

REGOLAMENTO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI NEGLI AGGLOMERATI INDUSTRIALI GESTITI DALL'IRSAP

Approvato con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 16 del 28/12/2020.
Integrato e modificato con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 10 del
06/06/2022 e con successiva deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 39 del
07/12/2023.

TITOLO I
NORME GENERALI

Art. 1

Oggetto del regolamento

Il presente regolamento disciplina le procedure per l'insediamento delle attività produttive nelle aree industriali gestite dall'IRSAP, ai sensi della Legge Regionale n. 8 del 12 gennaio 2012 e ss.mm.ii.

Le attività di cui sopra possono essere realizzate:

- a) su terreni e rustici da assegnare in vendita dall'IRSAP ad operatori economici;
- b) su immobili di proprietà di operatori economici che intendono realizzarvi le attività ammesse dagli strumenti urbanistici vigenti;
- c) su immobili di proprietà di terzi che gli operatori economici acquisiscono, mediante diritto di proprietà, diritto di superficie, concessione in uso, locazione finanziaria o locazione semplice.

Art. 2

Attività consentite nelle aree industriali di competenza dell'IRSAP

Nell'ambito delle aree incluse nei Piani Regolatori di competenza dell'IRSAP è consentito l'insediamento e lo svolgimento di attività industriali, artigianali, commerciali e comunque di tutte quelle compatibili previste nelle norme e nei piani urbanistici vigenti con le precisazioni di seguito indicate.

Sono ammesse attività immobiliari esclusivamente su immobili di proprietà e/o nella disponibilità del soggetto attuatore che intende realizzare la suddetta attività immobiliare nel rispetto delle prescrizioni e dei vincoli degli strumenti urbanistici vigenti.

Sono ammesse, inoltre, le attività di produzione di energia, anche esercitate in via esclusiva, mediante impianti fotovoltaici e/o impianti con pannelli solari, salvo diversa previsione dei vigenti strumenti urbanistici.

TITOLO II

NORME PER L'ASSEGNAZIONE DEI TERRENI E DEI RUSTICI

Art. 3

Modalità di assegnazione dei terreni e dei rustici

L'assegnazione e la successiva vendita dei terreni e dei rustici si effettua attraverso l'indizione di procedure ad evidenza pubblica.

Sono predisposte, per la vendita dei terreni, singole graduatorie per ciascun agglomerato industriale previste dall'art. 16 della L.R. n. 8/2012 e ss.mm.ii.

Per la vendita dei rustici e/o di singoli edifici o loro porzioni, saranno predisposte singole graduatorie per ciascuno dei rustici e/o edifici da alienare.

Le graduatorie sono formulate e proposte dal Dirigente responsabile di ciascun ufficio periferico ed approvate dal Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 7 lett. f) della L.R. n. 8/2012 e ss.mm.ii.

Art. 4

Procedure ed adempimenti connessi alla formulazione delle graduatorie

Allo scopo di pervenire alla redazione delle graduatorie delle istanze di assegnazione previste dall'art. 16 della L.R. n. 8/2012 e ss.mm.ii. l'IRSAP, su formale comunicazione dell'Ufficio Periferico, pubblica l'elenco dei terreni e rustici e/o edifici disponibili e da assegnare, sul sito istituzionale dell'Ente. In mancanza di tale pubblicazione non si darà luogo alla redazione della graduatoria.

Detto elenco verrà aggiornato periodicamente dall'Ufficio Periferico competente.

Gli Uffici Periferici predispongono le graduatorie di cui all'art. 3 del presente regolamento.

Gli Uffici Periferici provvedono, entro i trenta giorni successivi alla data di scadenza di presentazione delle istanze di assegnazione, a formare una graduatoria da proporre per l'approvazione al Consiglio di Amministrazione dell'Istituto.

In assenza di istanze pervenute il Dirigente dell'Ufficio Periferico provvederà ad inoltrare al Consiglio di Amministrazione apposita proposta di provvedimento in cui si darà atto dell'assenza di istanze.

Nello stesso termine e con le stesse modalità di cui al periodo precedente sono adottati eventuali provvedimenti motivati di rigetto delle istanze.

Ai soggetti istanti interessati verrà data comunicazione dei provvedimenti adottati, solamente mediante pubblicazione sul sito istituzionale dell'IRSAP.

Entro i 30 (trenta) giorni successivi alla pubblicazione delle graduatorie sul sito istituzionale dell'IRSAP, chiunque ne abbia interesse può proporre ricorso avverso la graduatoria stessa all'Assessore regionale per le Attività Produttive, che decide e risponde entro i successivi 20 (venti) giorni.

Art. 5

Modalità di presentazione delle istanze di assegnazione dei beni immobili per nuove iniziative

Nel caso di reale disponibilità di terreni e/o rustici il consiglio di amministrazione dell'IRSAP con proprio provvedimento indice apposita procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione, alle ditte istanti, delle aree o rustici disponibili nel rispetto delle procedure di cui al presente regolamento.

Le istanze per l'assegnazione ed il successivo acquisto di terreni, di rustici e/o edifici sono presentate agli Uffici Periferici territorialmente competenti, a mezzo PEC (Posta Elettronica Certificata), utilizzando esclusivamente l'apposito modello, reso disponibile sul sito istituzionale dell'IRSAP secondo le modalità previste nell'apposito avviso.

L'istanza, sottoscritta dal titolare o legale rappresentante dell'impresa con firma digitale, deve essere corredata, pena la sua inammissibilità, della documentazione (in formato digitale e firmata digitalmente) sottoindicata:

1. copia autentica di atto costitutivo e statuto (in caso di società);
2. autocertificazione di iscrizione alla CCIAA territorialmente competente o certificato equivalente per gli operatori economici esteri;
3. business plan contenente: profilo professionale dei promotori della iniziativa; presentazione dell'azienda; descrizione del progetto imprenditoriale (breve sintesi su

prodotto/servizio, mercato di sbocco, concorrenza, mercati di approvvigionamento); strategie commerciali; programma di investimento (investimenti previsti e finanziamenti già ottenuti); piano finanziario e relative proiezioni;

4. progetto di massima contenente le indicazioni essenziali sulle caratteristiche e sulle dimensioni delle opere edili da realizzare, sulle attrezzature e sul processo produttivo in programma, sull'utilizzo degli spazi esterni con relativo computo metrico estimativo dell'investimento, firmati digitalmente da tecnici abilitati e dall'operatore economico nonché l'indicazione del cronoprogramma per la realizzazione dell'investimento e lay-out dei macchinari da utilizzare anche in relazione alle singole unità lavorative per la verifica della congruità delle superfici richieste;
5. referenza bancaria sulla capacità economica – finanziaria dell'operatore economico di far fronte all'investimento esposto nella relazione allegata alla domanda nel caso di investimenti privati;
6. autocertificazione resa ai sensi del D. Lgs.vo n. 159/2011 e ss.mm.ii. dai soggetti indicati dall'art. 85 del medesimo decreto;
7. ricevuta del versamento della somma relativa agli oneri istruttori;
8. autorizzazione al trattamento dei dati personali;
9. dichiarazione sostitutiva di certificazione nella quale si dichiara "di non essere a conoscenza di procedimenti pendenti che comportano l'incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione".

La graduatoria per l'assegnazione degli immobili è valida limitatamente agli immobili previsti nel relativo avviso.

Sui terreni di proprietà dell'IRSAP ed assegnati con le modalità previste dal presente regolamento ad operatori economici non sono ammesse attività di tipo immobiliare e di installazione, in via esclusiva, di impianti fotovoltaici e/o eolici.

Art. 6

Acquisto in leasing

L'operatore economico che intende realizzare una delle iniziative di cui all'art. 1 lett. a) su terreni, rustici e/o edifici assegnati in vendita dall'IRSAP avvalendosi per l'acquisto di un leasing finanziario, è tenuto a produrre, prima della stipula del preliminare o del contratto definitivo di vendita, formale domanda all'Ufficio Periferico di competenza, sottoscritta, sia dalla società di leasing, sia dal legale rappresentante dell'impresa.

Il leasing finanziario è consentito solo se preventivamente autorizzato con deliberazione del Consiglio di amministrazione, su proposta dell'Ufficio Periferico contenente gli obblighi essenziali da assumere in sede di stipula da parte dell'IRSAP del contratto di acquisto dell'immobile da parte della società di leasing e dell'operatore economico.

Art. 7

Spese d'istruttoria

Ai fini dell'istruttoria delle istanze il richiedente versa all'IRSAP la somma di € 0,10 oltre IVA per ogni metro quadrato di terreno richiesto o dell'area complessiva su cui insiste il rustico e/o edificio, comunque con un importo minimo di € 500,00 oltre IVA.

Art. 8

Modalità di presentazione dell'istanza di assegnazione aree e rustici per l'ampliamento delle attività esistenti

Gli operatori economici, già insediati in uno degli agglomerati industriali di competenza dell'IRSAP, qualora intendano ampliare il proprio insediamento produttivo su un'area o rustico o edificio confinante e da assegnare, devono presentare istanza con le stesse modalità previste dal presente regolamento indicando espressamente l'area o rustico o edificio richiesto in assegnazione.

Le predette istanze, qualora utilmente inserite nelle graduatorie di cui al precedente art. 4, hanno titolo di preferenza nell'assegnazione dell'area o del rustico o edificio richiesto a parità di punteggio con altro operatore economico, determinato con i criteri di cui al successivo art. 11.

Art. 9

Operatori economici che hanno subito danni a seguito di attentati o azioni criminose

Ai sensi dell'art. 16, comma 6 della L.R. n. 8/2012 e ss.mm.ii., gli operatori economici che hanno subito danni ai beni immobili strumentali all'esercizio dell'impresa, tali da rendere detti immobili inutilizzabili e dichiarati inagibili da parte dell'Ente preposto, in esito ad attentati o azioni criminose messe in atto dalla criminalità organizzata, e che abbiano reso denuncia all'autorità competente, risultano preferiti nell'assegnazione di aree, terreni, rustici o infrastrutture, a parità di punteggio determinato ai sensi dell'art. 11, nelle graduatorie di cui al precedente articolo 4.

La superiore assegnazione potrà essere anche a titolo gratuito, solo a seguito di sottoscrizione di protocollo d'intesa fra l'IRSAP ed i competenti rami dell'amministrazione regionale o altri enti pubblici, che preveda l'erogazione da parte della Regione siciliana o altri enti pubblici, di un contributo di valore economico corrispondente a quello dell'immobile da assegnare.

Art. 10

Imprenditoria giovanile, start up e imprenditoria femminile

Al fine di favorire l'insediamento di imprese giovanili di cui alla Legge 28 febbraio 1986, n. 44 di conversione del D.L. n. 786/1985, start up di cui al Decreto-legge 12 ottobre 2012, n. 179 e imprese femminili di cui alla Legge 25 febbraio 1992 n. 215, risultano preferiti nell'assegnazione di aree e/o rustici o edificio, a parità di punteggio determinato ai sensi dell'art. 11, nelle graduatorie di cui al precedente articolo 4.

Art. 11

Criteri per l'attribuzione dei punteggi

Ai sensi dell'art. 7, lett. f), della L.R. n. 8/2012 i criteri di assegnazione delle aree e delle infrastrutture sono fissati dal Consiglio di amministrazione tenuto conto di quanto stabilito dall'art. 16, c. 5, della Legge Regionale n. 8/2012 e s.m.i..

I punteggi da attribuire in fase di istruttoria delle istanze da parte degli Uffici periferici territorialmente competenti sono determinati come segue:

- a. conformità** dell'iniziativa agli indirizzi fissati dalle linee guida di cui all'art. 14 della L.R. n. 8/2012 e s.m.i. **punti 3**

b. conformità dell'iniziativa agli indirizzi del programma triennale degli interventi e delle attività di cui all'art. 15 della L.R. n. 8/2012 e s.m.i. **punti 3**

c. occupazione. Il punteggio è attribuito secondo la seguente formula:

$$PO = (No/St) \times 10.000$$

dove:

PO = punteggio da attribuire per l'elemento occupazione;

No = numero degli occupati;

St = superficie totale del lotto richiesto (misurato in mq.)

d. investimenti previsti. Il punteggio è attribuito secondo la seguente formula:

$$PI = (I/St) / 100$$

dove:

PI = punteggio da attribuire per l'elemento investimento previsto;

I = investimento previsto;

St = superficie totale del lotto richiesta (misurato in mq.)

e. offerta al rialzo rispetto all'importo posto a base d'asta: Il punteggio è attribuito agli operatori economici che offrono una percentuale di rialzo al prezzo posto a base di gara, da attribuire secondo il seguente criterio:

1 punto per ogni punto percentuale di rialzo offerto

Si precisa che le percentuali di rialzo offerte e che verranno prese in considerazione saranno quelle espresse in cifre intere, per cui verranno eventualmente cassate d'ufficio tutte le cifre decimali;

f. grado di utilizzazione - Gu- della superficie richiesta; massimo **punti 6** da attribuire secondo il seguente criterio:

$Gu < 0,25$ 0 punti

$0,25 < GU < 0,35$ 3 punti

$Gu > 0,35$ 6 punti

(Il grado di utilizzazione della superficie richiesta - Gu - è così definito: $Gu = Sc/St$, essendo Sc l'area della superficie coperta da costruzioni e/o impianti e St l'area della superficie totale richiesta).

g. installazione di impianti destinati al risparmio delle risorse ambientali; massimo **punti 4** da attribuire agli operatori economici che prevedano l'installazione di propri impianti con le seguenti finalità:

A) idonei impianti, rispetto alle attività previste, destinati al recupero per il riciclo delle acque usate.

Il punteggio da attribuire sarà determinato con la seguente formula:

$$PA = (R/C) \times 4$$

dove:

PA: punteggio da attribuire per l'elemento A,

R: quantità annua di acqua recuperata e/o riciclata (mc)

C: fabbisogno annuo di acqua per l'esercizio dell'attività (mc);

B) idonei impianti per l'utilizzazione delle energie alternative o assimilate.

Il punteggio attribuibile è determinato con la seguente formula:

$$PB = (EA/EC) \times 4$$

dove:

PB: punteggio da attribuire per l'elemento B,

EA: energia annua prodotta da fonti energetiche alternative e/o assimilate (KWh)

EC: fabbisogno annuo di energia per l'esercizio dell'attività (KWh);

I superiori punti (A e B) sono cumulabili.

I punteggi di cui alle superiori lettere a. e b. non saranno attribuiti nel caso in cui non siano stati approvati gli atti di programmazione ivi previsti.

A parità di punteggio, determinato con i criteri di cui al presente articolo, nelle graduatorie di cui al precedente articolo 4, sono preferite, nell'assegnazione delle aree, le piccole e medie imprese che si impegnano ad operare con i più elevati indici di occupazione.

Art. 12

Assegnazione immobile

Decorsi i termini di cui all'ultimo periodo dell'art. 4 del presente regolamento, l'Ufficio Periferico competente, nel rispetto delle posizioni occupate in graduatoria e degli immobili inseriti nell'elenco pubblicato, comunica, entro 10 giorni, agli operatori economici l'identificazione del terreno, del rustico e/o edificio che può essere assegnato per la realizzazione delle rispettive iniziative.

L'operatore economico deve comunicare per iscritto, entro il termine perentorio di 20 (venti) giorni dalla data di ricevimento della superiore comunicazione, l'accettazione dell'area, del rustico e/o edificio proposto.

In mancanza di accettazione formale da parte dell'operatore economico nel termine su indicato, l'Ufficio Periferico procede allo scorrimento della graduatoria.

In caso di accettazione dell'immobile proposto, l'Ufficio Periferico procede con propria determinazione all'assegnazione dello stesso.

Successivamente, comunque entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della comunicazione della formale assegnazione, pena la revoca dell'assegnazione stessa da parte dell'Ufficio Periferico, l'operatore economico assegnatario deve confermare formalmente i dati forniti in seno alla domanda a suo tempo presentata e produrre all'Ufficio Periferico, in formato digitale e sottoscritto digitalmente, il progetto esecutivo dell'iniziativa proposta, redatto da tecnico abilitato, nell'ambito delle rispettive competenze professionali, conforme al progetto di massima presentato per l'inserimento in graduatoria.

L'Ufficio Periferico accerta la conformità del suddetto progetto esecutivo a quello di massima presentato per l'inserimento in graduatoria e ne dà comunicazione formale all'operatore economico assegnatario per gli adempimenti di cui all'art. 13 del presente regolamento. Qualora l'Ufficio Periferico dovesse rilevare la non conformità al progetto originariamente presentato, l'assegnatario sarà invitato a conformarsi al progetto originariamente presentato entro il termine perentorio di 20 giorni, decorsi i quali

l'Ufficio avvierà il procedimento di revoca del proprio atto di assegnazione, nei modi e nei termini di legge.

Art. 13

Adempimenti propedeutici alla stipula del preliminare di vendita dell'immobile

Per procedere alla stipula del preliminare di vendita del terreno, del rustico e/o edificio assegnato, l'operatore economico, entro il termine perentorio di 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di conformità del progetto presentato di cui al superiore articolo 12, deve far pervenire all'Ufficio Periferico:

1. l'eventuale frazionamento del terreno assegnato, secondo le indicazioni che saranno fornite dai tecnici dell'Ufficio Periferico, a propria cura e spese;
2. attestazione di avvenuto versamento del 25% del prezzo di cessione dell'immobile a mezzo di bonifico bancario in favore dell'IRSAP o altro soggetto espressamente indicato dall'Ufficio Periferico, a titolo di caparra confirmatoria.

Il mancato adempimento di quanto sopra previsto comporterà la revoca dell'assegnazione dell'immobile, a cura dell'Ufficio Periferico.

Art. 14

Adempimenti successivi alla stipula del preliminare di vendita

Il preliminare di vendita contiene l'indicazione degli obblighi posti a carico dell'operatore economico e derivanti dall'applicazione del presente regolamento.

L'operatore economico è obbligato ad intraprendere, entro 30 giorni dalla stipula del preliminare di vendita, dandone comunicazione all'Ufficio Periferico, il procedimento per il rilascio della Autorizzazione Unica di cui all'art. 18 della Legge Regionale n. 8 del 12/01/2012 e ss.mm.ii., o comunque di tutte le autorizzazioni necessarie all'avvio della attività per la quale è stata effettuata l'assegnazione.

Il mancato adempimento di quanto sopra previsto comporterà la revoca dell'assegnazione dell'immobile, a cura dell'Ufficio Periferico e l'incameramento della caparra confirmatoria.

Art. 15

Stipula dell'atto di vendita

A seguito degli adempimenti di cui all'articolo precedente, ed a seguito di comunicazione del SUAP, attestante l'avvenuto adempimento di tutti gli obblighi posti a carico dell'operatore economico e la conclusione in senso favorevole dell'istruttoria, o ricorrendo le condizioni ed i termini di cui all'art. 18 c. 4, 5 e 6 della Legge Regionale n. 8 del 12/01/2012 e delle norme ivi richiamate con le ss.mm.ii. si procederà alla stipula dell'atto di vendita.

Gli immobili sono ceduti liberi da ipoteche ed altri pesi ed oneri e trasferiti nello stato di fatto e diritto in cui si trovano.

L'atto di vendita deve contenere le indicazioni relative agli adempimenti a carico dell'operatore economico, ai termini per la realizzazione dell'iniziativa, ed alle conseguenze del mancato rispetto degli stessi, in conformità a quanto stabilito dal presente Regolamento.

L'atto di vendita deve contenere, inoltre, l'obbligo per il soggetto acquirente di effettuare la gestione del verde, la pulizia, la prevenzione contro gli incendi nell'area adiacente antistante il lotto sino al ciglio stradale qualora la stessa sia gestita da questo

Istituto, comunque per come perimetrata dall'Ufficio Periferico all'atto dell'assegnazione dell'area.

L'atto di vendita dell'immobile prevede, altresì, espressamente la condizione risolutiva del contratto in caso di mancato rispetto degli impegni e dei termini di realizzazione dell'insediamento previsti dagli artt. 16, 18 e 19 del presente Regolamento.

La parte acquirente si obbliga a realizzare l'iniziativa imprenditoriale in maniera conforme al progetto presentato.

Durante le fasi realizzative dell'iniziativa proposta, l'operatore economico, senza riserva alcuna, accetta l'attività e la potestà di vigilanza del competente Ufficio Periferico affinché l'esecuzione risulti conforme al progetto approvato.

Sono poste a carico dell'operatore economico le spese per l'allacciamento a tutte le reti, comprese la rete idrica, elettrica, fognaria e del gas.

L'operatore economico si impegna a rispettare tutte le norme, disposizioni e istruzioni già emanate e da emanarsi, relative alla disciplina delle opere, attrezzature e servizi d'interesse e di uso comune eventualmente gestiti dall'IRSAP e da terzi da questo delegati nell'ambito dell'agglomerato industriale.

L'atto di compravendita deve espressamente prevedere che l'acquirente in sede di eventuale successiva vendita dell'immobile dovrà preventivamente chiedere l'autorizzazione all'IRSAP che si riserva il diritto di prelazione all'acquisto.

Qualora l'operatore economico si rifiuti di procedere alla stipula dell'atto di vendita, l'assegnazione dell'area viene revocata e la caparra versata in sede di stipula del preliminare di vendita sarà trattenuta dall'IRSAP quale penale.

Art. 16

Termini per la realizzazione dell'insediamento

L'operatore economico deve avviare i lavori entro e non oltre 24 mesi dalla presentazione dell'istanza allo Sportello Unico delle Attività Produttive del Comune di competenza e comunque entro mesi 12 dalla data di rilascio, da parte del Comune competente, del titolo abilitativo alla costruzione.

L'operatore economico deve rendere efficienti e funzionanti gli impianti di cui al progetto entro il termine perentorio di mesi 36 a partire dalla data di rilascio dell'Autorizzazione Unica o dal verificarsi delle condizioni e dei termini di cui all'art. 18 c. 4, 5 e 6 della Legge Regionale n. 8 del 12/01/2012 e ss.mm.ii. nel rispetto delle norme urbanistiche vigenti.

L'inizio e la fine dei lavori devono essere comunicati all'Ufficio Periferico competente mediante dichiarazione rilasciata dalla Direzione Lavori incaricata.

Al fine di comprovare l'avvenuto adempimento degli obblighi assunti, l'operatore economico deve inoltrare al competente Ufficio Periferico la documentazione comprovante l'iscrizione in Catasto Urbano dei manufatti, il certificato di agibilità degli immobili realizzati, ed il certificato di iscrizione alla Camera di Commercio competente riportante l'inizio dell'attività nell'unità locale di che trattasi.

I termini perentori per l'inizio e la fine dei lavori dello stabilimento possono essere prorogati una sola volta e per non più di diciotto mesi, con delibera motivata del Consiglio di amministrazione, su proposta del competente Ufficio periferico in caso di comprovata impossibilità obiettiva dell'operatore economico di rispettarli e solo allorquando i lavori di costruzione dello stabilimento siano già iniziati.

Nel caso di progetti di investimenti di pubblica utilità i termini sono prorogabili per un massimo di 24 mesi.

Art. 17

Acquirenti in sede giudiziaria e/o altre procedure esecutive

In caso di fallimento dell'operatore economico assegnatario ed in tutti gli altri casi in cui la vendita dell'immobile assegnato avviene per procedure esecutive, gli acquirenti provvederanno a dare tempestiva comunicazione all'IRSAP dell'avvenuta compravendita. Le attività consentite su tali aree sono quelle di cui all'art. 2 del presente regolamento.

Per la vendita di immobili in sede giudiziaria e/o altre procedure esecutive non sono dovuti oneri all'IRSAP.

Art. 18

Inadempienze dell'assegnatario - Revoca

Il mancato rispetto degli adempimenti e dei termini previsti dagli articoli 16 e 19 del presente Regolamento determina l'applicazione di quanto previsto dall'art. 16, c. 12, della L.R. n. 8/2012 e ss.mm.ii. Con deliberazione del Consiglio di Amministrazione, su proposta del dirigente responsabile del competente Ufficio periferico, sono attivate le procedure per l'accertamento della risoluzione del contratto di vendita e la restituzione all'impresa acquirente di una somma pari al 75% del corrispettivo pagato. Successivamente il dirigente responsabile dello stesso Ufficio periferico espletato il procedimento amministrativo previsto dalla legge adotta la determinazione revoca. La determinazione del dirigente dell'Ufficio periferico di revoca della vendita dell'immobile, da annotare a cura del dirigente stesso presso la competente conservatoria dell'Ufficio dei registri immobiliari, dovrà prevedere la restituzione all'impresa acquirente di una somma pari al 75 per cento del corrispettivo originariamente pagato. Il pagamento del predetto importo da restituire avverrà solamente dopo la vendita dello stesso immobile ad altro operatore economico.

Dalla suddetta somma pari al 75% del corrispettivo originariamente pagato andrà detratta ogni eventuale quota di finanziamento pubblico ricevuto dall'operatore economico inadempiente per l'acquisto del terreno, previa acquisizione da parte dell'Ufficio Periferico competente della dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà sottoscritta dal titolare dell'azienda in cui dichiara di non aver ricevuto finanziamenti pubblici ovvero di aver ricevuto finanziamenti pubblici per l'acquisto dell'area e per la realizzazione dell'investimento.

La riconsegna dell'area dovrà essere effettuata non appena conclusa la procedura di revoca, anche senza l'intervento del possessore, in presenza di due testimoni.

Nel caso in cui venga richiesta dall'IRSAP la riduzione in pristino dell'immobile originariamente alienato e l'operatore economico non vi provveda, l'Ufficio Periferico, previa stima effettuata da propri tecnici, provvederà al ripristino dell'area, in sostituzione dell'operatore inadempiente, detraendo dalla somma da restituire, pari al 75%, l'importo delle spese sostenute.

Qualora l'IRSAP ritenga più utile e produttiva, a suo insindacabile giudizio, di non dovere disporre la riduzione in pristino, le opere resteranno di proprietà dell'IRSAP medesimo in virtù di accessione, senza alcun diritto per l'acquirente e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, né al rimborso delle spese sostenute per la costruzione, né ad alcun corrispettivo del valore che l'immobile avesse acquisito in dipendenza della costruzione medesima.

Art. 19

Esercizio della attività

L'ottenimento della agibilità dell'immobile e la effettiva entrata in esercizio dello stabilimento devono avvenire entro 6 (sei) mesi dalla conclusione dei lavori e devono essere comunicati per iscritto all'Ufficio Periferico di competenza.

L'operatore economico deve mantenere la destinazione dell'insediamento all'attività produttiva indicata con l'istanza originariamente presentata per un periodo non inferiore a tre anni dalla data di effettiva entrata in esercizio dello stabilimento programmato.

A tal fine l'operatore economico è obbligato a fornire all'Ufficio Periferico competente tutte le notizie utili alla verifica dell'effettivo inizio dell'esercizio dell'attività.

L'Ufficio Periferico si riserva la facoltà di procedere a sopralluoghi per accertare l'effettivo mantenimento in esercizio degli stabilimenti.

L'operatore economico è tenuto a comunicare all'Ufficio Periferico le variazioni intervenute nella propria compagine societaria a partire dalla data di presentazione della istanza di assegnazione.

L'operatore economico è tenuto, in casi di atti di fusione, scissione, conferimento, incorporazione, trasformazione e ogni altra operazione societaria a comunicarlo all'Ufficio Periferico che ne prenderà atto con determinazione del proprio Dirigente. Nel caso in cui il conferimento, l'incorporazione, le trasformazioni di cui sopra comportino la cessazione della ditta originariamente insediata, la presa d'atto delle predette trasformazioni societarie, da parte del Dirigente dell'Ufficio periferico competente è a titolo oneroso, alle condizioni del successivo art. 21.

Qualora l'Ufficio Periferico accerti l'ingresso nella compagine societaria di soggetti nei confronti dei quali sussistano le cause ostative previste dalla normativa antimafia provvederà alla immediata segnalazione alle autorità competenti.

Art. 20

Modifica dell'attività

Entro tre anni dalla data di effettivo avvio dell'attività autorizzata nello stabilimento realizzato, nelle ipotesi di comprovati ed anomali od imprevisti andamenti del mercato, in relazione all'attività svolta ed autorizzata in sede di assegnazione, su motivata istanza dell'operatore economico, l'Istituto con deliberazione del Consiglio di amministrazione, su proposta del Dirigente dell'Ufficio periferico competente, può consentire il mutamento del tipo di attività autorizzata (destinazione data all'insediamento con l'istanza prodotta per l'assegnazione dell'immobile), previa verifica della compatibilità dell'eventuale nuova attività con la destinazione urbanistica dell'area, nel rispetto delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e degli altri atti di indirizzo e coordinamento dell'IRSAP.

In caso di non accoglimento dell'istanza dell'operatore economico, lo stesso deve mantenere la medesima attività (destinazione) pena la risoluzione dell'atto di vendita secondo le modalità di cui all'art. 18 del Regolamento.

Trascorsi tre anni dalla data di effettivo inizio dell'attività autorizzata nello stabilimento realizzato, l'operatore economico può mutare la medesima attività, nel rispetto della destinazione urbanistica dell'area su cui è realizzato lo stabilimento, provvedendo a comunicarlo al competente Ufficio Periferico. Il Dirigente del competente ufficio periferico, entro trenta giorni dalla data della succitata comunicazione provvederà

con proprio provvedimento a prenderne atto previa verifica della compatibilità dell'eventuale nuova attività con la destinazione urbanistica dell'area, nel rispetto delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e degli altri atti di indirizzo e coordinamento dell'IRSAP.

Nel caso di immobili non trasferiti dall'IRSAP, l'operatore economico è comunque onerato a comunicare all'Istituto il mutamento del tipo di attività originariamente svolta, della quale il Dirigente responsabile del competente Ufficio periferico, entro trenta giorni dalla data della succitata comunicazione, con proprio provvedimento ne prenderà atto, previa verifica della compatibilità della nuova attività con la destinazione urbanistica dell'area, nel rispetto delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e degli altri atti di indirizzo e coordinamento dell'IRSAP.

Art. 21

Autorizzazioni al trasferimento di proprietà degli immobili, alla cessione del ramo di azienda e alla locazione

Gli immobili trasferiti dall'IRSAP non possono essere ceduti a terzi, in qualunque forma, per un periodo di tre anni dalla data di effettivo inizio dell'attività autorizzata nello stabilimento realizzato fatto salvo quanto previsto dall'art. 17 dello stesso regolamento.

Trascorso tale periodo, l'operatore economico può trasferire o concedere in locazione l'immobile o porzione di esso ad altro imprenditore, con comunicazione preventiva al dirigente dell'Ufficio periferico competente, fatte salve le obbligazioni di seguito indicate.

Da parte del venditore, la comunicazione preventiva di cui al comma 2 deve essere corredata da:

- documentazione di cui all'art. 5, comma 3 punti 6, 7 e 8 del presente Regolamento;

Da parte dell'acquirente:

- della documentazione di cui all'art. 5, comma 3 punti 1, 2, 3, 4, 5, 7 e 8 del presente Regolamento;

Il dirigente responsabile del competente Ufficio periferico, entro non oltre trenta giorni dalla data della succitata comunicazione, previa le verifiche del caso, provvederà con proprio provvedimento alla presa d'atto del trasferimento, ovvero alla formale sospensione delle relative procedure. Il provvedimento di presa d'atto di cui sopra sarà emesso senza necessità di procedere all'inserimento in graduatoria.

Qualora non si possa procedere alla presa d'atto del trasferimento per oggettive ragioni di contrasto con le norme vigenti, il contratto di cessione sarà nullo e la ditta cedente sarà tenuta a ripristinare la situazione ex ante, ferma restando la facoltà per l'IRSAP di adottare ulteriori iniziative.

Nel caso di mancata comunicazione preventiva di cui al comma 2 o di mancato versamento degli oneri di istruttoria di cui all'art. 7, oltre alla documentazione di cui sopra è dovuta la somma relativa agli oneri di istruttoria di cui all'art. 7 maggiorata di una somma di pari importo; il pagamento degli oneri di istruttoria come sopra determinati vanno versati per ogni trasferimento, affitto o vendita parziale avvenuto.

Le norme di cui ai superiori commi si applicano anche nei casi di affitto, conferimento e cessione di azienda o di ramo di azienda e vendita di edifici e relative pertinenze realizzati su aree non assegnate dall'IRSAP.

Art. 22

Servitù

Per tutte le aree inserite nel piano regolatore è riconosciuto all'IRSAP il diritto di imporre, anche successivamente alla cessione definitiva dell'area, servitù di elettrodotto, gasdotto, acquedotto, fognatura, telefonia, nonché ogni altra servitù necessaria per lo sviluppo e il potenziamento infrastrutturale degli agglomerati industriali, sugli spazi non coperti da edifici.

Qualora la predetta servitù sia ad uso esclusivo degli operatori economici insediati nell'agglomerato industriale, la parte servente si obbliga, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo universale e particolare, a concedere la relativa servitù senza corrispettivo di sorta.

Art. 23

Prezzo degli immobili

Il prezzo per la cessione dei suoli, dei rustici e/o edifici di proprietà dell'IRSAP viene stabilito ed aggiornato periodicamente con deliberazione del Consiglio di Amministrazione dello stesso Istituto.

Il prezzo degli immobili non può essere comunque inferiore ai costi effettivamente sostenuti dall'Istituto per l'esproprio dell'area e l'eventuale realizzazione del rustico, così come previsto dall'art. 16, comma 9, della L.R. n. 8/2012 e ss.mm.ii.

TITOLO III

NORME PER L'INSEDIAMENTO SU IMMOBILI DI PROPRIETA' DI PRIVATI

Art. 24

Istanza per l'attivazione di procedura espropriativa

Nel caso in cui un operatore economico o soggetto promotore sia interessato alla realizzazione di un'iniziativa o infrastruttura compatibile con le destinazioni degli strumenti urbanistici vigenti, può richiedere all'Istituto di intraprendere apposita procedura espropriativa, con le modalità previste dall'art. 3 della L.R. n. 20 del 22/12/2005.

All'istanza va allegata la documentazione prevista all'art. 5 del presente Regolamento oltre al progetto esecutivo per la realizzazione dell'insediamento produttivo o comunque dell'intervento, redatto da tecnico abilitato nell'ambito delle rispettive competenze professionali.

L'Ufficio Periferico competente provvederà alla fase di pubblicizzazione prevista dalla L.R. n. 20/2005.

Qualora risultasse necessaria la predisposizione di apposita graduatoria per i diversi progetti presentati, si applicheranno i punteggi all'uopo previsti dal presente Regolamento.

Il soggetto promotore deve produrre:

1. polizza fideiussoria a garanzia di tutti gli oneri espropriativi e di eventuali oneri per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie dell'area interessata;

2. polizza fideiussoria a garanzia dell'adempimento di tutti gli obblighi, degli impegni assunti e del rispetto dei termini di inizio e fine lavori previsti dal presente Regolamento.

In presenza di progetti di investimento di importo superiore a 10 Meuro, l'IRSAP può direttamente addivenire ad una convenzione con il soggetto promotore. A tal fine il Dirigente del competente Ufficio periferico sottoporrà al Consiglio di Amministrazione l'adozione della predetta convenzione.

Il Promotore dell'iniziativa deve attenersi agli adempimenti ed agli obblighi previsti dal presente Regolamento.

Tale procedura è attuabile anche nei confronti di enti pubblici .

Art. 25

Iniziativa da realizzarsi su terreni di proprietà degli operatori economici richiedenti non inseriti in piani espropriativi

Gli operatori economici che intendono realizzare attività produttive edificando opifici su suoli propri o di terzi, avente idonea destinazione nel vigente piano regolatore, devono inoltrare formale istanza all'Ufficio Periferico, corredata da ricevuta del versamento della somma di € 2.500 a titolo di contributo per spese istruttorie.

Una volta acquisita la documentazione prevista per l'assegnazione degli immobili, unitamente a copia autentica del titolo di proprietà o altro diritto, tra quelli previsti all'art. 1 del presente Regolamento, il dirigente dell'Ufficio Periferico competente per territorio provvederà con proprio atto all'assegnazione del predetto terreno ai sensi dell'art. 3, comma 13 della L.R. n. 20/2005 nel rispetto dei vincoli di destinazione dell'insediamento produttivo e dei termini per la realizzazione dello stabilimento decorsi infruttuosamente i quali il predetto provvedimento decade automaticamente.

Ove l'area interessata dal progetto non sia coincidente con la lottizzazione prevista, l'operatore economico all'atto di presentazione dell'istanza con le modalità di cui all'art. 5 del presente Regolamento, deve allegare apposito atto con il quale si impegna a sostenere tutti gli oneri connessi all'esproprio dei terreni necessari per la ricomposizione della lottizzazione, nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni per pubblica utilità e con le modalità di cui al superiore art. 24.

Art. 26

Iniziativa da realizzarsi su immobili inseriti in piani di acquisizione mediante procedura espropriativa, di proprietà di aziende che intendono esercitare direttamente l'attività.

I proprietari di appezzamenti di terreno inseriti in progetti di acquisizione mediante procedura espropriativa, che intendano realizzare su tali immobili la propria attività, possono formulare, entro 30 giorni dalla notifica dell'avvio del procedimento espropriativo, istanza per la conseguente sospensione della procedura espropriativa, allegando ricevuta del versamento della somma di € 2.500,00 a titolo di contributo per spese istruttorie.

L'Ufficio Periferico, previa acquisizione della documentazione indicata all'art. 5 del presente regolamento prodotta unitamente a copia autentica del titolo di proprietà, propone, ove non esistano cause ostative all'accoglimento dell'istanza, al Consiglio di amministrazione l'adozione della deliberazione di sospensione della procedura espropriativa dell'immobile autorizzando l'operatore economico a programmare in via definitiva il proprio insediamento produttivo.

Entro e non oltre 60 giorni dalla notifica del predetto atto deliberativo, pena la revoca dello stesso e la conseguente archiviazione della pratica, l'operatore economico interessato deve inoltrare al competente Ufficio periferico la seguente documentazione, ad integrazione di quella già presentata:

1. progetto esecutivo dello stabilimento, redatto da tecnico abilitato, nell'ambito delle rispettive competenze professionali;
2. relazione tecnica dell'opera tendente a descrivere esaurientemente l'intervento edificatorio;
3. atto unilaterale d'obbligo al rispetto del presente Regolamento, nonché di quello per la gestione delle infrastrutture comuni;
4. polizza fideiussoria a garanzia degli oneri espropriativi e di urbanizzazione primaria dell'area interessata (nel caso in cui l'area interessata dal progetto non sia coincidente con la lottizzazione delle aree industriali).

Il Dirigente del competente Ufficio Periferico, effettuate le opportune verifiche provvederà all'assegnazione del suolo.

L'operatore economico è tenuto ad inviare copia delle autorizzazioni ottenute e degli elaborati prodotti per l'iscrizione in Catasto Urbano dei manufatti.

Al fine di ottimizzare le risorse e per una corretta gestione delle superfici e degli altri immobili, qualora entro i termini previsti dall'articolo 16 del presente Regolamento l'operatore economico non abbia avviato i lavori, il Dirigente dell'Ufficio periferico pronuncerà la decadenza del provvedimento di assegnazione e la riattivazione del procedimento espropriativo.

La decadenza, della quale viene data notizia al Comune territorialmente competente, inibisce la possibilità di attivare la iniziativa economica programmata e non dà diritto al rimborso di alcuna spesa a qualunque titolo intervenuta.

Per gravi e giustificati motivi, il termine per la decadenza può essere prorogato, su proposta del Dirigente dell'Ufficio periferico, dal Consiglio di Amministrazione dell'IRSAP.

TITOLO IV

NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 27

Norme Transitorie

In fase di prima applicazione e fino all'adozione dei piani regolatori d'area di cui all'art. 15 della L.R. n. 8/2012 e ss.mm.ii., i piani regolatori gestiti dall'IRSAP sono i vigenti piani regolatori dei Consorzi per le aree di sviluppo industriale in liquidazione della Sicilia.

Per le finalità di cui dell'art. 19, comma 9 bis, della L.R. n. 8/2012 e ss.mm.ii., per il celere completamento delle liquidazioni, i beni del patrimonio consortile, devono essere venduti secondo modalità e criteri stabiliti di concerto con l'IRSAP.

Per quanto previsto dal citato art. 19, comma 9 bis, al fine dell'alienazione degli immobili dei Consorzi per le aree di sviluppo industriale in liquidazione della Sicilia, l'IRSAP garantirà le stesse forme di pubblicità previste dal presente regolamento. A tal fine ciascun Commissario liquidatore, trasmetterà al competente dirigente dell'Ufficio periferico apposito avviso/bando contenente l'elenco degli immobili da alienare con

l'indicazione dei dati catastali e i cui prezzi di vendita sono stati determinati, con le modalità ed i criteri fissati dall'IRSAP.

Nel caso di attivazione delle procedure di cui all'art. 13 "*Ampliamento agglomerati siti nelle aree di sviluppo industriale*" previste dall'art. 13 della L.R. 18/12/2021 n. 33, la ditta istante dovrà integrare la documentazione prevista dal medesimo articolo 13 con quella prevista dall'art. 5 del presente regolamento.

Per tutte le istanze che comportino l'adozione di un provvedimento espresso da parte del dirigente responsabile del competente ufficio periferico, ancorchè non espressamente previsto dal presente regolamento sono dovuti all'IRSAP gli oneri di istruttoria nella misura di € 500,00 oltre IVA. Su tale importo l'IRSAP emetterà regolare documento fiscale.

Art. 28

Norme finali – Abrogazioni

In ottemperanza a quanto disposto dalla legge regionale n. 8/2012 e ss.mm.ii., l'IRSAP subentra integralmente e definitivamente nell'esercizio delle funzioni e dei compiti relativi alle aree di cui all'art. 1, comma 2, della predetta legge.

Il subentro di cui sopra, ai sensi e per gli effetti dell'art. 19 della L.R. n. 8/2012 e ss.mm.ii., fino alla data di pubblicazione sulla G.U.R.S. del Decreto Assessoriale di chiusura delle operazioni di liquidazione, non opera nei contratti stipulati dai Consorzi ASI della Sicilia in liquidazione riguardanti la compravendita di immobili ancora sottoposti alla condizione risolutiva espressa nei casi di mancato rispetto, da parte dell'impresa acquirente, degli impegni e dei termini di cui all'art. 23 della L.R. n. 1/84 e ss.mm.ii.

In fase di prima applicazione il presente Regolamento entra in vigore dal giorno successivo alla data di pubblicazione per estratto sulla G.U.R.S. e sul sito internet istituzionale dell'IRSAP e trova applicazione per le istanze di assegnazione formulate in data successiva alla data di entrata in vigore dello stesso. Avuto riguardo dei contenuti dell'art. 5 del presente Regolamento, si stabilisce che la prima graduatoria che verrà redatta sarà quella riferita al primo trimestre successivo a quello di pubblicazione del presente regolamento.

Per quanto non previsto dal presente regolamento si rinvia a quanto contenuto nella Legge Regionale n. 8 del 12 Gennaio 2012 e ss.mm.ii.

Tutte le precedenti norme regolamentari in uso, accordi, atti di indirizzo e disposizioni nelle parti in contrasto con il presente Regolamento si intendono superate a far data della esecutività dello stesso.