56 – Criteri premiali d’assegnazione

Art. 57 – Norme di rinvio e finali

– NORME GENERALI –

Art. 1

(Oggetto e definizioni)

Il presente Regolamento disciplina gli insediamenti plurimi negli agglomerati previsti e normati dal Piano Regolatore Territoriale Consortile del Consorzio A.S.I. di Salerno.

Per insediamento plurimo s'intende la tipologia insediativa così denominata dalle N.T.A. del vigente P.R.T.C. e definita al comma 4 lett. h) del presente articolo.

Al fine di agevolare le procedure insediative l'Ente promuove:

1. opportune intese collaborative con gli uffici comunali competenti in materia di Sportello unico per le attività produttive e di Sportello unico per l'edilizia;
2. opportune azioni promozionali rivolte alle aziende interessate, anche mediante il coinvolgimento delle Associazioni di categoria maggiormente rappresentative;
3. opportune attività di assistenza e consulenza alle aziende interessate alla presentazione di istanze all'Ente, anche mediante il coinvolgimento delle Associazioni di categoria maggiormente rappresentative.

Ai fini del presente regolamento si intende per:

- a) **Attività edilizia libera:** attività edilizia contemplata dall'art. 6 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
- b) **Attività produttiva:** attività come classificate dalla tabella ATECO 2007 e compatibili con la destinazione della zona "D4" del vigente P.R.T.C. A.S.I.
- c) **Azienda artigiana:** impresa iscritta all'Albo delle imprese artigiane;
- d) **Categorie produttive:** singole tipologie di produzione industriale e/o artigianale espressamente ricomprese (ovvero, assimilabili per affinità) nelle attività come classificate dalla tabella ATECO 2007;
- e) **Cessione:** facoltà per l'impresa che ha stipulato la convenzione, ultimato i lavori ed avviato l'attività produttiva di trasferire a terzi, anche parzialmente, la proprietà o disponibilità dell'insediamento;
- f) **Convenzione diretta:** atto di regolazione dei rapporti fra l'Ente consortile e la singola impresa del raggruppamento, riguardante gli obblighi insediativi successivi all'ultimazione dei lavori di realizzazione dell'edificio plurimo;
- g) **Convenzione quadro:** atto di regolazione dei rapporti fra l'Ente consortile ed il soggetto insediando, riguardante gli obblighi insediativi fino all'ultimazione dei lavori di realizzazione dell'edificio plurimo;
- h) **Edificio plurimo:** edificio comprendente le unità funzionali destinate alle singole imprese del raggruppamento nonché le parti di uso comune;
- i) **Ente:** Consorzio A.S.I. di Salerno;
- j) **Insediamento plurimo:** aggregazione di più imprese impegnate in attività produttive con utilizzo di edificio plurimo conforme al Piano Regolatore Territoriale

- Consortile A.S.I., realizzato ex novo ovvero mediante il riuso di opifici esistenti;
- k) **Mutamento di destinazione d'uso:** Si definisce mutamento d'uso qualsiasi azione umana produttiva di modificazione dell'utilizzazione di un immobile che comporta il passaggio da una categoria di destinazione d'uso ad una differente. Esso è ottenibile con o senza opere edili. Il passaggio da un uso ad un altro nell'ambito della stessa categoria funzionale, come definite dai RUEC comunali, non costituisce cambio d'uso. Il mutamento d'uso di un immobile deve, in ogni caso, avvenire nel rispetto delle destinazioni funzionali ammesse per le varie zone omogenee nonché nel rispetto delle vigenti N.T.A. dell'Ente.
 - l) **Nulla-osta all'insediamento:** provvedimento autorizzatorio discrezionale dell'Ente sulla meritevolezza dell'iniziativa produttiva che abilita all'insediamento in area consortile;
 - m) **Nulla-osta al progetto:** attestazione di conformità del progetto d'insediamento alle prescrizioni del P.R.T.C. A.S.I.;
 - n) **Procedure di evidenza pubblica:** procedura concorsuale attivata dall'Ente per l'individuazione delle imprese assegnatarie di lotti e/o manufatti destinati all'insediamento plurimo;
 - o) **Raggruppamento convenzionato:** accordo fra più imprese munite di titoli di proprietà e/o di disponibilità, anche non definitivi, dei beni immobili destinati all'insediamento plurimo, che agiscono nei confronti dell'Ente con vincolo solidale fino all'ultimazione dell'edificio plurimo, mediante procuratore speciale munito degli occorrenti poteri di rappresentanza conferiti dalle imprese raggruppate;
 - p) **Rinuncia:** facoltà per l'impresa che ha stipulato esclusivamente la convenzione, di trasferire a terzi la proprietà dell'insediamento;
 - q) **Soggetto insediando:** aggregazione d'impresе finalizzata all'insediamento plurimo e costituita nelle forme giuridiche del consorzio, società consortile o raggruppamento convenzionato;
 - r) **Titolo di disponibilità:** titolo giuridico che abilita l'impresa al godimento di bene di terzi con facoltà di poterlo utilizzare e/o trasformare per quanto occorrente ai fini dell'iniziativa produttiva.
Precisamente vanno annoverati in tale figura giuridica:
 - i diritti reali diversi dalla proprietà che comportino la facoltà di utilizzare il bene ai fini dell'insediamento produttivo;
 - diritti obbligatori che comportino la facoltà di utilizzare il bene ai fini dell'insediamento produttivo (ad es. locazione);
 - s) **Titolo di disponibilità non definitivo:** titolo giuridico rivolto agli effetti giuridici sub lett. p) che, per ragioni legali e/o negoziali, non hanno ancora efficacia definitiva;
 - t) **Titolo di proprietà:** titolo giuridico comprovante la legittima appartenenza del bene al patrimonio dell'impresa;
 - u) **Titolo di proprietà non definitivo:** titolo giuridico rivolto agli effetti giuridici sub lett. t) che, per ragioni legali e/o negoziali, non hanno ancora efficacia definitiva;
 - v) **Titolo di proprietà non definitivo ad effetti anticipati:** titolo giuridico risultante da atto formalmente registrato rivolto agli effetti giuridici sub lett. t) che, per ragioni legali e/o negoziali, sebbene non definitivi vengono anticipati mediante concessione del possesso immediato nonché della facoltà all'utilizzazione e trasformazione del bene;
 - w) **Ultimazione dei lavori:** completamento delle opere civili previste dal titolo edilizio;

- x) **Unità funzionale:** unità immobiliare dell'edificio plurimo destinata all'attività produttiva della singola impresa del raggruppamento.

ART. 2

(Principi generali e finalità)

L'Ente, in attuazione delle competenze previste dalla L.R.C. n. 16/1998 e dal vigente Statuto :

- a) valuta l'interesse ad assentire l'insediamento in area consortile di nuove iniziative imprenditoriali e/o quelle di ampliamento d'attività esistenti, perseguendo le finalità di sviluppo economico e produttivo dei territori interessati ;
- b) accerta la conformità dei progetti attuativi degli interventi sub a) alle norme urbanistico-edilizie del PRTC.

Le attività sub a) e sub b) sono espletate dall'Ente con riferimento :

- 1) a proposte insediative in aree e/o opifici di cui il soggetto proponente abbia già la proprietà e/o disponibilità ;
- 2) a proposte insediative che prevedano l'utilizzo di aree e/o opifici per i quali occorre attivare procedure d'esproprio e/o di riacquisizione coattiva ; in tale caso l'atto di assenso all'insediamento costituisce dichiarazione di pubblica utilità dell'iniziativa e del progetto attuativo;
- 3) ad interventi insediativi promossi dall'Ente, che prevedano l'utilizzo di aree e/o opifici di cui lo stesso abbia la proprietà e/o la disponibilità e che intenda concederli per usi produttivi in proprietà od altro diritto reale e/o di godimento in favore di soggetti imprenditoriali all'uopo individuati conformemente alle norme vigenti, allo Statuto dell'Ente ed al presente regolamento.

Gli interventi che non configurano un insediamento produttivo come definito alla lett. g) del precedente art. 2, comportano una mera comunicazione all'Ente fatte salve le N.T.A. dei vigenti P.R.T.C. A.S.I. nonché l'acquisizione di eventuali autorizzazioni previste dalle norme di settore all'uopo applicabili.

Articolo 3

(Modalità d'esercizio delle competenze)

In caso di esito positivo nella valutazione d'assentibilità di cui al successivo art. 2, lett. a), il Comitato Direttivo dell'Ente delibera il nulla-osta all'insediamento mediante assegnazione e/o ampliamento di lotto e/o opificio esistente.

In esito all'accertamento di conformità di cui al successivo art. 9 viene reso conseguente parere all'organo comunale competente al rilascio del titolo edilizio.

Ove l'accertamento di cui al comma 2 riguardi interventi da eseguirsi su lotti di nuova edificazione o su aree in ampliamento di lotti già edificati, il relativo parere è reso sempre dal Comitato Direttivo dell'Ente, contestualmente al rilascio dell'atto di nulla-osta all'insediamento.

Ove tale accertamento riguardi interventi di nuova edificazione nell'ambito del lotto già in assegnazione ai soggetti di cui al successivo art. 5 o di ristrutturazione nell'ambito dell'unità funzionale già in assegnazione alla singola impresa costituente il raggruppamento, il relativo

parere dell'Ente costituisce mero atto endoprocedimentale ai fini del rilascio del titolo edilizio da parte del S.U.A.P. o altro organo comunale competente, ed è reso dal Dirigente del competente ufficio dell'Ente.

Ove si preveda l'acquisizione di atti autorizzatori di competenza del Comitato Direttivo dell'Ente, gli stessi costituiscono presupposto per il procedimento volto ad ottenere il titolo edilizio dal competente organo comunale, anche nel caso di procedimento semplificato mediante S.U.A.P.

Art. 4

(Tipologie insediative)

Gli insediamenti plurimi in aree regolate dal Piano Regolatore Territoriale Consortile (P.R.T.C.) A.S.I. avvengono mediante nuova edificazione e/o riutilizzo di manufatti esistenti e rientrano nelle seguenti tipologie insediative:

- a) **in forma semplificata**, laddove le imprese del raggruppamento vantino un idoneo titolo di proprietà e/o di disponibilità, anche non definitivo, degli immobili destinati all'insediamento;
- b) **con esproprio**, laddove si renda necessario espropriare gli immobili da destinare all'insediamento plurimo;
- c) **ad iniziativa dell'Ente**, laddove gli immobili da destinare all'insediamento plurimo risultino nella proprietà e/o disponibilità dell'Ente.

TITOLO I

– INSEDIAMENTO PLURIMO SEMPLIFICATO –

CAPO I

– FASE PRELIMINARE D'INSEDIAMENTO –

Art. 5

(Sequenze insediative)

La disciplina degli insediamenti plurimi semplificati in aree regolate dal Piano Regolatore Territoriale Consortile (P.R.T.C.) A.S.I. è articolata per tre fasi distinte e susseguenti:

- a) Fase preliminare d'insediamento;
- b) Fase di realizzazione dei lavori;
- c) Fase di esercizio dell'attività produttiva.

Art. 6

(Istanza d'insediamento)

Al fine di attivare la procedura d'insediamento plurimo semplificato in area consortile, le imprese che intendono costituirsi ai sensi del successivo art.5 presentano all'Ente apposita istanza in conformità a quanto previsto dalle N.T.A. del Piano Regolatore Territoriale Consortile .

La documentazione allegata all'istanza dovrà, inoltre, contenere:

- a) Particolazione dell'edificio plurimo nelle diverse unità funzionali che lo compongono;
- b) l'indicazione delle imprese destinate ad allocarsi nelle singole unità funzionali, con specificazione dell'attività prevista e con allegazione, per ognuna di esse, del certificato d'iscrizione camerale con dicitura antimafia e dei vigenti atti costitutivi e/o Statuti;
- c) l'individuazione di aree, spazi ed impianti d'uso comune, con specificazione della rispettiva destinazione funzionale;
- d) l'impegno delle aziende insediando ad assumere gli obblighi di cui alla convenzione quadro ed alle convenzioni dirette, in conformità agli schemi allegati sub A1 e A2 al presente Regolamento;
- e) il titolo di proprietà e/o di disponibilità, anche non definitivo, degli immobili oggetto d'intervento.

Art. 7

(Natura giuridica del soggetto insediando)

Il soggetto insediando deve essere costituito da una pluralità d'impresе che danno vita ad una delle seguenti figure giuridiche:

- a) consorzio d'impresе, come previsto al Titolo X – Capo II – Sez. I del Libro V del codice civile; b) società consortile, come previsto al Titolo X – Capo II – Sez. II bis del Libro V del codice civile;
- b) raggruppamento convenzionato d'impresе munite di titoli di proprietà e/o di disponibilità, anche non definitivi, dei beni immobili oggetto d'intervento.

I soggetti sub a) e b) agiscono nei confronti dell'Ente mediante i legali rappresentanti o procuratori aventi i poteri, in conformità ai rispettivi atti costitutivi e/o statuti.

I soggetti sub c) agiscono nei confronti dell'Ente mediante procuratore speciale munito di potere di rappresentanza.

Art. 8

(Titolarità degli immobili)

Nell'insediamento plurimo semplificato almeno 1/3 della superficie utile complessiva dell'edificio, calcolata al netto delle parti comuni, deve essere utilizzata da imprese partecipanti al raggruppamento che siano proprietarie delle corrispondenti unità funzionali.

L'utilizzo di singole unità immobiliari a titolo di godimento è ammesso fino ad una superficie non superiore ai 2/3 della superficie utile complessiva dell'edificio, calcolata al netto delle parti comuni.

Nell'ipotesi di cui al comma precedente la dante causa del titolo di godimento deve essere proprietaria dell'unità immobiliare concessa in godimento ed essere ricompresa fra le imprese partecipanti al raggruppamento.

Le condizioni di cui ai precedenti commi del presente articolo non sono più vincolanti decorsi 24 mesi dall'ultimazione dei lavori di realizzazione dell'edificio plurimo.

Art. 9

(Nulla-osta al progetto)

Ad avvenuta presentazione dell'istanza, entro e non oltre i successivi 10 giorni, l'Ente comunica al soggetto proponente l'avvio della fase istruttoria ed il nominativo del responsabile del procedimento.

Il responsabile del procedimento, laddove la documentazione allegata all'istanza non necessiti d'integrazione, redige apposita relazione istruttoria entro e non oltre il termine di 30 giorni dall'istanza.

Il termine di cui al comma precedente può essere interrotto dal responsabile del procedimento, una sola volta, per l'eventuale richiesta di integrazioni e/o chiarimenti in ordine all'istanza e/o alla documentazione allegata.

Dette integrazioni dovranno essere prodotte dal soggetto proponente, a pena di decadenza, entro e non oltre il termine di 30 giorni dalla richiesta.

Ad avvenuta integrazione comincia a decorrere nuovamente il termine di cui al comma 2 del presente articolo.

Il competente organo dell'Ente, sulla scorta della relazione istruttoria prodotta dal responsabile del procedimento, esamina l'istanza ed il progetto d'insediamento ed entro e non oltre i 30 giorni successivi all'acquisizione della predetta relazione delibera, ove ne ricorrano i presupposti, la conformità di cui all'art. 11 comma 1 della L.R.C. n. 16/98.

In caso di esito negativo, viene data comunicazione motivata di rigetto in conformità alle modalità partecipative previste dalla legge 241/1990 e ss.mm.ii. .

Art. 10

(Nulla-osta all'insediamento)

Contestualmente all'attestato di conformità di cui all'art. 7 accertata la meritevolezza dell'iniziativa e la non sussistenza di altre ragioni d'impedimento, l'Ente delibera il nulla-osta all'insediamento plurimo.

Con tale atto, ad efficacia plurima, si approvano:

- a) l'ammissione all'insediamento del raggruppamento nell'edificio plurimo;
- b) l'ammissione all'insediamento delle singole imprese nelle rispettive unità funzionali;
- c) lo schema di convenzione quadro di cui al successivo art. 11
- d) lo schema di convenzione diretta di cui al successivo art. 21
- e) eventuali prescrizioni per adempimenti ulteriori a carico dei soggetti insediandi per la successiva stipula delle convenzioni d'insediamento.

Ad avvenuto rilascio del predetto nulla-osta le imprese insediande, prima della stipula delle convenzione-quadro, dovranno risultare costituite in conformità alle figure giuridiche di cui al precedente art. 7.

Art. 11

(Convenzione quadro)

La convenzione quadro regola i rapporti fra l'Ente ed il soggetto insediando fino alla regolare ultimazione delle opere civili previste nel progetto d'insediamento, in conformità alla schema allegato sub A1 al presente regolamento.

Detto schema potrà essere integrato per esigenze connesse alle singole iniziative d'insediamento.

Gli obblighi previsti nella convenzione quadro sono assunti, nei confronti dell'Ente, solidalmente dalle imprese insediande.

Attesa la natura solidale degli obblighi assunti dalle imprese insediande con la stipula della convenzione quadro, i relativi inadempimenti sono rilevanti ai fini della procedura di decadenza indipendentemente dalla loro effettiva imputabilità solo a singole imprese del raggruppamento.

Tale vincolo cessa con la sostituzione della convenzione quadro con le convenzioni dirette, di cui al successivo art. 21, ad avvenuta e certificata ultimazione dei lavori di realizzazione

dell'edificio plurimo.

La stipula della convenzione quadro presuppone in capo al soggetto insediando il titolo definitivo di proprietà o di disponibilità. o di proprietà non definitivo ad effetti anticipati dei beni immobili oggetto d'intervento.

Con la convenzione quadro il soggetto insediando assume, altresì, l'impegno a partecipare all'eventuale Consorzio di gestione per le finalità di cui all'art. 4 della L.R.C. n. 16/98.

CAPO II **- FASE DI REALIZZAZIONE DEI LAVORI -**

Art. 12

(Titolo edilizio)

Il soggetto insediando dovrà munirsi del titolo abilitativo alla realizzazione dei lavori previsti in progetto, in conformità a quanto previsto dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii. e nel rispetto di quanto previsto dal D.P.R. 160/2010 e ss.mm.ii., avanzandone idonea istanza al Comune competente entro e non oltre il termine di 30 giorni dall'acquisizione degli elaborati progettuali muniti del visto dell'Ente.

La produzione dell'istanza al Comune dovrà essere comunicata entro 15 giorni al Responsabile del Procedimento nominato dall'Ente.

L'avvenuto rilascio o rigetto del titolo edilizio da parte del Comune dovrà essere comunicata dall'interessato nei successivi quindici giorni al Responsabile del Procedimento nominato dall'Ente.

Per interventi assoggettati al regime edilizio semplificato della S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio attività) o della D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) la relativa comunicazione dovrà essere prodotta contestualmente anche all'Ente, salvo che gli interventi previsti non rientrino nell'alveo delle variazioni libere, come definite dal presente Regolamento. Eventuali provvedimenti inibitori dovranno essere tempestivamente comunicati all'Ente.

Entro 15 giorni dall'avvio dei lavori ne dovrà essere fatta comunicazione al Responsabile del Procedimento nominato dall'Ente. Entro lo stesso termine dovranno essere comunicate all'Ente eventuali sospensioni degli stessi, con indicazione delle relative ragioni giustificative, ovvero la loro successiva ripresa.

Art. 13

(Varianti rilevanti)

Sono considerate **varianti rilevanti**:

- a) modifiche al progetto edilizio che configurino totale difformità e/o varianti essenziali, come disciplinate dagli artt. 31, comma 1 e 32, comma 1, del D.P.R. n. 380/01;
- b) sostituzione dell'attività originaria con altra attività ovvero addizione dell'attività originaria con nuova attività;

Le istanze riguardanti l'introduzione di varianti rilevanti sono valutate dall'Ente con le procedure di cui ai precedenti artt. 9e 10 ed in applicazione, all'occorrenza, di quanto previsto al successivo art. 16.

La mancata osservanza degli obblighi di cui al presente articolo comporta la procedura di decadenza di cui al successivo art. 20.

ART. 14

(Variazioni minori)

Sono considerate **variazioni minori**:

- a) modifiche al progetto edilizio, diverse da quelle di cui al successivo articolo 14, che non configurino totale difformità e/o varianti essenziali, come disciplinate dagli artt. 31, comma 1 e 32, comma 1, del D.P.R. n. 380/01;
- b) sostituzione e/o addizioni di categorie produttive nell'ambito dell'attività produttiva originaria;
- c) trasformazione o conferimento di ditta individuale in società;
- d) modifica della ragione sociale e/o denominazione dell'impresa;
- e) trasferimento, a qualsiasi titolo, dell'azienda in proprietà o godimento di altra impresa, fermo restando il mantenimento dell'attività già autorizzata.

Le *variazioni minori* sono sottoposte a semplice comunicazione nell'ambito della Procedura Unica "Comunica" attiva sul portale www.impresainungiorno.gov.it, ferma restando l'acquisizione di consensi, autorizzazioni, pareri e/o altro titolo previsto da norme vigenti applicabili al caso di specie e la facoltà di prevedere l'introduzione di diritti di segreteria a vantaggio dell'Ente da riscuotere nell'ambito del procedimento presso il SUAP.

ART. 15

(Variazioni libere)

Sono considerate **variazioni libere**:

- a) realizzazione di opere rientranti nell'ambito dell'attività edilizia libera ex art. 6 D.P.R. n. 380/01 incluse le opere di manutenzione straordinaria ex art. 3, comma 1, lett. b) del D.P.R. cit.;
- b) realizzazione ed esercizio di collegamenti a reti di servizio.

Le *variazioni libere* non sono sottoposte ad alcun adempimento, ferma restando l'acquisizione di consensi, autorizzazioni, pareri e/o altro titolo previsto da norme vigenti applicabili al caso di specie e la facoltà di prevedere l'introduzione di diritti di segreteria a vantaggio dell'Ente da riscuotere nell'ambito del procedimento presso il SUAP.

Per gli interventi di cui al presente articolo il tecnico redattore del progetto ha l'obbligo di sottoscrivere dichiarazione, da accludere agli atti facenti parte del procedimento presso il SUAP, laddove attivato, con cui asseveri, sotto la propria responsabilità, che:

- 1) l'intervento proposto è conforme al P.R.T.C. A.S.I., alle relative N.T.A. ai relativi Regolamenti attuativi;
- 2) l'impresa cui l'intervento si riferisce è regolarmente insediata.

Art. 16

(Variazioni della convenzione quadro)

Le previsioni della convenzione quadro possono essere modificate e/o integrate per le seguenti finalità:

- a) proroghe dei termini previsti, ove accordate dall'Ente;
- b) adeguamento a varianti di cui al precedente art. 13;
- c) disciplina di fatti sopravvenuti, su istanza formulata dal soggetto insediando ed accolta dall'ente.

Art. 17

(Rinuncia cogente)

Le singole imprese che hanno stipulato la convenzione quadro possono rinunciare all'insediamento, ove risultino direttamente interessate da almeno una delle seguenti circostanze:

- a) procedure fallimentari, di liquidazione coatta, di confisca o equivalenti;
- b) situazioni di comprovata e conclamata crisi sopravvenuta del comparto produttivo di riferimento;
- c) sopravvenienza di norme legislative, regolamentari e/o amministrative, di ordinamento comunitario e/o interno, la cui osservanza non è compatibile
- d) con il mantenimento dell'originario programma produttivo;
- e) sopravvenute cause di forza maggiore che impediscano il mantenimento del programma produttivo, adeguatamente comprovate ed i cui effetti pregiudizievoli non risultino in alcun modo imputabili all'impresa interessata.

Al verificarsi di una delle predette circostanze, l'impresa comunica la volontà di rinuncia all'Ente. nonché alle altre imprese del raggruppamento ai fini di un loro eventuale interesse al subentro nell'utilizzo dell'unità funzionale rinunciata.

Ove tale interesse non venga comunicato, decorsi 10 gg. dalla comunicazione di cui al comma precedente, l'impresa rinunciante può formulare all'Ente proposta di subingresso in favore d'altra impresa che dovrà, contestualmente, dichiarare, nel caso in cui non appartenga già al raggruppamento, di assumere a proprio carico gli obblighi già assunti dall'impresa rinunciataria nei confronti dell'Ente e delle altre imprese componenti il raggruppamento.

Se tale proposta non viene formulata entro il termine di 60 giorni gg. dalla comunicazione di cui al secondo capoverso comma 2, l'Ente potrà individuare altra impresa subentrante a mezzo di procedura ad evidenza pubblica nei termini e modalità di cui ai successivi artt 52 e ss.

L'impresa subentrante, ove individuata dall'Ente, dovrà assumere a proprio carico gli obblighi già assunti dall'impresa rinunciante nei confronti dell'Ente e delle altre imprese componenti il raggruppamento, nonché ristorare la rinunciante degli effettivi costi d'insediamento già sostenuti, adeguatamente comprovati mediante perizia giurata redatta da tecnico abilitato, validata con visto di congruità dall'ufficio tecnico dell'Ente.

L'impresa subentrante dovrà formulare istanza di subingresso sostitutivo producendo, fra l'altro, la documentazione di cui al precedente art.6

Sulla scorta della relazione istruttoria del responsabile del procedimento, l'Ente decide in ordine all'istanza di subingresso.

Nell'ipotesi di dismissione dell'attività produttiva da parte d'impresa con unità funzionale in locazione, le facoltà ed obblighi inerenti la procedura di sostituzione, sono comunque riferiti all'impresa proprietaria dell'unità funzionale interessata.

All'impresa proprietaria che intenda utilizzare in proprio l'unità funzionale già in locazione non è fatto obbligo di preventivo interpellò delle altre imprese del raggruppamento ai fini della procedura di sostituzione.

Art. 18

(Rinuncia volontaria)

Ove l'impresa intenda rinunciare volontariamente all'insediamento per cause diverse da quelle previste al comma 1 del precedente art. 17 si applica la medesima disciplina di detto articolo.

Nel caso di rinuncia volontaria di cui al comma precedente l'impresa a qualunque titolo

subentrante dovrà assumere a proprio carico gli obblighi già assunti dall'impresa rinunciante nei confronti dell'Ente e delle altre imprese raggruppate, nonché ristorare la rinunciante degli effettivi costi d'insediamento già sostenuti, adeguatamente comprovati.

Art. 19

(Ultimazione dei lavori ed agibilità)

La dichiarazione d'ultimazione dei lavori, prodotta al Comune in conformità alle previsioni del titolo edilizio, è trasmessa anche al responsabile del procedimento nominato dall'Ente.

Parimenti è trasmesso all'Ente il certificato d'agibilità dell'edificio o titolo equipollente, ai sensi degli artt. 24 del D.P.R. n. 380/01 e 10 del D.P.R. 160/2010 e s.m.i..

Contestualmente, le singole imprese che compongono il soggetto insediando, avanzano istanza di stipula della convenzione diretta di cui al successivo art. 21.

Art. 20

(Decadenza del nulla-osta all'insediamento plurimo)

Ove si verificano uno o più inadempimenti degli obblighi sanciti dalla convenzione quadro a pena di decadenza del nulla-osta all'insediamento, su proposta del responsabile del procedimento, l'Ente avvia il procedimento di decadenza nel rispetto delle modalità partecipative di cui agli artt. 7 e seguenti della Legge n. 241/90.

Attesa la natura solidale degli obblighi assunti dalle imprese insediande con la stipula della convenzione quadro, i relativi inadempimenti sono rilevanti ai fini della procedura di decadenza indipendentemente dalla loro effettiva imputabilità solo a singole imprese del raggruppamento.

Il provvedimento di decadenza è comunicato al Comune per quanto d'interesse in ordine al titolo edilizio.

CAPO III

– FASE DI ESERCIZIO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE –

Art. 21

(Convenzioni dirette)

Ad avvenuta ultimazione dei lavori di realizzazione dell'edificio plurimo, in conformità alle previsioni del progetto insediativo ed alla convenzione quadro, l'Ente regola i rapporti con le singole imprese mediante la stipula di convenzioni dirette in conformità allo schema allegato sub A2 al presente Regolamento.

Detto schema potrà essere integrato per esigenze connesse alle caratteristiche della singola iniziativa imprenditoriale.

È escluso ogni vincolo solidale fra le imprese insediate in ordine agli obblighi assunti con le convenzioni dirette.

Ad avvenuta stipula della convenzione diretta ed acquisito il certificato di agibilità o

titolo equipollente, ai sensi degli artt. 24 del D.P.R. n. 380/01 e 10 del D.P.R. 160/2010 e s.m.i., l'impresa partecipante al raggruppamento comunica all'Ente l'avvio dell'attività produttiva, in conformità alle previsioni del progetto d'insediamento.

Con la stipula della convenzione diretta l'impresa, tra l'altro, assume impegno a partecipare all'eventuale Consorzio di gestione per le finalità di cui all'art. 4 della L.R.C. n. 16/98.

Art. 22

(Regime condominiale)

Ad avvenuta stipula delle convenzioni dirette, è fatto obbligo alle imprese insediate di dotarsi di un Regolamento di condominio, per la disciplina dei rapporti reciproci sull'uso e manutenzione delle parti comuni dell'edificio plurimo ed aree pertinenziali, nel quadro delle norme di cui all'art. 1117 e ss. codice civile.

Per le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni, ferma restando la disciplina di cui al comma precedente, nonché l'eventuale occorrente acquisizione di pareri e permessi previsti da norme urbanistico-edilizie, igienico-sanitarie, di sicurezza, prevenzione etc., dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente solo le opere e/o interventi che, a diversa ragione, abbiano rilevanza extracondominiale (aperture di nuovi accessi carrabili e/o pedonali su aree consortili o di terzi; realizzazione e/o modifiche di recinzioni, etc.).

Art. 23

(Variazioni della convenzione diretta)

Per eventuali innovazioni previste dal precedente art. 13, ovvero per la disciplina di rilevanti fatti sopravvenuti, si applicano le procedure di cui allo stesso art. 13, con conseguente aggiornamento della convenzione diretta.

Per eventuali innovazioni previste dal precedente art. 14 rispetto al progetto assentito dall'Ente si applicano le procedure di cui allo stesso art. 14

Analogamente, si applica la medesima disciplina di cui all'art. 14 in caso di fitto dell'azienda o di un suo ramo.

Art. 24

(Cessione cogente)

Le imprese che hanno stipulato la convenzione diretta possono cedere a titolo di proprietà e/o disponibilità l'unità funzionale di proprietà, anche parzialmente, ad altra impresa, anche non rientrante fra quelle già ammesse all'insediamento plurimo, ove l'impresa cedente sia direttamente interessata da almeno una delle seguenti circostanze cogenti:

- a) procedure fallimentari, di liquidazione coatta, di confisca o equivalenti;
- b) situazioni di comprovata e conclamata crisi sopravvenuta del comparto produttivo di riferimento;
- c) sopravvenienza di norme legislative, regolamentari e/o amministrative, di ordinamento comunitario e/o interno, la cui osservanza non è compatibile con il mantenimento dell'originario programma produttivo;
- d) sopravvenute cause di forza maggiore che impediscano il mantenimento del programma produttivo adeguatamente comprovate ed i cui effetti pregiudizievoli non risultino in alcun modo imputabili all'impresa interessata.

Al verificarsi di una delle predette circostanze, l'impresa comunica la volontà di cessione

sia all'Ente che alle altre imprese del raggruppamento, ai fini di un eventuale interesse di queste all'acquisto dell'unità funzionale.

Ove tale interesse non venga comunicato, decorsi 10 gg. dalla comunicazione di cui al comma precedente, l'impresa rinunciante può formulare formulando all'Ente proposta di subingresso in favore d'altra impresa che dovrà, contestualmente, dichiarare, nel caso in cui non appartenga già al raggruppamento, di assumere a proprio carico gli obblighi già assunti dall'impresa rinunciataria nei confronti dell'Ente e delle altre imprese componenti il raggruppamento.

Se tale proposta non viene formulata entro il termine di 60 giorni. dalla comunicazione di cui al secondo capoverso comma 2, l'Ente potrà individuare altra impresa subentrante a mezzo di procedura ad evidenza pubblica nei termini e modalità di cui ai successivi artt 52 e ss. che dovrà assumere a proprio carico gli obblighi già assunti dall'impresa cedente nei confronti dell'Ente.

L'impresa cessionaria dovrà formulare istanza d'insediamento, producendo, fra l'altro, la documentazione di cui al precedente art. 6.

Sulla scorta della relazione istruttoria del responsabile del procedimento, l'Ente decide in ordine all'istanza.

Ove l'impresa cessionaria risulti individuata dall'Ente il prezzo di cessione è stabilito con le modalità previste al comma 2 del successivo art. 25.

Art. 25

(Cessione volontaria)

Ove l'impresa intenda cedere volontariamente la rispettiva unità funzionale in proprietà di altra impresa cessionaria per cause diverse da quelle previste al comma 1 dell'art. 24 si applica la medesima disciplina di detto articolo.

Nel caso di cessione volontaria di cui al comma precedente entro 24 mesi dall'avvio dell'attività produttiva il prezzo/canone di cessione è commisurato agli effettivi costi sostenuti ed attualizzati per la realizzazione dell'unità funzionale, come accertati mediante perizia giurata redatta da tecnico abilitato, validata con visto di congruità dall'ufficio tecnico dell'Ente.

Art. 26

(Trasferimento libero)

Trascorsi 24 mesi dall'avvio dell'attività produttiva, comunicato ai sensi del comma 4 del precedente art. 21, l'impresa titolare può disporre direttamente la cessione e/o locazione dell'unità funzionale in favore di altra impresa, ferma restando la valutazione d'ammissibilità del nuovo insediamento da parte dell'Ente.

Art. 27

(Decadenza del nulla-osta riferito all'unità funzionale)

Ove si verificano uno o più inadempimenti degli obblighi sanciti dalla convenzione diretta a pena di decadenza del nulla-osta all'insediamento dell'unità funzionale, su proposta del responsabile del procedimento, l'Ente avvia il procedimento di decadenza nel rispetto delle modalità partecipative di cui agli artt. 7 e ss. della Legge n. 241/90.

Ad avvenuta pronuncia di decadenza l'Ente invita la proprietà dell'unità funzionale a formulare entro 90 giorni una proposta di cessione, in proprietà o in locazione, dell'unità funzionale in favore di altra impresa, allegando la documentazione all'uopo occorrente per quanto

previsto dal precedente art. 6.

Sulla proposta l'Ente si pronuncia entro i successivi 30 giorni.

Ove decorra inutilmente il termine di 90 giorni dall'invito, l'Ente ha facoltà d'individuare l'impresa destinataria dell'unità funzionale oggetto della pronuncia di decadenza.

La proprietà ha l'obbligo di locare a detta impresa l'unità funzionale, per un termine non inferiore ad anni 6, con applicazione di un canone stabilito con procedure analoghe a quelle previste dal comma 2 del precedente art. 25.

TITOLO II **– INSEDIAMENTO PLURIMO CON ESPROPRIO –**

CAPO I **– FASE PRELIMINARE D'INSEDIAMENTO –**

Art. 28

(Istanza d'insediamento)

Al fine di attivare la procedura d'insediamento plurimo con esproprio in area consortile, secondo le sequenze insediative di cui al precedente art. 4, le imprese che intendono costituirsi ai sensi del successivo art. 30, presentano all'Ente apposita istanza, in conformità a quanto previsto dalle N.T.A. del Piano Regolatore Territoriale Consortile.

Nella documentazione allegata all'istanza dovrà precisarsi, inoltre:

- a) l'articolazione dell'edificio plurimo nelle diverse unità funzionali che lo compongono;
- b) l'indicazione delle imprese destinate ad allocarsi nelle singole unità funzionali con specificazione dell'attività prevista, e con allegazione, per ognuna di esse, del certificato d'iscrizione camerale con dicitura antimafia e dei vigenti atti costitutivi e/o Statuti;
- c) l'individuazione di aree, spazi ed impianti d'uso comune, con specificazione della rispettiva destinazione funzionale;
- d) l'impegno delle aziende insediande ad assumere gli obblighi di cui alla convenzione quadro ed alle convenzioni dirette, in conformità agli schemi allegati sub B1 e B2 al presente Regolamento;
- e) l'impegno delle aziende insediande, ad avvenuto rilascio del nulla-osta all'insediamento, a costituire un soggetto giuridico rientrante nelle figure a) o b) del successivo art. 30, che dovrà essere, comunque, formalmente costituito prima dell'atto di cessione o trasferimento coattivo degli immobili oggetto d'esproprio;

Le aziende artigiane possono partecipare all'insediamento plurimo con esproprio ove esercitano attività di produzione di beni che, ai sensi delle norme vigenti, rivestano carattere di pubblico interesse.

Art. 29

(Ordine cronologico e procedura di comparazione)

Laddove più istanze d'assegnazione, per le quali occorre attivare una procedura espropriativa, riguardino in tutto o in parte gli stessi immobili, l'Ente darà corso alle valutazioni di competenza secondo l'ordine cronologico di presentazione.

Ove gli immobili oggetto d'esproprio risultino di proprietà di altro soggetto interessato ad un insediamento produttivo di pubblico interesse e che, entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione d'avvio della procedura espropriativa, formuli un'autonoma proposta d'insediamento sulle medesime aree in conformità alle norme consortili, l'Ente decide

sull'insediamento da preferirsi previa comparazione fra le istanze concorrenti.

A tal fine le imprese concorrenti sono invitate a produrre all'Ente, entro un termine perentorio all'uopo stabilito, un plico sigillato contenente eventuali integrazioni e/o migliori esplicitazioni delle rispettive proposte d'insediamento, corredate della documentazione che le concorrenti ritengano di produrre ai fini della più compiuta valutazione della rispettiva proposta.

Acquisiti gli aggiornamenti prodotti dalle concorrenti, l'Ente decide sull'insediamento da preferirsi in applicazione dei criteri di valutazione di cui al successivo art. 56, eventualmente integrati con criteri aggiuntivi preventivamente comunicati alle concorrenti con l'invito di cui al comma precedente.

E' in facoltà dell'Ente, ove ritenuto conforme al pubblico interesse e prima della decisione conclusiva, attivare una Conferenza di servizi con la partecipazione delle concorrenti, per verificare la possibilità di un accordo ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90.

Art. 30

(Natura giuridica del soggetto insediando)

Il soggetto insediando deve essere costituito da una pluralità d'impresе, che rientrino in una delle seguenti figure giuridiche:

- a) consorzio d'impresе, come previsto al Titolo X – Capo II – Sez. I del Libro V del codice civile;
- b) società consortile, come previsto al Titolo X – Capo II – Sez. II bis del Libro V del codice civile;

I soggetti sub a) e b) agiscono nei confronti del Consorzio mediante i legali rappresentanti o procuratori aventi i poteri, in conformità ai rispettivi atti costitutivi e/o statuti.

Art. 31

(Nulla-osta al progetto)

Ad avvenuta presentazione dell'istanza, entro e non oltre i successivi 10 giorni, l'Ente comunica al soggetto proponente l'avvio della fase istruttoria ed il nominativo del responsabile del procedimento.

Il responsabile del procedimento, laddove la documentazione allegata all'istanza non necessiti d'integrazione, entro e non oltre il termine di 30 giorni dall'istanza, redige apposita relazione istruttoria.

Il termine di cui al comma precedente può essere interrotto dal responsabile del procedimento, una sola volta, per l'eventuale richiesta di integrazioni e/o chiarimenti in ordine all'istanza e/o alla documentazione allegata.

Dette integrazioni dovranno essere prodotte dal soggetto proponente, a pena di decadenza, entro e non oltre il termine di 30 giorni dalla richiesta.

Ad avvenuta integrazione comincia a decorrere nuovamente il termine di cui al comma 2 del presente articolo.

Il competente organo dell'Ente, sulla scorta della relazione istruttoria prodotta dal responsabile del procedimento, esamina l'istanza ed il progetto d'insediamento ed entro e non oltre 30 giorni successivi all'acquisizione della predetta relazione delibera, ove ne ricorrano i presupposti, la conformità di cui all'art. 11 comma 1 della L.R.C. n. 16/98.

In caso di esito negativo, viene data comunicazione motivata di rigetto in conformità alle modalità partecipative previste dalla legge 241/1990 e ss.mm.ii. .

Tale atto viene comunicato alle imprese proprietarie degli immobili interessati

dall'intervento, che non risultino in tutto o in parte già nella titolarità dell'Ente o delle imprese insediande, in conformità alle procedure stabilite dal titolo II del D.P.R. 08.06.2001, n. 327/01.

Art. 32

(Nulla-osta all'insediamento)

Espletate le procedure di cui al titolo II del D.P.R. 08.06.2001, n. 327 ed accertata l'insussistenza di altre ragioni d'impedimento l'Ente delibera, entro e non oltre i successivi 30 giorni, il nullaosta all'insediamento plurimo.

Tale atto produce gli effetti di cui all'art. 12 del citato D.P.R. n. 327/01.

Con tale atto, ad efficacia plurima, si approvano:

- a) l'ammissione all'insediamento del raggruppamento nell'edificio plurimo;
- b) l'ammissione all'insediamento delle singole imprese nelle rispettive unità funzionali;
- c) lo schema di convenzione quadro di cui al successivo art. 33;
- d) lo schema di convenzione diretta di cui al successivo art. 45;
- e) eventuali prescrizioni di adempimenti ulteriori a carico dei soggetti insediandi per la successiva stipula delle convenzioni d'insediamento, ivi compresa la preventiva produzione all'Ente d'idonea garanzia fideiussoria inerente il pagamento di ogni onere connesso alla procedura espropriativa.

Ad avvenuto rilascio del predetto nulla-osta le imprese insediande, prima della stipula delle convenzione-quadro, dovranno risultare costituite in conformità alle figure giuridiche di cui al precedente art. 5.

Art. 33

(Convenzione quadro)

La convenzione quadro regola i rapporti fra l'Ente ed il soggetto insediando ai fini della procedura di immissione dei beni espropriandi nell'effettiva disponibilità del soggetto insediando e della regolare ultimazione delle opere civili previste nel progetto d'insediamento.

La convenzione quadro precisa gli elementi e definisce gli obblighi in conformità allo schema allegato sub B1 al presente Regolamento.

Gli obblighi previsti nella convenzione quadro sono assunti, nei confronti dell'Ente consortile, solidalmente dalle imprese insediande.

Attesa la natura solidale degli obblighi assunti dalle imprese insediande con la stipula della convenzione quadro, i relativi inadempimenti sono rilevanti ai fini della procedura di decadenza indipendentemente dalla loro effettiva imputabilità solo a singole imprese del raggruppamento.

Tale vincolo cessa con la sostituzione della convenzione quadro con le convenzioni dirette, di cui al successivo art. 45, ad avvenuta e certificata ultimazione dei lavori di realizzazione dell'edificio plurimo.

Detto schema potrà essere integrato per esigenze connesse alle singole iniziative d'insediamento.

Art. 34

(Trasferimento dei beni oggetto d'esproprio)

Gli immobili espropriati sono trasferiti nella proprietà del soggetto insediando, costituito ai sensi del precedente art. 7, a seguito della stipula della convenzione quadro e prima della stipula della convenzione diretta.

Gli oneri espropriativi sono a totale carico del soggetto insediando.

Con la stipula dell'atto di trasferimento le singole imprese assumono impegno a partecipare all'eventuale Consorzio di gestione per le finalità di cui all'art. 4 della L.R.C. n. 16/98.

Nell'atto di trasferimento è inserita, quale condizione risolutiva della sua efficacia, l'eventuale sopravvenuta dichiarazione di decadenza del nulla-osta all'insediamento plurimo, pronunciata dall'Ente ai sensi del successivo art. 44, nonché riportata la clausola di cui all'art. 5 del vigente Statuto dell'Ente.

CAPO II **– FASE DI REALIZZAZIONE DEI LAVORI –**

Art. 35

(Titolo edilizio)

Il soggetto insediando dovrà munirsi del titolo abilitativo alla realizzazione dei lavori previsti in progetto, in conformità a quanto previsto dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii. e nel rispetto di quanto previsto dal D.P.R. 160/2010 e ss.mm.ii., avanzandone idonea istanza al Comune competente entro e non oltre il termine di 30 giorni dall'acquisizione degli elaborati progettuali muniti del visto dell'Ente.

La produzione dell'istanza al Comune dovrà essere comunicata entro 15 giorni al Responsabile del Procedimento nominato dall'Ente.

L'avvenuto rilascio o rigetto del titolo edilizio da parte del Comune dovrà essere comunicata dall'interessato nei successivi quindici giorni al Responsabile del Procedimento nominato dall'Ente.

Per interventi assoggettati al regime edilizio semplificato della S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio attività) o della D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) la relativa comunicazione dovrà essere prodotta contestualmente anche all'Ente, salvo che gli interventi previsti non rientrino nell'alveo delle variazioni libere, come definite dal presente Regolamento. Eventuali provvedimenti inibitori dovranno essere tempestivamente comunicati all'Ente.

Entro 15 giorni dall'avvio dei lavori ne dovrà essere fatta comunicazione al Responsabile del Procedimento nominato dall'Ente. Entro lo stesso termine dovranno essere comunicate all'Ente eventuali sospensioni degli stessi, con indicazione delle relative ragioni giustificative, ovvero la loro successiva ripresa.

Art. 36

(Varianti rilevanti)

Sono considerate varianti rilevanti gli interventi contemplati dall'art 13.

Le istanze riguardanti l'introduzione di varianti rilevanti sono valutate dall'Ente con le procedure di cui ai precedenti artt. 31 e 32 ed in applicazione, all'occorrenza, di quanto previsto al successivo art. 39.

In ragione della natura e rilevanza delle varianti richieste ed assentibili, l'Ente ne valuterà l'eventuale rilevanza in ordine alla procedura espropriativa in itinere, adottando, se del caso, i

provvedimenti ritenuti più opportuni e consequenziali.

La mancata osservanza degli obblighi di cui al presente articolo comporta la procedura di decadenza di cui al successivo art. 42.

Art. 37

(Variazioni minori)

Sono considerate variazioni minori gli interventi contemplati dall'art 14.
Per tali interventi si applica la disciplina del predetto art. 14.

Art. 38

(Variazioni libere)

Sono considerate variazioni libere gli interventi contemplati dall'art 15.
Per tali interventi si applica la disciplina del predetto art. 15.

Art. 39

(Variazioni della convenzione quadro)

Le previsioni della convenzione quadro possono essere modificate e/o integrate per le seguenti finalità:

- a) proroghe dei termini previsti, ove accordate dall'Ente;
- b) adeguamento a varianti di cui al precedente art. 36;
- c) disciplina di fatti sopravvenuti, su istanza formulata dal soggetto insediando ed accolta dall'ente.

Art. 40

(Rinuncia cogente)

Le singole imprese che hanno stipulato la convenzione quadro possono chiedere di rinunciare all'insediamento, ove risultino direttamente interessate da almeno una delle seguenti circostanze:

- a) procedure fallimentari, di liquidazione coatta, di confisca o equivalenti;
- b) situazioni di comprovata e conclamata crisi sopravvenuta del comparto produttivo di riferimento;
- c) sopravvenienza di norme legislative, regolamentari e/o amministrative, di ordinamento comunitario e/o interno, la cui osservanza non è compatibile con il mantenimento dell'originario programma produttivo;
- d) sopravvenute cause di forza maggiore che impediscano il mantenimento del programma produttivo, adeguatamente comprovate ed i cui effetti pregiudizievoli non risultino in alcun modo imputabili all'impresa interessata.

Al verificarsi di una delle predette circostanze, si applica la disciplina di cui al precedente art. 17.

Art. 41

(Rinuncia volontaria)

Ove l'impresa intenda rinunciare volontariamente all'insediamento per cause diverse da

quelle previste al comma 1 del precedente art. 40 si applica la medesima disciplina di detto articolo.

Nel caso di rinuncia volontaria di cui al comma precedente l'impresa a qualunque titolo subentrante dovrà assumere a proprio carico gli obblighi già assunti dall'impresa rinunciante nei confronti dell'Ente e delle altre imprese raggruppate, nonché ristorare la rinunciante degli effettivi costi d'insediamento già sostenuti, adeguatamente comprovati.

In presenza di una pluralità di rinunce, l'Ente assume eventuali e conseguenziali determinazioni in ordine alla procedura espropriativa.

In ipotesi di rinuncia all'intero insediamento plurimo, l'Ente non darà ulteriore corso alla procedura espropriativa, restando a carico delle imprese partecipanti al raggruppamento rinunciante la corresponsione in favore dell'Ente degli oneri istruttori all'uopo stabiliti, nonché l'obbligo di tenere indenne lo stesso Ente per ogni e qualsivoglia onere ulteriore, anche di natura risarcitoria nei confronti di terzi, che dovesse derivare dalla predetta rinuncia.

Art. 42

(Oneri a carico della subentrante)

Nel caso di rinuncia di cui al precedente art. 41 l'impresa, a qualunque titolo subentrante, dovrà corrispondere all'impresa rinunciante i soli costi d'insediamento da questa effettivamente sostenuti ed adeguatamente comprovati.

Restano a carico della subentrante gli obblighi già assunti dalla rinunciante nei confronti dell'Ente e delle altre imprese formanti il raggruppamento.

Art. 43

(Ultimazione dei lavori)

La dichiarazione d'ultimazione dei lavori, prodotta al Comune in conformità alle previsioni del titolo edilizio, è trasmessa anche al responsabile del procedimento nominato dall'Ente.

Contestualmente, le singole imprese che compongono il soggetto insediando, avanzano istanza di stipula della convenzione diretta di cui al successivo art. 45.

Art. 44

(Decadenza del nulla-osta all'insediamento plurimo)

Ove si verificano uno o più inadempimenti degli obblighi sanciti dalla convenzione quadro a pena di decadenza, su proposta del responsabile del procedimento, l'Ente avvia il procedimento di decadenza nel rispetto delle modalità partecipative di cui agli artt. 7 e seguenti della Legge n. 241/90.

Il mancato avvio dei lavori, ovvero la mancata entrata in funzione degli impianti, restano disciplinati, ai fini dell'applicazione delle misure sanzionatorie di riacquisizione coattiva, dall'art. 10, comma 12, della L.R.C. n. 16/98.

Il provvedimento di decadenza è comunicato al Comune per quanto d'interesse in ordine al titolo edilizio.

CAPO III
– FASE DI ESERCIZIO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE –

Art. 45

(Convenzioni dirette)

Ad avvenuta ultimazione dei lavori, in conformità alle previsioni del progetto insediativo ed alla convenzione quadro, l'Ente regola i rapporti con le singole imprese mediante la stipula di convenzioni dirette in conformità allo schema allegato sub B2 al presente Regolamento.

Detto schema potrà essere integrato per esigenze connesse alle caratteristiche della singola iniziativa imprenditoriale, anche con riferimento al mantenimento degli impegni assunti nell'eventuale procedura comparativa di cui al precedente art. 29, di cui l'Ente ha tenuto conto nel prescegliere il soggetto assegnatario .

È escluso ogni vincolo solidale fra le imprese insediande in ordine agli obblighi assunti con le convenzioni dirette.

Ad avvenuta stipula della convenzione diretta ed acquisito il certificato di agibilità o titolo equipollente, ai sensi artt. 24 del D.P.R. n. 380/01 e 10 del D.P.R. 160/2010 e s.m.i., l'impresa partecipante al aggruppamento comunica all'Ente l'avvio dell'attività produttiva, in conformità alle previsioni del progetto d'insediamento.

Con la stipula della convenzione diretta l'impresa, tra l'altro, assume impegno a partecipare all'eventuale Consorzio di gestione per le finalità di cui all'art. 4 della L.R.C. n. 16/98.

Art. 46

(Regime condominiale)

Ad avvenuta stipula delle convenzioni dirette, è fatto obbligo alle imprese insediate di dotarsi di un Regolamento di condominio per la disciplina dei rapporti reciproci sull'uso e manutenzione delle parti comuni dell'edificio plurimo ed aree pertinenziali, nel quadro delle norme di cui all'art. 1117 e ss. codice civile.

Per le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni, ferma restando la disciplina di cui al comma precedente, nonché l'eventuale occorrenza di pareri e permessi previsti da norme urbanistico-edilizie, igienico-sanitarie, di sicurezza, prevenzione etc., dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente solo le opere e/o interventi che, a diversa ragione, abbiano rilevanza extracondominiale (aperture di nuovi accessi carrabili e/o pedonali su aree consortili o di terzi; realizzazione e/o modifiche di recinzioni esterne, apposizione di cartelli, insegne etc.).

Art. 47

(Variazioni della convenzione diretta)

Per eventuali innovazioni previste dal precedente art. 36, ovvero, per la disciplina di rilevanti circostanze sopravvenute si applicano le procedure dello stesso art. 36, con conseguente aggiornamento della convenzione diretta.

Per eventuali innovazioni previste dal precedente art. 37 rispetto al progetto assentito dall'Ente si applicano le procedure di cui allo stesso art. 37.

Analogamente, si applica la medesima disciplina di cui all'art. 37 in caso di fitto dell'azienda o di un suo ramo.

Art. 48

(Cessione cogente)

Le imprese che hanno stipulato la convenzione diretta possono cedere l'unità funzionale, a titolo di proprietà o disponibilità ad altra impresa anche non rientrante fra quelle già ammesse all'insediamento plurimo, ove l'impresa cedente sia direttamente interessata da almeno una delle seguenti circostanze cogenti:

- a) procedure fallimentari, di liquidazione coatta, di confisca o equivalenti; b) situazioni di comprovata e conclamata crisi sopravvenuta del comparto produttivo di riferimento;
- b) sopravvenienza di norme legislative, regolamentari e/o amministrative, di ordinamento comunitario e/o interno, la cui osservanza non è compatibile con il mantenimento dell'originario programma produttivo;
- c) sopravvenute cause di forza maggiore che impediscano il mantenimento del programma produttivo adeguatamente comprovate ed i cui effetti pregiudizievoli non risultino in alcun modo imputabili all'impresa interessata.

La cessione di cui al comma 1 può essere disposta anche parzialmente purché in misura non superiore al 50%, per l'esercizio di attività produttive come definite all'art. 1, comma 3, lett. b) e c) del presente Regolamento e fermo restando il rispetto della disciplina normativa e regolamentare A.S.I..

Al verificarsi di una delle predette circostanze, si applica la disciplina di cui al precedente art. 24.

Art. 49

(Cessione volontaria)

Ove l'impresa intenda cedere volontariamente la rispettiva unità funzionale in proprietà di altra impresa cessionaria per cause diverse da quelle previste al precedente art. 48 si applica la disciplina di cui al precedente art. 24.

La cessione di cui al comma 1 può essere disposta anche parzialmente purché in misura non superiore al 50%, decorso almeno un anno dall'inizio dell'attività produttiva debitamente comprovato, per l'esercizio di attività come definite all'art. 1, comma 3, lett. b) e c) del presente Regolamento e fermo restando il rispetto della disciplina normativa e regolamentare A.S.I..

Nel caso di cessione volontaria entro 48 mesi dall'avvio dell'attività produttiva, per cause diverse da quelle previste al comma 1 del precedente art. 48, il prezzo/canone di cessione è commisurato agli effettivi costi sostenuti ed attualizzati per la realizzazione dell'unità funzionale, come accertati mediante perizia giurata redatta da tecnico abilitato, validata con visto di congruità dall'ufficio tecnico dell'Ente.

Art. 50

(Trasferimento libero)

Trascorsi 48 mesi dall'avvio dell'attività produttiva, comunicata ai sensi del precedente art. 45, l'impresa titolare può disporre direttamente la cessione e/o locazione dell'unità funzionale in favore di altra impresa, ferma restando la valutazione d'ammissibilità del nuovo insediamento da

parte dell'Ente.

Art. 51

(Decadenza, cessione obbligatoria, acquisizione coattiva)

Ove si verificano uno o più inadempimenti degli obblighi sanciti dalla convenzione diretta a pena di decadenza, su proposta del responsabile del procedimento, l'Ente avvia il procedimento di decadenza nel rispetto delle modalità partecipative di cui agli artt. 7 e ss. della Legge n. 241/90.

Ad avvenuta pronuncia di decadenza del nulla-osta all'insediamento nell'unità funzionale, quest'ultima deve essere obbligatoriamente ceduta ad altra impresa con le procedure di cui ai precedenti artt. 24.

Il prezzo di cessione viene stabilito ai sensi del precedente art. 49, comma 3.

Ove intervenga comunicazione di cessazione dell'attività e rinuncia all'insediamento da parte di uno o più soggetti partecipanti all'insediamento, l'Ente attiva senza ulteriore indugio le procedure per l'acquisizione ed il riutilizzo dei beni oggetto di rinuncia.

Ove si verifichi la cessazione dell'attività da più di 3 anni, è in facoltà dell'Ente applicare l'art. 63, comma 2 e ss. della Legge 23 dicembre 1998, n. 448.

TITOLO III

– INSEDIAMENTO PLURIMO AD INIZIATIVA DELL'ENTE –

Art. 52

(Promozione degli insediamenti plurimi)

In attuazione dell'art. 4 della L.R.C. n. 16/98 l'Ente può promuovere insediamenti plurimi in immobili di cui abbia acquisito la proprietà e disponibilità in via negoziale, mediante esproprio, ovvero attraverso acquisizione coattiva ai sensi delle norme vigenti, attivata nei confronti d'impresе proprietarie ovvero di loro aventi causa sugli immobili interessati.

Tali insediamenti possono essere promossi attraverso l'utilizzo:

- a) di edifici plurimi all'uopo attrezzati dall'Ente;
- b) di opifici totalmente e/o parzialmente dismessi, da ristrutturare/convertire in edifici plurimi;
- c) di lotti da edificare con edifici plurimi.

Art. 53

(Assegnazione di unità funzionali)

Le unità funzionali degli edifici plurimi all'uopo attrezzati dall'Ente sono concesse in proprietà o in locazione a singole imprese individuate mediante procedura concorsuale ai sensi del successivo art. 55.

Le procedure concorsuali di cui al precedente comma del presente articolo, previa ricognizione da parte degli uffici dei lotti disponibili nei sensi di cui al precedente art. 52, comma 1, nonché a seguito di istanze di rinuncia/cessione di cui ai precedenti artt. 17, 18, 24, 25, 40, 41, 48, 49 del presente Regolamento, saranno indette dall'Ente periodicamente.

Le singole imprese assegnatarie stipulano con l'Ente apposita convenzione volta a

regolare gli obblighi d'insediamento, in conformità, per quanto applicabile, alla disciplina di cui al Capo III del Titolo II del presente Regolamento.

Le graduatorie formate in esito alle procedure concorsuali di cui al successivo art. 55 sono utilizzate dall'Ente anche per l'individuazione d'imprese eventualmente destinatarie di unità funzionali dismesse nell'ambito degli insediamenti plurimi disciplinati ai titoli I e II del presente Regolamento.

L'Ente valuterà eventuali richieste di trasferimento libero ai sensi del precedente art. 23 per i lotti oggetto di rinuncia/cessione e non assegnati in esito alla procedura concorsuale di cui sopra.

Art. 54

(Assegnazione di opifici e lotti ineditati)

Gli opifici da ristrutturare, per convertirli in edifici plurimi e/o i lotti ineditati da destinare al medesimo scopo, sono concessi in proprietà dei soggetti insediandi individuati mediante procedura concorsuale ai sensi del successivo art. 55.

Le procedure concorsuali di cui al precedente comma del presente articolo, previa ricognizione da parte degli uffici dei lotti disponibili nei sensi di cui al precedente art. 52, comma 1, saranno annualmente indette dall'Ente.

Laddove gli interventi riguardino opifici di notevole dimensione, l'Ente ne prevede la suddivisione in singoli moduli insediativi, destinati a corrispondenti insediamenti plurimi.

I soggetti insediandi stipulano con l'Ente apposita convenzione quadro volta a regolare gli obblighi d'insediamento in conformità, per quanto applicabile, alla disciplina di cui ai Capi II e III del Titolo III del presente Regolamento.

Art. 55

(Procedure concorsuali)

Con l'attivazione di appositi procedimenti l'Ente individua i soggetti assegnatari degli immobili per le finalità di cui ai precedenti artt. 52 e 53.

A tale scopo l'Ente approva Bandi pubblici con cui indica, tra l'altro:

- a) gli immobili oggetto d'assegnazione;
- b) i requisiti soggettivi che devono possedere le imprese partecipanti alla procedura concorsuale;
- c) la documentazione da produrre unitamente all'istanza d'assegnazione;
- d) i criteri per la formazione della graduatoria dei soggetti concorrenti, con l'indicazione dei punteggi attribuibili di cui al successivo art. 56;
- e) gli obblighi posti a carico delle imprese assegnatarie, anche in riferimento a garanzie e termini di mantenimento degli impegni assunti con l'istanza d'assegnazione;
- f) il prezzo di cessione degli immobili.

Art. 56

(Criteri premiali d'assegnazione)

Fatti salvi adattamenti e/o integrazioni connessi alla dimensione ed alla localizzazione degli immobili in assegnazione, i Bandi pubblici di cui al precedente art. 55 prevedono, comunque, che nella graduazione dei soggetti concorrenti venga riservato un punteggio premiale per le iniziative produttive che prevedono:

- a) maggiore ricaduta occupazionale ;
- b) maggiore interazione e/o ricaduta positiva per l'indotto nel territorio;
- c) produzioni di beni e/o servizi reali per le imprese con contenuti innovativi ed originali;
- d) prevalente ricorso nell'organizzazione del ciclo produttivo a tecnologie innovative;
- e) maggiore coerenza con le strategie di sviluppo perseguite dall'Ente consortile e dagli altri Enti territoriali in esso rappresentati;
- f) maggiore coerenza con programmi di risanamento ambientale di aree urbane, mediante la delocalizzazione d'impresе operanti in attività inquinanti.

Art. 57

(Norme di rinvio e finali)

Per quanto non previsto dal presente Regolamento si rinvia :

- a) alle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano Regolatore Territoriale Consortile del Consorzio ASI di Salerno;
- b) alla Legge Regionale n. 16/98 ;
- c) alle norme del codice civile in materia di comunione, condominio negli edifici,
- d) consorzi e società consortili;
- e) alle altre norme statali e regionali di settore.

Allegati:

- A1: Schema di Convenzione quadro per insediamento plurimo semplificato
- A2: Schema di Convenzione diretta per insediamento plurimo semplificato
- B1: Schema di Convenzione quadro per insediamento plurimo con esproprio
- B2: Schema di Convenzione diretta per insediamento plurimo con esproprio