

REGOLAMENTO PER LA CESSIONE DELLE AREE E PER LA CESSIONE E LOCAZIONE DEGLI ALTRI IMMOBILI DI PROPRIETA' DEL CONSORZIO

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 (Oggetto)

- I. Il presente regolamento disciplina la cessione delle aree nonché la cessione e la locazione degli altri immobili quali opifici, fabbricati (d'ora in poi per brevità "Immobili") di proprietà di TNS Consorzio – Sviluppo Aree ed Iniziative industriali, con la seguente articolazione:
- **Titolo I**
Comprende le disposizioni generali applicabili sia alla cessione delle aree, sia alla cessione e locazione degli immobili;
 - **Titolo II**
Comprende le norme che disciplinano le condizioni specifiche per la cessione delle aree;
 - **Titolo III**
Comprende le norme che disciplinano le condizioni specifiche per la cessione e per la locazione degli immobili;
 - **Titolo IV**
Disposizioni finali.
- II. I beni di proprietà dell'Ente sono pubblicizzati e consultabili sul sito internet all'indirizzo www.tnsconsorzio.it.

ART. 2 (Richiesta di assegnazione)

- I. Ogni proponente una iniziativa imprenditoriale, costituita o costituenda, che intenda chiedere in

assegnazione le aree o gli altri immobili di proprietà del Consorzio dovrà presentare una domanda corredata dalle informazioni seguenti:

1. Presentazione dell'iniziativa
 - 1.1 Identificazione dell'investitore
 - 1.2 Struttura del management
 - 1.3 Settore di attività
2. Analisi del mercato di riferimento

Descrizione dei beni/servizi da produrre

nonché da dati sull'investimento complessivo previsto e delle modalità di finanziamento, quale anticipazione del Piano imprenditoriale da produrre in base alle disposizioni **dell'articolo 4** del presente Regolamento.

II. Le istanze mancanti degli elementi sopra citati saranno considerate non esaminabili e non sarà dato seguito alle procedure di valutazione di cui **all'articolo 3**.

III. Ai proponenti le istanze ritenute valutabili dopo un esame preliminare, sarà richiesta una dichiarazione di accettazione delle condizioni del presente regolamento. Sarà richiesto inoltre il versamento di una cauzione nella seguente misura:

- a) Se trattasi di aree o di immobili da assegnare mediante vendita, la somma sarà pari al 15% del valore provvisorio dell'area o dell'immobile;
- b) Se trattasi di immobili da assegnare in locazione, la somma sarà pari a due mensilità del canone dovuto;

IV. La cauzione di cui al precedente comma:

1. sarà restituita in ogni caso, qualora l'istanza venga rigettata;
2. In caso di accettazione da parte del Consorzio della richiesta di assegnazione nell'ipotesi di vendita di aree o di immobili, avrà valore di caparra confirmatoria e sarà poi dedotta dal prezzo finale di cessione. Per contro, sarà trattenuta dal Consorzio in caso di rifiuto, da parte del proponente, di addivenire alla sottoscrizione dell'atto pubblico di compravendita entro il termine essenziale di cui all'art.11 del presente regolamento.
3. In caso di accettazione da parte del Consorzio della richiesta di assegnazione nell'ipotesi di locazione di immobili, sarà imputata come cauzione secondo la normativa vigente in materia di locazioni.

V. L'accettazione della richiesta, comunicata al proponente a valle dell'approvazione della stessa da parte del Consiglio di Amministrazione dell'Ente sulla base del processo di valutazione di cui **all'art. 4**, costituisce conclusione di contratto tra le Parti ai sensi art 1326 del c.c.

ART. 3

(Procedura di valutazione)

- I. Il Consiglio di Amministrazione del Consorzio valuta le condizioni di ammissibilità della domanda, in relazione ai requisiti oggettivi e soggettivi (concretezza delle proposte, fattibilità dell'intrapresa, affidabilità del proponente) e si esprime in ordine all'accREDITAMENTO dell'istanza sulla base di un "documento istruttorio" elaborato da parte di un apposito nucleo di valutazione.
- II. Il nucleo di valutazione è composto:
- dal Direttore del Consorzio, in qualità di coordinatore;
 - da un funzionario della Sviluppumbria S.p.A.;
 - da un funzionario della Gepafin S.p.A.;
- III. Il nucleo di valutazione, nei casi in cui l'istruttoria risulti particolarmente complessa in ragione della tipologia del progetto presentato, potrà avvalersi della competenza di professionisti ed esperti nei vari settori (tecnico, progettuale, economico, finanziario, etc...), individuati volta per volta dal Consiglio di Amministrazione.

Il nucleo di valutazione è assistito dalla segreteria operativa che provvede alla verifica di completezza delle istanze, sotto il profilo formale e forma il fascicolo dell'istanza oggetto di esame da parte del nucleo stesso.

ART. 4

(Valutazione dei progetti imprenditoriali)

- I. L'istruttoria, di norma, segue il protocollo di entrata delle istanze.
- II. Le istanze accreditate sono esaminate dal nucleo di valutazione sulla base delle informazioni contenute nel Piano imprenditoriale presentato che dovrà contenere i seguenti elementi:
1. Presentazione dell'iniziativa
 - 1.1. Identificazione dell'investitore
 - 1.2. Struttura del management
 - 1.3. Settore di attività
 2. Analisi del mercato di riferimento
 - 2.1. Descrizione dei beni/servizi da produrre
 - 2.2. Andamenti del settore
 - 2.3. Segmenti di mercato
 - 2.4. Quadro concorrenziale
 - 2.5. Potenziali clienti e ipotesi di collocazione
 3. Piano di sviluppo
 - 3.1. Piano degli investimenti
 - 3.2. Domanda di manodopera e Piano delle assunzioni

- 4. Piano di marketing
 - 4.1. Strategia di Marketing
 - 4.2. Piano Vendite
- 5. Profili di sostenibilità ambientale
 - 5.1. Elementi di mitigazione degli impatti
 - 5.2. Gestione energetica
- 6. Area Finanziaria
 - 6.1. Stato patrimoniale previsionale su base annuale per i primi cinque anni
 - 6.2. Conto economico previsionale su base annuale per i primi cinque anni
 - 6.3. Previsione di cassa su base su base annuale per i primi cinque anni

ART. 5

(Criteri di valutazione dei progetti)

- I. Nella valutazione dei progetti si terranno in considerazione i seguenti elementi:
- a) dimensione dell'impresa;
 - b) capacità finanziaria;
 - c) qualità del progetto imprenditoriale, anche in relazione alle norme che regolano la salute e la sicurezza dei lavoratori e la tutela dell'ambiente;
 - d) potenzialità di sviluppo degli obiettivi aziendali, in relazione alle richieste di mercato;
 - e) eventuale interazione ed interconnessione con le aziende presenti nel territorio interessato.
 - f) capacità di generazione di indotto.
- II. Avranno preferenza, rispetto alle altre, le domande per iniziative imprenditoriali nuove secondo i seguenti criteri:
- a) Occupazione**

Tra le imprese che presentino progetti, saranno preferite quelle in grado di assicurare l'impiego del più alto numero di lavoratori in rapporto all'entità dell'investimento, tenuto conto anche della qualità delle professionalità richieste.
 - b) Innovatività della proposta e valore aggiunto**

La qualità dell'iniziativa proposta sarà valutata in relazione ai caratteri di innovazione del settore di riferimento e al valore aggiunto esprimibile, riferito ancora al settore e allo specifico progetto, come emergerà dall'analisi del piano industriale presentato.
 - c) Impatto ambientale**

Saranno privilegiate le imprese che garantiscano il minor impatto ambientale, offrendo soluzioni idonee a limitare qualsiasi fenomeno di inquinamento atmosferico (con particolare riferimento alla riduzione di gas serra), idrico, acustico ed elettromagnetico.
 - d) Gestione energetica**

Sarà espressa preferenza per le attività che si approvvigioneranno in tutto o in parte tramite ricorso ad energia elettrica prodotta da fonti rinnovabili e/o che prevedano il ricorso a misure di gestione efficiente dell'energia.

e) Inserimento nella struttura produttiva del territorio.

Si considererà elemento rilevante la capacità della nuova iniziativa di collocarsi nelle filiere esistenti nel territorio o di generare verticalizzazioni, comunque integrandosi in modo significativo nel tessuto produttivo dell'area di riferimento del Consorzio o in quelle finitime.

ART. 6

(Corrispettivi di assegnazione)

I. Il corrispettivo per la cessione delle aree e per la cessione e locazione degli altri immobili di proprietà del Consorzio, viene determinato dal Consiglio di Amministrazione.

TITOLO II

CONDIZIONI DI CESSIONE DELLE AREE

ART. 7

(Soggetti assegnatari)

I. Le aree saranno assegnate in via prioritaria alle imprese manifatturiere, artigiane e di servizi alle imprese direttamente o tramite società a loro partecipate e/o collegate.

II. Resta inteso che le assegnazioni dovranno essere comunque finalizzate all'insediamento di attività imprenditoriali compatibili con le NTA del vigente PRG del Comune di riferimento.

ART. 8

(Condizioni di alienazione delle aree)

I. La aree saranno assegnate mediante cessione del diritto di proprietà.

II. E' vietata la vendita e la locazione delle aree e di quanto edificato per un periodo di anni 2, decorrenti dalla data di sottoscrizione dell'atto definitivo di compravendita.

Nel caso in cui, decorso il suddetto termine di 2 anni, l'impresa acquirente intenda alienare il bene, è tenuta ad offrirlo in prelazione al Consorzio mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, indicando il prezzo, le modalità di pagamento e le generalità dell'acquirente.

Il Consorzio potrà esercitare il diritto di prelazione entro il termine di 60 giorni dalla data di ricevimento della riferita comunicazione.

In assenza dell'offerta di prelazione da parte dell'impresa, il Consorzio avrà diritto a riscattare il bene dall'acquirente entro sei mesi dal rogito.

III. Il prezzo di vendita non potrà essere comunque superiore a quello determinato in base al

prezzo dell'area pagato al momento dell'acquisto, rivalutato sulla base dei prezzi all'ingrosso calcolati dall'ISTAT nonché dal valore delle opere murarie, tecnologiche, impiantistiche e/o altre pertinenti all'immobile costruito che saranno quantificate da apposita perizia redatta da tecnico abilitato.

IV. In parziale deroga a quanto previsto al **comma II** del presente articolo, la vendita e la locazione entro il termine di 2 anni dalla data di sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita, è consentita solo per giustificati motivi che dovranno essere preventivamente comunicati ed autorizzati dal Consorzio. A quest'ultimo, qualora trattasi di vendita, è comunque riconosciuto il diritto di prelazione all'acquisto secondo i termini e le modalità di cui ai **commi II e III**.

V. Le convenzioni ed i contratti che saranno stipulati con il Consorzio sono tutti trascritti anche a tutela dei vincoli apposti dal presente regolamento per il caso di procedure fallimentari o pre-fallimentari.

ART. 9

(Leasing)

I. Per l'acquisto delle aree e per la realizzazione degli edifici o l'ampliamento di quelli esistenti sulle stesse è consentita la possibilità di avvalersi del sistema operativo del leasing fermo restando che l'utilizzo del terreno e del relativo opificio è consentito esclusivamente ai soggetti individuati dal Consorzio per le attività e le destinazioni determinate al momento dell'assegnazione.

II. Il soggetto richiedente l'area che intenda avvalersi di tale possibilità dovrà rivolgere apposita istanza al Consorzio per la relativa autorizzazione, fornendo tutte le indicazioni necessarie per il riscatto e allegando copia del contratto da stipularsi con la Società di Leasing. In particolare, tale contratto dovrà prevedere l'impegno della stessa Società di Leasing al rispetto delle condizioni di cui **agli artt. 8 e 11** del presente regolamento.

ART. 10

(Impegni del proponente)

I. All'atto dell'assegnazione il proponente fornisce una dichiarazione di impegno a dare avvio alla realizzazione del progetto imprenditoriale, entro il termine massimo perentorio di mesi sei decorrenti dalla data dell'atto di trasferimento dell'area. Tale impegno comprende l'onere di richiedere al Comune sul cui territorio è previsto l'insediamento, il titolo abilitativo edilizio per la costruzione dell'opificio.

In particolare:

- a) il titolo edilizio deve essere acquisito entro quattro mesi dal trasferimento del lotto;
- b) i lavori devono essere iniziati entro sei mesi dal rilascio del titolo stesso;

- c) l'insediamento produttivo dovrà avvenire entro il termine di diciotto mesi dal trasferimento del lotto.
- II. Tali termini possono essere prorogati dal Consorzio in presenza di particolari motivi che giustificano eventuali ritardi o per causa di forza maggiore.
- III. L'inosservanza dei suddetti termini costituisce giusta causa di recesso per il Consorzio che, in tal caso, tratterà la caparra confirmatoria. Tale clausola verrà inserita nei relativi atti di trasferimento immobiliare, anche successivi al primo.
- IV. Per far valere l'inadempimento previsto nel comma precedente il Consorzio notificherà alla controparte la contestazione dell'inadempienza e la volontà di recedere dal contratto, concedendo un breve termine perentorio per eventuali comunicazioni.
- V. All'atto dell'assegnazione il proponente dovrà dichiarare, altresì, di obbligarsi alla stipula dell'atto di compravendita con il Consorzio entro il termine di cui all'art.11 del presente regolamento.

ART. 11

(Contratto di compravendita)

- II. La data della stipula dell'atto di compravendita innanzi al Notaio, sarà fissata e comunicata a mezzo raccomandata A/R dal Consorzio entro il termine essenziale di novanta giorni decorrenti dalla comunicazione della assegnazione dell'area di cui **all'art. 2** .
- III. Contestualmente si procederà da parte dell'Impresa all'eventuale accollo pro-quota del mutuo già contratto dal Consorzio.

ART. 12

(Regolamenti di dettaglio)

- I. Le imprese che si insedieranno nelle aree del Consorzio, all'atto del trasferimento delle stesse, si impegneranno al rispetto del regolamento che disciplina l'utilizzazione del distretto di riferimento nel suo complesso e dei servizi gestiti dal Consorzio, nonché al pagamento, pro-quota, dei relativi oneri.
- II. Nel caso in cui il terreno ceduto faccia parte di un complesso organico di aree date in gestione dal Consorzio, le imprese cessionarie assumono l'impegno a partecipare alle spese di manutenzione ed ai costi necessari per l'utilizzo delle strutture al servizio comune.

TITOLO III
CONDIZIONI DI CESSIONE E DI LOCAZIONE
DEGLI ALTRI IMMOBILI

CAPO I
SOGGETTI ASSEGNATARI E MODALITA' DI ASSEGNAZIONE

ART. 13

(Soggetti assegnatari)

- I. Gli immobili diversi dalle aree, quali opifici e fabbricati, di proprietà del Consorzio saranno assegnati ai soggetti di cui all'art.7.
- II. Resta inteso che le assegnazioni dovranno essere comunque finalizzate all'insediamento di attività imprenditoriali compatibili con le NTA del vigente PRG del Comune di riferimento.

ART. 14

(Regime di assegnazione)

- I. Gli immobili potranno essere assegnati mediante cessione del diritto di proprietà ovvero mediante contratto di locazione. La scelta compete esclusivamente al Consiglio di Amministrazione.

CAPO II
ASSEGNAZIONE MEDIANTE VENDITA DEGLI IMMOBILI

ART. 15

(Condizioni in caso di vendita degli immobili)

- I. In caso di assegnazione degli immobili mediante cessione del diritto di proprietà, le imprese dovranno osservare le seguenti condizioni:
- a) Divieto di vendita e di locazione dell'immobile per il periodo di anni 2 decorrenti dalla data di sottoscrizione dell'atto definitivo di compravendita.
 - b) Nel caso in cui, decorso il suddetto termine, l'impresa intenda vendere l'immobile, è riconosciuto al Consorzio il diritto di prelazione all'acquisto secondo i termini e le condizioni di cui all'**art 8, comma II e III**, del presente regolamento.
 - c) Le imprese dovranno osservare altresì gli eventuali Regolamenti di condominio vigenti.
- II. In parziale deroga a quanto previsto al **precedente comma, lettera a)**, la vendita e la locazione entro il termine di 2 anni dalla data di sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita, è

consentita solo per giustificati motivi che dovranno essere preventivamente comunicati ed autorizzati dal Consorzio. A quest'ultimo, qualora trattasi di vendita, è comunque riconosciuto il diritto di prelazione all'acquisto di cui al **precedente comma I, lett b)**..

III. Per quanto concerne i termini e le condizioni per la stipula del contratto di compravendita dell'immobile assegnato con il Consorzio, si rinvia **all'articolo 11** del presente Regolamento.

IV. Le convenzioni ed i contratti che saranno stipulati con il Consorzio sono tutti trascritti anche a tutela dei vincoli apposti dal presente regolamento per il caso di procedure fallimentari o pre-fallimentari.

ART. 16

(Leasing)

I. Per l'acquisto degli immobili e l'eventuale ristrutturazione e/o ampliamento è consentita la possibilità di avvalersi del sistema operativo del leasing fermo restando che l'utilizzo dell'immobile è consentito esclusivamente ai soggetti individuati dal Consorzio per le attività e le destinazioni determinate al momento dell'assegnazione.

II. Il soggetto richiedente l'immobile che intenda avvalersi di tale possibilità dovrà rivolgere apposita istanza al Consorzio per la relativa autorizzazione, fornendo tutte le indicazioni necessarie per il riscatto e allegando copia del contratto da stipularsi con la Società di Leasing. In particolare, tale contratto dovrà prevedere l'impegno della stessa Società di Leasing al rispetto delle condizioni di cui **all'art. 15** del presente regolamento.

ART. 17

(Impegni del proponente)

I. All'atto dell'assegnazione il proponente fornisce una dichiarazione di impegno a realizzare l'insediamento produttivo entro il termine massimo perentorio di mesi diciotto decorrenti dalla data dell'atto di trasferimento dell'immobile..

II. Detto termine potrà essere prorogato dal Consorzio in presenza di particolari motivi che giustificano eventuali ritardi o per causa di forza maggiore.

III. L'inosservanza del termine di cui al presente articolo costituisce giusta causa di recesso per il Consorzio che, in tal caso, tratterà la caparra confirmatoria. Tale clausola verrà inserita nei relativi atti di trasferimento immobiliare, anche successivi al primo.

IV. Per far valere l'inadempimento previsto nel comma precedente il Consorzio notificherà alla controparte la contestazione dell'inadempimento e la volontà di recedere dal contratto, concedendo un breve termine perentorio per eventuali comunicazioni.

V. All'atto dell'assegnazione il proponente dovrà dichiarare, altresì, di obbligarsi alla stipula dell'atto di compravendita con il Consorzio entro il termine di cui all'art.11 del presente

regolamento.

CAPO III

ASSEGNAZIONE MEDIANTE LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI

ART. 18

(Durata del contratto e recesso)

- I. La locazione avrà la durata di anni sei con possibilità di rinnovo tacito alla scadenza per eguale periodo di tempo in conformità alle disposizioni della Legge 27/07/1978 n.392 e s.m.i..
- II. E' riconosciuto all'impresa conduttrice dell'immobile il diritto di recesso da esercitare a mezzo raccomandata A/R da recapitare al Consorzio, con un preavviso non inferiore a sei mesi.

ART. 29

(Condizioni in caso di locazione degli immobili)

- I. In caso di assegnazione degli immobili mediante locazione, le imprese conduttrici dovranno osservare, oltre a quelle ordinarie previste dalla normativa vigente in materia, le seguenti condizioni:
 - a) Obbligo di prendere visione dei locali mediante appuntamento da concordare con il Consorzio;
 - b) Obbligo di sottoscrivere una polizza fideiussoria, a prima richiesta, a garanzia del pagamento dei canoni di locazione;
 - c) Obbligo di intraprendere l'attività di impresa entro il termine di sei mesi dalla sottoscrizione del contratto di locazione. Detto termine potrà essere prorogato dal Consorzio in presenza di particolari motivi che giustificano eventuali ritardi o per causa di forza maggiore.
Ove alla scadenza del suddetto termine o di quello prorogato, l'attività di impresa non sia ancora iniziata, il Consorzio avrà diritto di recedere dal contratto di locazione ad nutum, trattenendo le somme già versate a titolo di canoni mensili.

ART. 20

(Diritto di opzione all'acquisto)

- I. E' riconosciuto alle imprese assegnatarie il diritto di opzione all'acquisto dell'immobile condotto, da esercitare entro il termine di 2 anni dalla sottoscrizione del contratto di locazione, a condizione che sia effettivamente esercitata l'attività di impresa.
- II. Il relativo prezzo di acquisto, nella misura determinata dal Consiglio di Amministrazione, sarà espressamente indicato nel contratto di locazione.
- III. Dal suddetto prezzo di vendita come sopra individuato, sarà scomputato l'importo totale dei canoni (al netto di Iva ove dovuta) versati dall'impresa conduttrice fino al momento dell'esercizio del diritto di opzione all'acquisto.
- IV. In caso di esercizio del diritto di opzione all'acquisto, le imprese dovranno osservare i seguenti vincoli:

- a) Divieto di vendita e di locazione dell'immobile per il periodo di anni 2 decorrenti dalla data di sottoscrizione dell'atto definitivo di compravendita.
- b) Nel caso in cui, decorso il suddetto termine, l'impresa intenda vendere l'immobile, è riconosciuto al Consorzio il diritto di prelazione all'acquisto secondo i termini e le condizioni di cui **all'art.8, comma II e III**, del presente regolamento.
- c) In parziale deroga a quanto previsto alla **precedente lettera a)** la vendita e la locazione entro il termine di 2 anni dalla data di sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita, è consentita solo per giustificati motivi che dovranno essere preventivamente comunicati ed autorizzati dal Consorzio. A quest'ultimo, qualora trattasi di vendita, è comunque riconosciuto il diritto di prelazione all'acquisto di cui sopra **lett b)**.
- d) E' altresì consentito alle imprese assegnatarie procedere all'acquisto mediante Leasing. L'impresa che intenda avvalersi di tale possibilità dovrà rivolgere apposita istanza al Consorzio per la relativa autorizzazione, fornendo tutte le indicazioni necessarie per il riscatto e allegando copia del contratto da stipularsi con la società di Leasing. In particolare tale contratto dovrà prevedere l'impegno della stessa Società di leasing al rispetto delle condizioni di cui al **presente comma IV**

TITOLO IV

DISPOSIZIONI FINALI

Art 21

(Entrata in vigore del Regolamento)

- I. Il presente Regolamento entra in vigore il giorno successivo alla Delibera di adozione da parte del Consiglio di Amministrazione intervenuta in data 23/09/2011.