

CONSORZIO PER LA ZONA INDUSTRIALE E PER IL PORTO FLUVIALE DI PADOVA

(costituito con decreto del Prefetto di Padova dell'11 dicembre 1956 n. 45999)

DISCIPLINARE

per le aree nella zona industriale e portuale di Padova per opere d'impianto e di sistemazione di stabilimenti industriali, artigianali e commerciali tecnicamente organizzati e costruzioni annesse, e per la disciplina delle eventuali autorizzazioni per le vendite e per le locazioni.

Art.1

(Oggetto) - Le aree ricomprese nel perimetro della Zona industriale di Padova e comunque gestite dal Consorzio per la zona industriale e per il porto fluviale di Padova e da destinarsi ad opere per l'impianto e la sistemazione di stabilimenti industriali, artigianali e commerciali tecnicamente organizzati e costruzioni annesse, sono regolate dal presente disciplinare, che viene allegato contestualmente ai singoli contratti di trasferimento, costituendone parte integrante ed essenziale.

Art.2

(Assegnazione e consegna delle aree) - Prima dell'adozione della deliberazione di assegnazione da parte del Consiglio di Amministrazione del Consorzio, il Consorzio potrà richiedere le informazioni ritenute necessarie nonché il versamento di un acconto sul prezzo di assegnazione.

Prima dell'avvenuta stipulazione del contratto definitivo, il Consiglio di Amministrazione potrà revocare con atto motivato l'assegnazione dell'area, restituendo gli eventuali importi versati, senza interessi e senza che l'assegnatario possa eccepire alcunché, né richiedere indennizzo a qualsivoglia titolo.

In caso di rinuncia volontaria del l'assegnatario prima della stipulazione del

contratto definitivo, gli acconti versati saranno incamerati dal Consorzio a titolo di penale nella misura non superiore a un decimo del corrispettivo globale.

All'atto della consegna dell'area da parte del Consorzio, sarà redatto e sottoscritto dalle parti o dai loro rappresentanti un apposito verbale.

Art.3

(Sovrastrutture) - Ove non sia diversamente disposto dalle parti, l'assegnatario non acquisterà, alla consegna, alcun diritto sui fabbricati, sulle sovrastrutture, piantagioni ed acque private eventualmente esistenti sulle aree assegnate; ma il Consorzio dovrà demolirli, rimuoverle o deviarle nel più breve termine possibile ed entro il termine eventualmente fissato dalle Parti.

Art. 4

(Libertà dell'area e servitù) - Il Consorzio garantisce la proprietà ed il pacifico possesso delle aree all'atto della consegna, nonché la loro libertà da ipoteche ed altri oneri reali, fatta eccezione per le servitù preesistenti.

Il Consorzio, tuttavia, si riserva la più ampia facoltà di costruire o far costruire dagli enti preposti, senza diritto per l'assegnatario ed i suoi aventi causa di pretendere indennità o corrispettivo di qualunque natura, condutture per infrastrutture tecnologiche quali acquedotti, elettrodotti, gasdotti e fognature, cavidotti, nel sottosuolo, in superficie e nello spazio aereo, compatibilmente con le esigenze tecniche dello stabilimento.

L'eventuale trasformazione da condutture aeree in sotterranee, se tecnicamente possibile, sarà realizzata, su richiesta dell'assegnatario e dei suoi aventi causa, a cura e spese dei medesimi.

Art. 5

(Progetto) - Al fine di assicurare un'efficiente e razionale gestione della

zona industriale, qualsiasi intervento sugli immobili da chiunque posto in essere

sarà subordinato, oltre che all'osservanza delle norme legislative, di quelle

regolamentari, generali e speciali e di quelle del piano regolatore del Comune di

Padova, all'osservanza delle seguenti disposizioni:

a) rispondenza dell'intervento all'utilizzo effettivo e all'attività di cui alla deliberazione di assegnazione ovvero alle successive deliberazioni che autorizzano il cambiamento dell'attività;

b) obbligo di realizzare eventuali opere di mitigazione ambientale richieste dal Consorzio;

c) obbligo di rispettare le maggiori distanze delle costruzioni e degli alberi ad alto fusto rispetto i minimi previsti da disposizioni di legge e/o regolamentari qualora richieste dal Consorzio per ragioni di opportunità e necessità (es. per prossimità a centri abitati; in relazione al tipo di attività esercitata; ecc.);

d) obbligo di recinzione dell'area assegnata con muro continuo costituito da elementi prefabbricati, a cavallo dei confini con i lotti contermini, d'altezza non inferiore a 2 metri, con rimborso della metà della spesa per il tipo di recinzione sopraddetta e per il tratto in comune da parte del futuro confinante, il quale dovrà pertanto, all'atto dell'assegnazione e/o acquisto, assumere a suo carico tale onere parziale;

e) sul confine su strada le recinzioni dovranno essere in cancellata od a rete a giorno. Si prescrive un voltatesta in cancellata od a rete minimo per ml. 10;

f) la pavimentazione dei passi carrabili d'accesso allo stabilimento e delle piste interne di scorrimento e di manovra dovrà essere del tipo di quella

della strada antistante e dovrà essere realizzata a cura e spese dell'assegnatario. I passi carrabili d'accesso dovranno essere quelli predisposti dal Consorzio in fase esecutiva delle opere di urbanizzazione;

g) non sono consentite operazioni di carico, scarico e qualsiasi manovra sulla sede stradale o sul marciapiede, ma queste dovranno avvenire all'interno dei singoli lotti.

h) I cancelli, della larghezza minima di ml. 5, dovranno essere arretrati per favorire l'entrata degli automezzi, con arretramento da stabilirsi in sede di esame di progetto;

i) obbligo di prevedere e di eseguire le linee per gli impianti telefonici e telematici interni agli stabilimenti e l'allacciamento alla linea stradale dell'ente gestore, in sotterraneo o sottotraccia, che dovrà preferibilmente rimanere di proprietà dell'assegnatario e/o suoi aventi causa al fine di assicurare la fruibilità di allacciamento a più gestori ;

j) obbligo di eseguire la rete di fognatura nera interna dello stabilimento in conformità delle istruzioni dell'Ufficio Tecnico consorziale per quanto concerne le quote da tenere e gli accorgimenti da adottare nell'allacciamento alle fognature stradali;

k) obbligo di realizzare la rete di fognatura delle acque meteoriche con le specifiche tecniche e gli accorgimenti da adottare richiesti dall'Ufficio Tecnico del Consorzio. La quota dei pavimenti degli stabilimenti dovrà essere tenuta almeno cm. 20 superiore alla quota di colmo della strada di accesso antistante. Nel caso di costruzioni interrato, le imposte di accesso dovranno essere mantenute alla quota suddetta;

l) i progetti potranno comprendere locali di abitazione solo per custodi,

portinai e per quel personale tecnico di cui sia indispensabile la continua permanenza nello stabilimento;

I singoli progetti saranno presentati al Consorzio in due esemplari completi, compilati integralmente.

Uno di essi sarà restituito al richiedente, con il parere dell'Ufficio Tecnico sulla conformità del progetto alle prescrizioni consorziali

L'altro esemplare rimarrà acquisito agli atti del Consorzio.

Per qualsiasi successiva modifica, variante o intervento è obbligatoria la presentazione del relativo progetto osservando la procedura di cui sopra.

In ogni caso, il parere del Consorzio dovrà essere acquisito prima dell'eventuale richiesta presso gli uffici comunali per le autorizzazioni e comunicazioni di legge.

Art. 6

(Esecuzione delle opere) - Il progetto di cui all'articolo 5 dovrà essere presentato al Consorzio per l'approvazione entro 180 giorni dalla stipulazione del contratto definitivo ed i lavori dovranno essere iniziati entro un anno dall'approvazione del progetto da parte dell'Ufficio Tecnico del Consorzio e proseguiti in modo che al termine di cinque anni - sempre decorrenti dall'approvazione del progetto da parte dell'Ufficio Tecnico del Consorzio - possano iniziare la loro attività nello stabilimento.

È obbligatoria la comunicazione scritta al Consorzio delle date di inizio della costruzione e di inizio dell'attività.

Al fine di consentire l'efficiente e razionale gestione della zona industriale, inoltre, ogni anno l'assegnatario e/o i suoi aventi causa dovranno fornire al

Consorzio i dati sullo stabilimento e sull'attività, restituendo compilato il modulo che verrà all'uopo fornito.

La superficie non utilizzata per l'attività consentita entro il periodo di dieci anni dalla data di stipulazione del contratto, potrà essere rivendicata dal Consorzio in tutto o in parte al prezzo di assegnazione corrisposto, con gli interessi legali, detratto in ogni caso l'eventuale risarcimento dei danni subiti dal Consorzio.

Art. 7

È fatto divieto di qualunque utilizzazione degli immobili per scopi diversi da quelli previsti dall'assegnazione e/o dalle successive autorizzazioni di cui al presente art. 7 e al successivo art. 10.

E' fatto divieto assoluto di vendita dell'immobile assegnato fino ad un anno dall'inizio dell'attività nello stabilimento costruito che dovrà risultare da idonea documentazione camerale o equipollente.

In caso di volontà di cedere comunque l'immobile, esso potrà essere venduto esclusivamente al Consorzio al prezzo di assegnazione corrisposto, con gli interessi legali, corrisposta la minor somma tra lo speso ed il migliorato, detratto in ogni caso l'eventuale risarcimento dei danni subiti dal Consorzio.

È fatto altresì divieto di procedere a costruzioni diverse da quelle previste nel progetto di cui al precedente art. 6.

Art. 8

(Termini) - I termini di cui all'art. 6 potranno essere prorogati su tempestiva richiesta degli interessati, soltanto per gravi e giustificati motivi, dal Consiglio di Amministrazione del Consorzio.

Art. 9

(Servizi) - Il Consorzio, se richiesto, assisterà per quanto di competenza gli

assegnatari delle aree presso le imprese erogatrici per l'estensione dei servizi pubblici e relativi allacciamenti.

A parità di condizioni con altri esercenti, l'assegnatario e/o i suoi aventi causa dovranno dare la preferenza ai servizi di interesse collettivo organizzati dal Consorzio.

Art. 10

(Autorizzazioni) - Per atti di disposizione sugli immobili, nonché per atti societari che comunque comportino l'effetto di trasferire gli immobili, l'assegnatario e/o i suoi aventi causa non potranno cedere a terzi, in tutto od in parte, la proprietà dell'area e/o delle costruzioni, né costituire sopra detti immobili diritto reale di godimento, senza la preventiva autorizzazione del Consiglio di Amministrazione del Consorzio, che adotterà la relativa delibera sulla base di un insindacabile giudizio volto a garantire un'efficiente e razionale gestione della zona industriale; a titolo esemplificativo e non esaustivo, verranno condotte valutazioni sull'attività svolta sull'immobile in relazione alla viabilità, all'omogeneità tipologica degli insediamenti limitrofi, le capacità ricettive delle infrastrutture e dei servizi della zona (cabine Enel, fognature, ecc.).

L'autorizzazione è altresì condizionata, per un periodo di 19 anni e 11 mesi dalla data di stipulazione del contratto di assegnazione, al pagamento al Consorzio in solido tra il cedente e il cessionario a qualsivoglia titolo di un corrispettivo pari alla differenza fra il prezzo in vigore al momento dell'ultimo trasferimento autorizzato dal Consorzio e quello in vigore al momento dell'autorizzazione di cui sopra.

L'assegnatario non potrà cedere in affitto l'immobile o parte di esso; tuttavia il Consorzio, se richiesto, potrà autorizzare affittanze purché non siano in contrasto con il giudizio del Consorzio di cui al comma 1 del presente articolo.

L'autorizzazione richiesta di cui ai commi 1° e 3° opera anche in caso di procedure di cui al R.D. n. 267/1942 e successive modificazioni.

L'assegnatario si obbliga espressamente a trasferire e a far trasferire ai suoi aventi causa gli obblighi tutti di cui al presente Disciplinare che dovrà essere trascritto di volta in volta unitamente agli atti di trasferimento a qualsiasi titolo e allegato ai contratti di locazione.

Art. 11

(Cessazione di attività) - Sempre per il periodo di 19 anni e 11 mesi dalla data di stipulazione del contratto di assegnazione, nel caso in cui l'assegnatario e/o i suoi aventi causa, anche fuori dalle ipotesi del l'art. 10, cessassero la propria attività nello stabilimento, non potranno sostituirla con altra, senza la prevista autorizzazione del citato articolo.

Art. 12

(Risoluzione e penali) - L'inosservanza da parte dell'assegnatario e/o dei suoi aventi causa del disposto dei precedenti art. 5, art. 6, art. 7, art. 10 e art. 11 dà facoltà al Consorzio di considerare risolto di diritto il contratto di assegnazione. L'assegnatario in tal caso dovrà consegnare gli immobili entro 90 giorni dalla notifica della declaratoria di risoluzione da parte del Consorzio.

Il Consorzio, all'atto della riconsegna delle aree, restituirà il corrispettivo percepito per l'assegnazione, senza interessi, ed una somma pari al minimo tra lo speso in termini monetari ed il migliorato per le eventuali costruzioni, salvo il risarcimento dei danni subiti dall'Ente.

Alternativamente all'attivazione della clausola di risoluzione espressa, il Consorzio ha la facoltà di richiedere all'assegnatario e ai suoi aventi causa il pagamento di una penale contrattuale pari al prezzo di assegnazione attualizzato,

salva la richiesta di risarcimento di ulteriori danni subiti dall'Ente.

Art. 13

(Spese) - Le spese, imposte, tasse e contributi inerenti e conseguenti alla stipulazione sono a carico dell'assegnatario.

Letto, confermato e sottoscritto.

L'assegnatario dichiara di accettare espressamente per iscritto, rimossa sin d'ora ogni eccezione, anche ai sensi dell'art. 1341 e dell'art. 1342 del c.c., le norme contenute negli artt. 4 (libertà dell'area e servitù), 5 (modalità di approvazione dei progetti), 6 (esecuzione delle opere), 7 (divieti inerenti l'utilizzo degli immobili), 10 (autorizzazioni agli atti di disposizione e locazione), 11 (cessazione di attività), 12 (Risoluzione e penali) del presente disciplinare.

Il presente disciplinare è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione del Consorzio con deliberazione del 23.02.2007 n°19 di reg. e n° 705 di prot.