

**CONSORZIO DI SVILUPPO INDUSTRIALE DELLE VALLI DEL TRONTO,  
DELL'ASO E DEL TESINO  
REGOLAMENTO**

*(modificato con delibera di Consiglio Generale n 11/CG/2022)*

\*\*\*\*\*

(Disciplina della quantificazione e della riscossione dei corrispettivi posti a carico dei soggetti operanti negli agglomerati industriali gestiti dal "Piceno Consind" ai sensi del d.l. 23 giugno 1995 - , n. 244 -, convertito in l. 8 agosto 1995 -, n. 341 -, art. 11 -, secondo comma e della l.r. 19 novembre 1996 -, n. 48 -, art. 7 -, comma quarto).

**ART. 1**

*(Finalità del Regolamento)*

1. Il presente Regolamento disciplina i casi, la determinazione e la riscossione del corrispettivo dovuto - ai sensi dell'art. 11 -, comma secondo, del d.l. 23 giugno 1995 -. n. 244 - convertito in l. 8 agosto 1995 -, n. 341 -, dell'art. 7 -, comma quarto - della l.r. 19 novembre 1996 -, n. 48 -, e dell'art. 8 -, comma quarto, dello Statuto dell'Ente, per i servizi di manutenzione delle opere e per la gestione degli impianti - dalle imprese operanti negli agglomerati industriali di competenza del Consorzio per la industrializzazione delle Valli del Tronto, dell'Aso e del Tesino.

**ART. 2**

*(Definizioni)*

Agli effetti del presente Regolamento si intende per:

- A. Corrispettivo: l'onere finanziario posto a carico delle imprese operanti nell'ambito degli agglomerati gestiti dal "Piceno Consind" ai sensi dell'art. 11 -. comma secondo, del d.l. 23 giugno 1995 -, n. 244 -. convertito in l. 8 agosto 1995 -, n. 341 - dell'art. 7 -, comma quarto della l.r. 19 novembre 1996 -, n. 48 -, nonché dell'art. 8 -, comma quarto, della Statuto dell'Ente;
- B. Proponente: il soggetto, persona fisica o persona giuridica, operante anche quale imprenditore finanziario, che predispone il piano attuativo o il progetto di intervento diretto o il progetto esecutivo riferito ad uno o più soggetti giuridici o presenta domanda di mutamento di

destinazione d'uso, consentito dal P.R.G.;

- C. Atto d'obbligo: l'atto sottoscritto dal proponente, contenente l'assunzione degli obblighi nascenti dal Regolamento (pagamento del corrispettivo ed eventuali obblighi di realizzazione delle opere pubbliche e conseguente cessione delle stesse e delle aree di sedime al Consorzio); da presentare in una con la domanda di esecuzione del Piano Attuativo o del Progetto o con la Domanda di mutamento di destinazione d'uso dell'area consentito dal P.R.G.;
- D. Piano attuativo: il piano particolareggiato, comunque denominato, d'iniziativa pubblica o privata, contenente la definizione sommaria dei lotti di terreno da destinare ad insediamenti consentiti dal P.R.G. e rispettive pertinenze, nonché delle opere di urbanizzazione e dei rispettivi collegamenti con le opere ed i servizi comuni dell'agglomerato; la presentazione di un piano attuativo deve essere corredata da una puntuale relazione e dagli elaborati tecnici d'uso, tale da consentire una esauriente istruttoria e valutazione finale degli uffici consortili;
- E. Intervento diretto: l'intervento di nuova edificazione o di trasformazione dell'edificato esistente consentita dal P.R.G. nei casi in cui l'area sia già compresa in un piano attuativo, d'iniziativa pubblica o privata, approvato o sia dotata di tutti i servizi e delle opere di urbanizzazione;
- F. Progetto esecutivo riferito ad uno o più soggetti giuridici: intervento di nuova edificazione o di trasformazione dell'edificato esistente riferito ad un progetto esecutivo proposto da uno o più soggetti giuridici;
- G. Mutazione di destinazione d'uso: il cambio, anche soltanto parziale, di destinazione d'uso dell'area e/o dell'immobile ivi esistente consentito dal P.R.G. nei termini e secondo le procedure stabilite nell'art. 15) delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) dello strumento urbanistico vigente.

### **ART. 3**

#### ***(Obbligo del corrispettivo)***

1. Il corrispettivo è dovuto in tutti i casi di presentazione da parte del soggetto proponente proprietario o utilizzatore a qualsiasi titolo di area acquistata non per il tramite del Consorzio, di un piano attuativo o di un progetto di intervento diretto o di un progetto esecutivo riferito ad uno o più soggetti giuridici o di semplice richiesta scritta per la realizzazione del programma

imprenditoriale. Il corrispettivo non è dovuto nel caso di successione mortis causa quando il dante causa abbia acquistato l'area per il tramite del Consorzio.

Sono ricompresi nella normativa di cui al presente Regolamento gli interventi tecnici di qualsiasi natura, effettuati da parte di operatori economici sull'area e/o sull'immobile di proprietà anche in epoca antecedente alla data di efficacia della deliberazione n.31/CG/99 del 22/10/1999, in ordine ai quali gli operatori richiedano agli Enti preposti, in epoca successiva a detta data, la regolarizzazione o la autorizzazione in sanatoria; in detta ipotesi il corrispettivo è dovuto in misura percentuale del 20% della somma risultante dal criterio di calcolo stabilito dagli articoli 6 e 7.

Il corrispettivo è dovuto anche nel caso di presentazione di progetti con i quali vengono previsti interventi che comportano <l'aumento della superficie lorda utilizzabile – SUL –> all'interno della superficie coperta esistente e già assentita dagli Enti all'uopo preposti;

2. Il corrispettivo è altresì dovuto, in misura percentuale del 20% della somma risultante dal criterio di calcolo stabilito negli articoli 6 e 7, nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia di strutture edificate, anche mediante ricostruzione e demolizione conforme per superficie e volume. Nel caso di ristrutturazione edilizia ed ampliamento di fabbricato esistente, per la sola parte riferita all'ampliamento il corrispettivo viene quantificato nel rispetto dei criteri di cui agli articoli 6 e 7 del citato Regolamento, considerando come superficie per il calcolo il doppio di quella dell'ampliamento stesso. Qualora nel predetto intervento si riscontrasse anche il cambio di destinazione d'uso dell'immobile con aumento del valore economico, non opereranno i meccanismi del presente punto 2) ma soltanto quelli di cui al successivo punto 7).
3. Il corrispettivo è dovuto nella misura del 20% della somma risultante dal criterio di calcolo stabilito negli artt. 6) e 7) sia nel caso di interventi di ristrutturazione di edifici esistenti mediante frazionamento in più unità immobiliari, sia nel caso di frazionamento dell'area di proprietà indipendentemente dalla presenza su di essa di edifici e sia nel caso di frazionamento delle sole aree inedificate o di edifici realizzati da soggetto che abbia acquistato l'area del Consorzio.

Inoltre nel caso di soggetti o Enti che non hanno “scopo di lucro” o nel caso di frazionamento di immobile in più unità immobiliari, legato ad operazioni finanziarie di “lease beack”, il

corrispettivo di cui al presente punto è dovuto e quantificato nella misura del 10% della somma risultante dal criterio di calcolo stabilito negli articoli 6) e 7).

In generale nelle ipotesi di frazionamento di cui sopra, il corrispettivo è determinato avendo esclusivamente a riferimento la superficie direttamente interessata dalla trasformazione dell'esistente, con esclusione di quella residuale soltanto se utilizzata dal proprietario, tale anche mediante contratto di leasing, e/o società ad esso collegata.

4. Le aree, sulle quali insistono immobili in relazione alle quali sia stata presentata domanda di sanatoria edilizia ai sensi delle leggi n.47/85, n.724/93(art.39), n.326/03 e legge regione marche n.23/04, sono anche esse soggette alla disciplina dettata dal presente Regolamento.
5. Il corrispettivo è altresì dovuto in tutti i casi di cambio di destinazione d'uso degli immobili (aree e/o fabbricati esistenti), anche se acquistati per il tramite del Consorzio, quando il cambio sia consentito dal Piano Regolatore dell'agglomerato interessato dall'intervento e comporti aumento del valore degli immobili stessi per effetto del passaggio da destinazione produttiva (industriale e/o artigianale) a destinazione ricettiva o commerciale o per servizi comprensoriali o di altra tipologia ammessa dal Piano Regolatore.
6. Il corrispettivo non assorbe né sostituisce il contributo concessorio di cui all'art. 19) del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., recante "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia", se ed in quanto dovuto.

#### **ART. 4**

##### ***(Procedimento)***

1. Alla domanda di esecuzione del piano attuativo o del progetto di intervento diretto o del progetto esecutivo riferito ad uno o più soggetti giuridici o di semplice richiesta scritta o di mutamento di destinazione d'uso dell'area per la realizzazione del programma imprenditoriale, il Proponente deve allegare un "atto d'obbligo" contenente l'assunzione degli obblighi nascenti dal presente Regolamento (pagamento del corrispettivo ed eventuali obblighi di realizzazione di opere pubbliche e conseguente cessione delle stesse e delle aree di sedime al Consorzio).
2. All'esito della istruttoria conclusa favorevolmente, il Comitato Direttivo esprime con atto deliberativo il proprio parere autorizzatorio in ordine alla esecuzione degli interventi richiesti di cui al comma 1 che precede.

3. L'efficacia della delibera di Comitato Direttivo di autorizzazione all'esecuzione del piano attuativo o del progetto di intervento diretto o del progetto esecutivo riferito ad uno o più soggetti giuridici o riferita alla semplice richiesta scritta o al mutamento di destinazione dell'area, è subordinata al versamento del corrispettivo dovuto:
- a) nella ipotesi di piano attuativo il 50% al momento della adozione dell'atto deliberativo mentre il restante 50% al momento della approvazione del medesimo da parte del competente organo consortile;
  - b) per tutti gli altri casi va effettuato al momento della adozione da parte del competente organo consortile della relativa deliberazione di parere.

## **ART. 5**

### ***(Versamento corrispettivo)***

1. Nel caso di cambio di destinazione d'uso degli immobili, di cui al punto 6 dell'art. 3) -, la valutazione del maggior valore dell'area interessata va effettuata ai sensi della delibera di Consiglio Generale n. 44/CG/99 del 6/12/99 e successive modificazioni ed integrazioni (delibere di Consiglio Generale n. 21/CG/02 del 21/06/02 - n. 24/CG/03 del 11/06/03 e s.m.i.) consentendo così la determinazione dell'esatto corrispettivo dovuto.
2. Il versamento del corrispettivo deve avvenire contestualmente alla adozione dell'atto deliberativo di parere del Piceno Consind.
3. A richiesta del proponente, il Consorzio può concedere, con apposita deliberazione del Comitato Direttivo, la rateizzazione del 50% della somma dovuta, comunque entro il tempo massimo di 12 mesi, a condizione che la richiesta di rateizzazione sia garantita da apposita fideiussione bancaria ovvero assicurativa con compagnia di rilevanza nazionale, con espressa rinuncia dell'Istituto di credito al beneficio della preventiva escussione del debitore (art. 1944 – secondo comma del codice civile).

Nell'eventualità in cui il 50% della somma dovuta di cui al periodo che precede ecceda l'importo di Euro 100.000,00 -, sempre a richiesta del proponente il Consorzio può concedere, con apposita deliberazione del Comitato Direttivo, la rateizzazione della somma dovuta, comunque entro il tempo massimo di 24 mesi, a condizione che la richiesta di rateizzazione sia garantita da apposita fideiussione bancaria ovvero assicurativa con compagnia di rilevanza

nazionale, con espressa rinuncia dell'Istituto di credito al beneficio della preventiva escussione del debitore (art. 1944 – secondo comma del codice civile)”.

5. Il Consorzio non procederà alla restituzione del corrispettivo versatogli nel caso in cui dopo l'avvenuto rilascio da parte del medesimo del parere di competenza gli interventi programmati nei territori gestiti da Piceno Consind non verranno più realizzati per cause non imputabili allo stesso Consorzio.

## **ART. 6**

### ***(Criteri per la determinazione del corrispettivo)***

1. Il corrispettivo di cui all'art. 1) è determinato, con riferimento al prezzo di vendita dell'area di proprietà interessata dall'intervento, calcolato secondo le disposizioni della delibera n. 44/CG/99 del 6/12/99 ad essi riferita, e successive modificazioni e integrazioni, nonché con riferimento alla tipologia della iniziativa economica programmata, nelle seguenti percentuali:
  - **20%** del prezzo di vendita dell'area nel caso d'iniziativa programmata di tipo produttivo;
  - **40%** del prezzo di vendita dell'area sia nel caso d'iniziativa programmata di tipo commerciale o per servizi comprensoriali, ivi compreso di tipo ricettivo, e sia nel caso di iniziativa programmata che ricomprenda più attività di diversa tipologia, purché compatibili tutte con le previsioni di Piano Regolatore;
2. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso dell'area e/o dell'immobile esistente il corrispettivo è riferito alla differenza di valore dell'area interessata se acquistata dal Consorzio, oppure è riferito al vigente prezzo di cessione delle aree se il terreno viene acquistato non per il tramite del Consorzio.
3. Nel caso in cui l'operatore economico s'impegni a realizzare anche opere di interesse pubblico, qualora l'Ente a propria insindacabile discrezionalità ritenesse di doverle individuare e per questo realizzare, il valore di dette opere, che comunque non potrà superare il 30% (trenta per cento) dell'importo del corrispettivo dovuto, è detratto dall'importo del corrispettivo calcolato come al punto 1 che precede. La determinazione del valore di dette opere di interesse pubblico sarà effettuata con riduzione da parte della ditta dei costi delle singole lavorazioni del 20% rispetto a quelli del prezzario regionale Marche vigente al momento dell'approvazioni degli elaborati inerenti all'intervento. A precisazione di quanto indicato all'articolo 5) - punto

1. -, la garanzia in ordine alla realizzazione delle opere di interesse pubblico deve essere prestata con polizza fidejussoria bancaria ovvero assicurativa con compagnia di interesse nazionale, la quale potrà essere azionata senza il beneficio della preventiva escussione del debitore principale; l'ipotesi di cui sopra è consentita soltanto nel caso in cui il corrispettivo dovuto dalla ditta è pari o superiore ad Euro 80.000,00.

## **ART. 7**

### ***(Generalità del corrispettivo)***

1. Il corrispettivo dovuto negli agglomerati industriali delle aree montane -Arquata del Tronto – Venarotta - Comunanza/Force /Rotella – è pari al 10% della somma risultante dal criterio di calcolo stabilito dall'art.6).
2. Il corrispettivo dovuto negli altri agglomerati industriali gestiti dal Consorzio, e cioè Ascoli Piceno/Maltignano -, Monsampolo Montepandone e Offida/Castignano -, è determinato secondo il criterio di calcolo stabilito nella seguente tabella:

<b>IMPORTO ART. 6</b>	<b>ALiquota RIDUZIONE</b>	<b>CORRISPETTIVO DOVUTO</b>
fino a 100.000,00 €	0%	come da art. 6
da 100.001,00 fino a 200.000,00 €	30%	100.000,00 € + 70% sul corrispettivo che supera i 100.000 € fino 200.000 €
da 200.001,00 fino a 300.000,00 €	40%	170.000,00 € + 60% sul corrispettivo che supera i 200.000 € fino 300.000 €
da 300.001,00 fino a 400.000,00 €	50%	230.000,00 € + 50% sul corrispettivo che supera i 300.000 € fino 400.000 €
da 400.001,00 fino a 500.000,00 €	60%	280.000,00 € + 40% sul corrispettivo che supera i 400.000 € fino 500.000 €
oltre 500.001,00	70%	320.000,00 € + 30% sul corrispettivo che supera i 500.000 €

## **ART. 8**

### ***(Localizzazione delle opere a scomputo)***

1. Le opere di interesse pubblico di cui al comma 3) dell'articolo 6) -, individuate dal Consorzio, che l'operatore s'impegna a realizzare a parziale scomputo del corrispettivo, possono essere realizzate o sull'area interessata o su zone esterne alla stessa ma ricomprese all'interno del perimetro dell'agglomerato di competenza dell'Ente oppure su aree esterne all'agglomerato, ma al servizio di esso.

## **ART. 9**

### ***(Cessione gratuita ai Consorzio delle opere e delle aree di sedime delle stesse)***

1. Le opere di interesse pubblico di cui al punto 3 dell'articolo 6) -, previo collaudo o visto di regolare esecuzione, nonché le aree di sedime delle stesse opere sono trasferite gratuitamente al Consorzio, a spese e cura del proponente e suoi eventuali aventi causa, entro il termine di un anno dalla ultimazione dei lavori, formalmente comunicata all'Ente o accertata dall'Ente.
2. Trascorso inutilmente il termine anzidetto, il Consorzio, previa diffida potrà attivare il procedimento arbitrale, previsto nella Convenzione-tipo, al fine di ottenere la pronuncia arbitrale di trasferimento delle opere e delle aree di cui al primo comma. Le relative spese sono, in ogni caso, a carico del proponente e suoi eventuali aventi causa.

## **ART.10**

### ***(misura incentivante)***

Al fine di favorire e sostenere l'insediamento nei territori di competenza di Piceno Consind sia di imprese di nuova costituzione, che non hanno cioè superato <il primo anno di vita>, che di imprese rientranti nel settore della "imprenditorialità giovanile e femminile <composte in maggioranza sia numerica che di capitale sociale da soci di età compresa tra i 18 ed i 35 anni, con forma giuridica di società di persone, di capitali e cooperative, con obbligo di sede legale, amministrativa ed operativa negli agglomerati industriali gestiti da Piceno Consind anche successivamente alla acquisizione dell'immobile, vengono definite le seguenti misure di sostegno:

- a) per le iniziative promosse da imprese ricadenti nella imprenditorialità giovanile e/o femminile e da imprese cooperative, in possesso dei requisiti sopra indicati, su fabbricati con superficie coperta inferiore o pari a mq.1.000,00 non è dovuto alcun corrispettivo;
- b) per le nuove imprese, le quali non hanno raggiunto il primo anno di vita, con programmi di investimento su fabbricati con superficie coperta inferiore o pari a mq. 1.000,00, il corrispettivo dovuto ai sensi del presente Regolamento viene ridotto del 50%.

## **ART. 11**

### ***(Esenzioni)***

Sono esenti dal versamento del corrispettivo di cui al presente Regolamento tutti i casi in cui



l'importo dovuto risulti inferiore ad Euro 100,00.

**ART. 12**

***(Entrata in vigore)***

Il presente Regolamento entra in vigore dalla data di approvazione dello stesso da parte del competente Consiglio Generale, nel rispetto del contenuto del dispositivo del medesimo atto amministrativo che lo approva.