AZIENDA REGIONALE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

DIPARTIMENTO GESTIONE DEL TERRITORIO

SERVIZIO ASSEGNAZIONI

Relazione - Proposta di Delibera n. 201 del 15/07/2024

OGGETTO:	**Unità Territoriale n.5 di Teramo - Agglomerato industriale di Piane Sant'Atto (in Comune di Teramo) - Lotto di terreno destinato ad insediamento produttivo (esteso mq 1.800 circa ed identificato in catasto con foglio 47 e particelle 546parte e 54parte) - Determinazione specifico prezzo di cessione e contributo di urbanizzazione, in ragione della particolare condizione del lotto ed al fine della successiva assegnazione - Avviso per le imprese interessate -.**

DATO ATTO CHE l'ARAP è proprietaria di un lotto di terreno della superficie di **mq.1.800** circa, localizzato nell'agglomerato di Piane S.Atto (nel Comune di Teramo) in **zona *A-Industriale*** ed identificato in Catasto con **foglio di mappa n.47** e **particelle nn. 546parte e 54parte**;
CHE detto lotto di terreno è rimasto non assegnato da lungo tempo, a causa della sua condizione particolare - non ordinaria/favorevole ed in parte critica;
CHE detta condizione particolare -non ordinaria/favorevole ed in parte critica- del lotto in oggetto è rappresentata dalla circostanza che detto lotto è in adiacenza/giacenza di aree/vincoli demaniali e/o di dissesto idrogeologico (p.s.d.a.), è in realtà un lotto di risulta o una porzione residua di lotto (essendo inferiore al lotto minimo ordinario di mq.5.000 previsto dal P.R.T. vigente per detta zona) e dalla sua conformazione abbastanza stretta, e pertanto risulta edificabile in modo più limitato e complesso/costoso, rispetto ai lotti ordinari in condizioni normali/medie;
CHE recentemente un'impresa ha manifestato un certo interesse a detto lotto di terreno, a condizione che il relativo corrispettivo tenga conto di detto suo stato particolare -non ordinario/favorevole ed in parte critico;
CONSIDERATE dette ragioni particolari (lotto in adiacenza/giacenza di aree/vincoli demaniali e/o di dissesto idrogeologico -p.s.d.a.-, lotto di risulta o porzione residua inferiore al lotto minimo ordinario previsto dal PRT, lotto con conformazione abbastanza stretta), nonché quelle dell'incentivazione all'investimento da parte della/e eventuale/i impresa/e interessata/e e di certa crisi economico-finanziaria in corso, come pure di incentivare ed accelerare l'assegnazione e la cessione di detto lotto, a beneficio di idonea/e impresa/e interessata/e;
RICHIAMATA la Deliberazione del C.d.A. n.359 del 22/12/2017, con la quale è stato approvato il "*Regolamento per l'assegnazione di immobili infrastrutturati e l'insediamento di attivita' produttive nelle aree industriali dell'ARAP*", nonché lo schema di convenzione tipo per l'assegnazione;
RICHIAMATE le successive deliberazioni con le quali sono state apportate alcune modifiche ed integrazioni al suddetto Regolamento (nonché a detto schema di convenzione), in particolare l'ultima, ossia la deliberazione del C.d.A. n.197 del 09/09/2020, che richiama anche le precedenti deliberazioni del caso;
RICHIAMATO il suddetto *Regolamento*, nonché detto schema di convenzione;
DATO ATTO che detto Regolamento, agli art.9 e 10 prevede, in sintesi, quanto segue:

SPAZIO PER APPOSIZIONE EVENTUALI FIRME DIGITALI GRAFICHE

- il prezzo per la cessione dei terreni ed il contributo per le spese di urbanizzazione vengono determinati con apposita delibera del C.d.A.;
- il *valore dei terreni* (o costo di acquisto), nonché le *spese generali* (pari al 25% di detto valore e comprendenti, in particolare, le spese per la pianificazione urbanistica e l'edificabilità, l'acquisizione dei terreni, l'acquisto di porzioni minori non d'interesse ma prescritto dalla normativa, le indennità e le imposte previste da norma, le indennità per lo spostamento o l'estinzione delle servitù di condotti, gli oneri finanziari, ecc.), devono essere versati (all'ARAP dall'impresa assegnataria dell'immobile) alla sottoscrizione contemporanea della convenzione d'assegnazione e dell'atto di trasferimento del lotto di terreno;
- il *contributo per le spese di urbanizzazione* deve essere versato al rilascio del nulla osta dell'ARAP per il titolo edilizio (permesso di costruire l'edificio);
- il mancato pagamento degli importi dovuti nei termini di cui sopra, comporta l'automatica decadenza del provvedimento di assegnazione;

CHE detto *Regolamento*, all'art.16, prevede, in sintesi, quanto segue:

- per ottenere l'assegnazione degli immobili per l'insediamento di un'attività/iniziativa produttiva e/o economica, le imprese interessate sono tenute a produrre formale istanza corredata della documentazione prevista dagli appositi modelli forniti dall'ARAP;
- in caso di più domande per l'assegnazione del medesimo immobile, l'ARAP provvede all'istruttoria comparativa di dette istanze, valutando, a tal fine, i parametri riportati al comma 5° dell'art.16 di detto *Regolamento*, con criteri di cui ai commi 6°, 7° e 9° del medesimo art.16 di detto *Regolamento*;

CHE detto *Regolamento*, all'art.17, prevede, in sintesi, quanto segue:

- l'ARAP previa istruttoria e proposta dell'Ufficio proponente, decide sull'istanza di assegnazione;
- della decisione assunta viene data comunicazione all'impresa richiedente, con contestuale invito a stipulare la relativa convenzione d'assegnazione ed il trasferimento dell'immobile, subordinatamente al pagamento del corrispettivo dovuto;
- la mancata stipula comporta l'automatica decadenza dell'assegnazione attribuita a beneficio dell'impresa interessata;

RICHIAMATA la Deliberazione del C.d.A. n.15 del 26/01/2021, avente oggetto: *aggiornamento dei valori dei prezzi di cessione dei lotti di terreno e contributi di urbanizzazione di cui al "regolamento per l'assegnazione di immobili infrastrutturati e l'insediamento di attivita' produttive nelle aree industriali dell'ARAP" ed alla deliberazione del C.d.A. n.18/2018*;

DATO ATTO che la predetta deliberazione del C.d.A. n.15/2021 prevede, per l'agglomerato di Piane S.Atto, il *valore medio unitario* dei terreni pari a €/mq 24,00, le *spese generali unitarie* pari a €/mq 6,00 ed il *contributo unitario per le opere di urbanizzazione* pari a €/mq 1,50, per il totale unitario di €/mq 31,50 (oltre IVA da normativa vigente);

RITENUTO, per le predette particolari condizioni del lotto in questione (piccolo lotto di risulta, con conformazione stretta e lunga, in prossimità/adiacenza di aree/vincoli demaniali e/o di dissesto idrogeologico) ed al suddetto fine di incentivare ed accelerare l'assegnazione e la cessione del lotto in oggetto (a beneficio di idonea impresa interessata), di rideterminare il suddetto importo totale unitario di €/mq 31,50 (pari al prezzo unitario medio di cessione dei terreni + il contributo unitario di urbanizzazione in condizioni normali/medie/generali) riducendolo del 30% (per dette ragioni/limitazioni) e definendolo pertanto pari a €/mq 22,05 (= €/mq 31,50 * 0,70), subordinatamente al rispetto della condizione di corrispondere all'ARAP l'intero importo totale (= €/mq 22,50 x la superficie del lotto, come risultante da eventuale apposito frazionamento, oltre IVA) e di stipulare convenzione d'assegnazione ed atto di trasferimento del lotto (congiuntamente) <u>entro tre mesi</u> dalla data del provvedimento di assegnazione del lotto stesso;

DATO ATTO che comunque il costo/valore medio unitario (dei terreni in questione) ridotto del suddetto 30% (rispetto alla maggior parte dei terreni in condizioni normali/ medie/ generali) non risulta inferiore al costo medio effettivo/storico di acquisto dei terreni ricompresi nel lotto in oggetto, nel rispetto del suddetto nuovo Regolamento;

DATO ATTO che gli adempimenti e le spese per il frazionamento catastale del lotto in oggetto sono a cura e spesa della impresa assegnataria (secondo la direttiva e vigilanza dell'ARAP);
DATO ATTO che qualora il lotto in questione risulti soggetto a rischio potenziale di cui al D.Lgs. 152/2006, alla L.R. 45/2007 ed alla delibera G.R. 764/2016 e ss.mm.ii., l'impresa assegnataria ed utilizzatrice di detto lotto è obbligata agli adempimenti di cui alla suddetta normativa in materia ambientale (in base all'utilizzo effettivo dell'immobile stesso) ed a propria cura e spesa;
VISTA la normativa di riferimento in materia di Enti per lo sviluppo industriale e di ARAP;
VISTA la delibera del C.d.A. di quest'Arap n.255 del 30/10/2017, del Presidente n.34 del 09/10/2017 e la determina del Direttore Generale n.430 del 08/11/2017, nonché la successiva determina del Direttore Generale n.185 del 08/05/2019 e la relativa determina del Responsabile Servizio/Ufficio Gestione del Territorio n.1 del 03/06/2019, con le quali sono state attribuite e delegate al Servizio/Ufficio, ai rispettivi Responsabili e Funzionari (ciascuno per quanto di propria competenza), le attribuzioni riportate nella delibera e determina medesima;
VISTE le delibere del C.d.A. n.132 del 14/05/2021, n.399 del 27/12/2021, n.342 del 21/12/2022 e le determine del Direttore Generale n.199 e n.203 del 04/06/2021 e ss.mm.ii., relative al nuovo organigramma degli Uffici dell'Arap, nonché all'organizzazione del Dipartimento Gestione del Territorio e dei rispettivi Servizi, con le quali sono state attribuite e delegate al Dipartimento ed ai Servizi, ai rispettivi Responsabili e Funzionari (ciascuno per quanto di propria competenza), le attribuzioni riportate nella delibera e determina medesima;
VERIFICATA la regolarità amministrativa del presente atto;
DATO ATTO dell'esito favorevole dell'istruttoria di competenza, condotta dallo Sportello del Servizio dell'U.T. n.5 di Teramo e conclusa con la presente proposta di deliberazione;
DATO ATTO del parere favorevole espresso dal Responsabile del Procedimento, dal Responsabile del Servizio e dal Responsabile del Dipartimento, ciascuno per quanto di competenza;
DATO ATTO che per la presente proposta è richiesto il parere favorevole, in ordine alla relativa sostenibilità economico-finanziaria, del Responsabile Dipartimento Finanza;
RITENUTO di provvedere in merito e per quanto di competenza, come riportato di seguito nel presente provvedimento;

SI PROPONE

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

1. **di dare atto** che la premessa è parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e si intende qui integralmente riportata e trascritta;
2. **di rideterminare** in riduzione del 30% il totale del *prezzo unitario di cessione* del lotto in oggetto e del rispettivo *contributo unitario di urbanizzazione*, rispetto a quanto determinato in generale con la precedente deliberazione del C.d.A. n.15/2021 e per le ragioni riportate in premessa/proposta, che pertanto viene stabilito pari ad €/mq 22,05 (= €/mq 31,50*0,70, quale totale del *prezzo unitario di cessione* e del *contributo unitario di urbanizzazione*), subordinatamente al rispetto della condizione di corrispondere all'ARAP l'intero complessivo importo totale (pari ad €/mq 22,05 x la superficie del lotto, oltre IVA) <u>entro il termine di tre mesi dalla data del provvedimento di assegnazione del lotto stesso</u>, nonché di stipulare convenzione d'assegnazione ed atto di trasferimento del lotto congiuntamente ed entro il medesimo termine (di tre mesi dalla data del provvedimento di assegnazione);
3. **di dare atto** che le imprese interessate all'assegnazione del lotto di terreno in oggetto (per il suddetto totale del *prezzo unitario di cessione* e del *contributo unitario di urbanizzazione* pari ad €/mq 22,05 oltre IVA) sono tenute a presentare relativa formale istanza (secondo le modalità del *Regolamento* e la modulistica dell'ARAP), <u>entro un</u>

mese dalla data di pubblicazione del presente provvedimento e completa dell'attestazione del pagamento del contributo per le *spese di istruttoria* (pari ad €.1.220,00 iva inclusa al 22% e mediante bonifico bancario presso l'Istituto Bancario Monte dei Paschi di Siena - IBAN: IT 36 X 01030 15300 000000634156);

4. **di rinviare** al "*Regolamento per l'assegnazione di immobili infrastrutturati e l'insediamento di attivita' produttive nelle aree industriali dell'ARAP"* ed allo schema di convenzione tipo per l'assegnazione (approvati con deliberazione del C.d.A. n.359 del 22/12/2017 e ss.mm.ii.), per quanto riguarda altre/i modalità, condizioni, obbligazioni e termini non precisate/i nel presente atto/provvedimento ed a carico delle suddette imprese interessate all'assegnazione dell'immobile in oggetto;
5. **di riservarsi** di provvedere, con successivo atto, all'assegnazione dell'immobile in oggetto;
6. **di stabilire** di sottoscrivere la convenzione d'assegnazione e l'atto di trasferimento del lotto in oggetto congiuntamente ed entro tre mesi dal provvedimento di assegnazione dell'immobile stesso;
7. **di dare atto** che gli adempimenti e le spese per il frazionamento catastale del lotto in oggetto sono a cura e spesa della impresa assegnataria (secondo la direttiva e vigilanza dell'ARAP);
8. **di dare atto** che, qualora il lotto in questione risulti soggetto a rischio potenziale di cui al D.Lgs. 152/2006, alla L.R. 45/2007 ed alla delibera G.R. 764/2016 e ss.mm.ii. o analogo rischio, l'impresa assegnataria ed utilizzatrice di detto lotto è obbligata agli adempimenti di cui alla suddetta normativa in materia ambientale o analoga (in base all'utilizzo effettivo dell'immobile stesso) ed a propria cura e spesa;
9. **di pubblicare** il presente atto/provvedimento, anche quale avviso per le imprese interessate, precisando che, per eventuali chiarimenti, le stesse imprese possono rivolgersi al DT Dipartimento Gestione del Territorio - DT1 Servizio Assegnazioni;
10. **di trasmettere** la delibera, di cui alla presente proposta, agli Uffici interessati, per quanto di rispettiva competenza;
11. **di dichiarare** la delibera, di cui alla presente proposta, immediatamente esecutiva dalla data della sua pubblicazione;
12. **di dare atto** dell'incarico al Direttore Generale di eventuali iniziative conseguenti di competenza;
13. **di dare atto** che gli Uffici di quest'Ente sono autorizzati ai conseguenti adempimenti di rispettiva competenza;
14. **di disporre** la pubblicazione della delibera di cui alla presente proposta.

Allegati:

1. Planimetria catastale,
2. Modello di richiesta,
3. Modello di autocertificazione antimafia,
4. Modello di autocertificazione CCIAA,
5. Modello di scheda tecnica.

Il Proponente - Responsabile del Procedimento
Geom. Domenico Masci
(f.to digitalmente)

Firmato digitalmente da:
MASCI DOMENICO
Data: 12/07/2024 11:37:17

PARERI DEI RESPONSABILI / DIRIGENTI

Si esprime parere tecnico favorevole in ordine al presente atto:

_____, addì

Il Responsabile del Servizio
Arch. Sara Di Marco
(f.to digitalmente)
Firmato digitalmente da: di marco sara
Data: 12/07/2024 11:43:41

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

_____ , addì

Il Responsabile del Dipartimento
Ing. Paolo Spinelli
(f.to digitalmente)
Firmato digitalmente da
PAOLO PASQUALE ANGELO SPINELLI
CN = SPINELLI PAOLO PASQUALE ANGELO
C = IT

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

_____, addì

Il Responsabile Dipartimento Finanza
Firmato digitalmente da: LACristian La Civita
CIVITA CRISTIAN *(f.to digitalmente)*
Data: 16/07/2024 09:30:43