CORAP

in LCA

AREA TECNICA

NULLA-OSTA n. 48 /2022

IL DIRIGENTE AREA PROGRAMMAZIONE E PROGETTAZIONE

OGGETTO: Ditta Rocca Maria srl - Nulla osta all'insediamento ed all'effettuazione dei lavori.

OGGETTO DELLL'ISTANZA: L'istanza presentata dalla ditta Rocca Maria (che conduce attività di auto-demolizione di mezzi meccanici) è tesa all'ottenimento del nulla-osta all'insediamento (istanza n. 3196 del 25.05.2020) in un edificio industriale originariamente assegnato alla Ditta TeKnos srl, successivamente acquistato dalla Ditta Metal-Carpenteria s.r.l. e, quindi, oggetto di compravendita fra quest'ultima e la Ditta istante.
L'istanza, inoltre, è diretta all'ottenimento del nulla-osta all'effettuazione di opere di completamento e di manutenzione ordinaria all'interno del detto edificio.

PREMESSO CHE

- con Legge Regionale 24 dicembre 2001, n. 38 e ss.mm.ii., la Regione Calabria ha disciplinato il regime giuridico dei Consorzi per le Aree, i Nuclei e le Zone di Sviluppo industriale;
- con Legge Regionale 16 maggio 2013, n. 24, la Regione Calabria ha disposto il riordino degli Enti, Aziende Regionali, Fondazioni, Agenzie regionali, società, consorzi comunque denominati, con esclusione del Settore Sanità accorpando gli enti consortili di cui alla L.R. n. 38/2001, in un unico Consorzio Regionale per lo sviluppo delle Attività Produttive, denominato CORAP;
- con D.P.G.R. n. 115 del 29 giugno 2016 è stato definitivamente istituito il CORAP quale ente pubblico economico e strumentale della Regione Calabria, con conseguente cambio della denominazione sociale e contestuale conferimento in capo ad un Commissario Straordinario di tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione per come definiti dalla Legge di accorpamento;
- con DGR n..478 del 12/11/2021 la Regione Calabria ha posto in liquidazione coatta il CORAP, ai sensi dell'art.15 del D.L. 6 luglio 2011, n.98, convertito con modificazioni dalla L. 15 luglio 2011 n.111;
- con DPGR n° 202 del 15.11.2021 è stato nominato il Commissario Liquidatore del Co.R.A.P. nella persona dell'avvocato Enrico Mazza;
- con nota acquisita al protocollo consortile n. 7748 del 07/12/2021 la Regione Calabria ha autorizzato il Commissario Liquidatore alla continuazione dell'esercizio d'impresa provvisorio;
- con DPGR n. 7 del 16 marzo 2022, a seguito delle dimissioni dell'avvocato Enrico Mazza, è stato nominato Commissario liquidatore il dottor Sergio Riitano;
- con decreto n. 59 dell' 08.07.2021 si è proceduto all' adozione del *Regolamento per la Localizzazione delle Attività Produttive, la Cessione e l'Uso dei Suoli e dei Fabbricati* (in breve, *Regolamento ASI*);

PREMESSO ANCORA CHE

- il signor Gennarini Francesco, l.r. della Ditta Rocca Maria srl, ha inoltrato alla sede territoriale di Crotone del CoRAP, notizia circa l'acquisizione dalla Metal-Carpenteria srl di un edificio industriale con relativa area di pertinenza volendo richiedere nulla-osta per l'esecuzione all'interno dello stesso edificio di alcuni lavori <<con alcune variazioni riportate nel progetto allegato>>;

- nell'istruire l'istanza, gli uffici di Crotone prendevano atto della posizione irregolare della Ditta all'interno dell'Agglomerato Industriale di Crotone che risultata sprovvista del nulla-osta all'insediamento in subentro della Metal-Carpenteria s.r.l. nonché dell'errore riportato nel rogito del Notaio Proto per il quale era stata trasferita alla stessa Ditta anche una porzione della particella n. 580 (foglio n. 25 del Comune di Crotone) estesa per 9.345 metri quadrati annoverata fra i beni dell'Ente;
- con pec del 10 settembre 2021, la Ditta Rocca Maria veniva informata dell'errato trasferimento e richiesto di incaricare il notaio rogante della necessità di rettificare l'atto stipulato in data 11.02.2019;
- in riscontro alla pec dell'Ente, l'avvocato Salvatore Iannotta sosteneva di <<non rispondere a criteri di giustizia il condizionare il rilascio del nulla-osta alla richiesta variazione delle vigenti variazioni catastali>>;
- successivamente, l'avvocato Iannotta interloquiva con gli uffici tecnici, proponendo in via transattiva l'acquisto del terreno di proprietà del CoRAP da parte del signor Gennarini ad un prezzo inferiore rispetto a quello calcolato secondo i prezzi ufficiali determinati per l'Agglomerato Industriale di Crotone;
- l'avvocato del CoRAP, avvocato Ernesto Scola, valutata la proposta del collega Iannotta, comunicava allo stesso con pec del 21.12.2021 l'impossibilità di <<aderire alla richiesta transattiva>> reiterando l'invito a voler rettificare l'atto stipulato in data 11.02.2019 anche attraverso la ricostruzione degli atti precedenti a quello sottoscritto;

Considerato

- che l'errore commesso nei rogiti è reso evidente nell'atto stesso dell'11.02.2019 ove l'appezzamento del terreno trasferito ed identificato con la particella n. 580 è descritto nei sui confini con **<<strada, particelle 580, 581, 85, salvo altri>>** dalla qual cosa si evince che prima del numero 580 avrebbero dovuto essere riportate le parole **<<parte della ....>>**;
- che la Ditta per il tramite del proprio legale (nota pec del 18.10.2021) ha fatto sapere che i lavori per i quali è stato richiesto nulla-osta con la nota n. 3196/2020 non interesserebbero in alcun modo il terreno in contestazione e che a causa del mancato rilascio del nulla-osta la Rocca Maria srl subisce <<danni che si ripercuotono anche sulla comunità in quanto l'ampliamento del capannone esistente creerebbe nuovi posti di lavoro>>;

PRECISATO

- che i <<lavori di ampliamento>> a cui ha fatto riferimento l'avvocato Iannotta nella nota succitata non coincidono con la descrizione delle opere da effettuare contenuta nell'istanza (n. 3196/2020) a firma del l.r. della Ditta che ha richiesto nulla-osta per <<Lavori di completamento e manutenzione Capannone Industriale>> precisando che a suo tempo il <<suddetto immobile non era stato completato in alcune rifiniture>> e che si rappresentava l'esigenza di apportare <<alcune modifiche non sostanziali>>;

RITENUTO

- che a valle delle interlocuzioni con la Ditta Rocca Maria srl anche per il tramite del proprio legale emerga il diritto del Corap di procedere al frazionamento della particella n. 580 del Foglio n. 25 del Comune di Crotone rientranti fra i beni dell'Ente pubblico;

- che il detto frazionamento sarà condotto dai tecnici del Corap o da questo nominati;
- che il l.r. delle Ditta Rocca Maria srl con la sottoscrizione del presente atto si obbliga a non opporsi in nessun modo all'effettuazione delle operazioni di frazionamento e a richiedere al notaio rogante la rettifica dell'atto stipulato in data 11.02.2019;

RITENUTO ancora

- che alle condizioni di cui sopra si può rilasciare il nulla-osta all'insediamento della Ditta Rocca Maria nell'edificio industriale di che trattasi previo pagamento del 5% calcolato sul prezzo/mq del terreno acquistato dalla Metal-Carpenteria s.r.l. (come da assegnazione del Consorzio in favore della detta Ditta Metal-Carpenteria s.r.l. n. 160 del 28.10.1999) corrispondente a 18.200 metri quadrati;
- che, per quanto sopra, la Ditta Rocca Maria e la Metal-Carpenteria s.r.l. devono corrispondere al Corap in forma solidale una somma pari 15.470 euro oltre IVA (art. 9 del Regolamento ASI);
- che si può altresì rilasciare nulla-osta all'effettuazione dei soli lavori di completamento e manutenzione ordinaria per come richiesti dalla Ditta con l'istanza n. 3.196/2020 a condizione che i detti lavori non interessino in alcun modo l'area di proprietà del Corap;

VISTI

- il Regolamento per la Localizzazione delle Attività produttive, la Cessione e l'Uso dei Suoli e dei Fabbricati (Regolamento ASI), approvato con Decreto n. 59 del 08.07.2021;
- le Norme Tecniche d'Attuazione (N.T.A.) del PRT consortile vigente;

VISTA

- l'istruttoria conclusa con parere favorevole predisposta dagli uffici, da intendersi qui interamente riportata e trascritta e da considerarsi parte integrante al presente.

SI RILASCIA NULLA-OSTA

- all'insediamento della Ditta Rocca Maria nell'A.I. di Crotone in subentro alla Ditta Metal-Carpenteria s.r.l. nel lotto assegnato dal Consorzio con atto n. 160 del 28.10.1999 corrispondente a 18.200 metri quadrati;
- all'effettuazione dei lavori descritti nella richiesta di nulla-osta a firma del l.r. della Ditta con nota n. 0003196 del 25.05.2020 i quali non dovranno in nessun modo interessare la porzione di terreno di proprietà del Corap.

SI PRESCRIVE L'ASSOLUTA OSSERVANZA DELLE SEGUENTI DISPOSIZIONI

La "Ditta" dovrà, per se stessa e per gli eventuali successivi aventi causa:

1. accettare e rispettare, con la sottoscrizione del presente nulla-osta, tutte le norme previste dal Regolamento ASI che qui si intende allegato in tutte le sue parti;
2. destinare il lotto agli scopi specificati nell'istanza e non variare tale destinazione in assenza di specifiche determinazioni del CoRAP;
3. non manomettere o danneggiare eventuali servitù già esistenti sul lotto;
4. accettare, previ appositi accordi, la facoltà e il diritto del CoRAP di imporre sugli spazi liberi dall'edificazione, anche all'interno del lotto di proprietà delle ditte, le servitù necessarie per realizzare infrastrutture destinate allo sviluppo ed al potenziamento infrastrutturale

dell'Agglomerato Industriale, per come disciplinato dall'art. 7 e dall'art. 8 del Regolamento ASI;

5. evitare di acquisire terreni all'interno delle aree comprese nel P.R.T. consortile con lo scopo di rivenderli o cederli a qualsiasi titolo al fine dell'insediamento di attività industriali o di altro tipo di attività;
6. astenersi da vendite o locazioni, o qualsiasi altra diversa forma di disposizione, del terreno e/o dei fabbricati industriali su questo insistenti senza il preventivo Nulla-Osta del CoRAP e/o senza rispettare le norme e le procedure previste dal Regolamento;
7. osservare, per la costruzione e/o gli ampliamenti e/o le modifiche degli impianti produttivi e delle opere connesse, le Norme Tecniche allegate al Piano Regolatore Territoriale dell'Agglomerato Industriale del CoRAP ed ogni altra norma, legge o regolamento vigenti;
8. adempiere puntualmente agli obblighi derivanti dal Regolamento e ad ogni sua successiva modifica e/o integrazione ed in generale rispettare tutti i regolamenti del CoRAP ed ogni norma prevista in materia;
9. provvedere a propria cura e spese alla sistemazione delle fasce di rispetto stradali prospicienti il lotto di proprietà e la loro piantumazione a verde. In ipotesi di intervento sostitutivo del CoRAP, allo stesso saranno dovute le somme eventualmente impiegate, oltre una maggiorazione del 30% per le spese generali;
10. concorrere alle spese ed agli oneri di manutenzione delle aree, delle infrastrutture e dei servizi presenti nell'Agglomerato Industriale (strade, acquedotto, fognature, depurazione, illuminazione, ecc);
11. tenere informato il CoRAP, in qualsiasi momento venga richiesto, su ogni notizia ritenuta utile e pertinente l'insediamento industriale anche sull'iter relativo ad eventuali richieste di agevolazioni finanziarie;
12. comunicare al CoRAP i tempi di attuazione dell'iniziativa produttiva ed eventuale cessazione dell'attività;
13. consentire l'accesso nel lotto al personale dipendente del CoRAP;
14. evitare di ingombrare le vie e gli spazi consortili, salvo apposita autorizzazione rilasciata dal CoRAP;
15. presentare specifica istanza per gli allacci alle reti idriche e fognarie consortili, ovvero stipulare contratto unico di fornitura dei servizi e corrispondere tempestivamente i canoni per come determinati dal Consorzio in virtù del vigente Regolamento specifico per ogni Agglomerato Industriale. I relativi lavori potranno iniziare solo dopo apposita autorizzazione del CoRAP;
16. spostare, a propria cura e spese, eventuali servizi di pubblica utilità esistenti sul lotto senza intaccarne la funzionalità;
17. inoltrare il progetto dell'iniziativa al CoRAP ai fini del rilascio degli atti di assenso tramite lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) comunale competente per territorio ed anche al Consorzio in forma cartacea tramite raccomandata a.r., raccomandata a mano o posta elettronica certificata;
18. Trasmettere copia del contratto di locazione sottoscritto tra le parti;

La ditta Rocca Maria è già a conoscenza ed accetta, senza riserva alcuna:

- tutti gli obblighi e gli oneri nascenti dal vigente "Regolamento per la Localizzazione delle Attività produttive, la Cessione e l'Uso dei Suoli e dei Fabbricati" accettando sin da ora le eventuali successive modifiche ed integrazioni che questo Consorzio riterrà opportune;
- dell'obbligo di eseguire i lavori per i quali ha richiesto nulla-osta senza che questa la esima dalla restituzione del terreno di proprietà del Corap procedendo alla rettifica dell'atto stipulato in data 11.02.2019 a propria cura e spese.

La Ditta Rocca Maria srl è obbligata espressamente a:

1) versare la somma pari a 15.470 euro oltre IVA (art. 9 Regolamento ASI) tramite bonifico bancario sul cc. intestato a "CORAP in LCA" IBAN IT67J0825816200009000008234, fornendone copia all'Ente contestualmente all'invio del presente atto debitamente sottoscritto dal legale rappresentante;
2) eseguire i lavori richiamati nella richiesta di nulla-osta con nota n. 0003196 del 25.05.2020;
3) non intralciare e/o impedire le operazioni di frazionamento della particella della particella n. 580 (foglio n. 25 del Comune di Crotone) estesa per 9.345 metri quadrati annoverata fra i beni dell'Ente;
4) far eseguire a proprie cure e spese al notaio rogante (Notaio Proto) o ad altro notaio scelto dalla Ditta la rettifica dell'atto stipulato in data 11.02.2019.

Le disposizioni previste nel presente atto sono da considerarsi inderogabili ed i termini essenziali e perentori. La violazione delle disposizioni e la mancata osservanza dei termini, ivi compresi quelli relativi alle somme dovute al Corap, costituiranno grave inadempimento e consentiranno all'Ente di assumere ogni determinazione ritenuta utile e necessaria alla tutela dell'interesse pubblico, ivi compresa la revoca del presente Nulla-Osta.

Cosenza, 29 giugno 2022

Il Dirigente Area
Programmazione e Progettazione
Architetto Stefania Frasca

Il presente atto deve pervenire all'Ente sottoscritto digitalmente (ovvero firmato in originale) dal rappresentante legale della ditta istante per accettazione entro 10 giorni dall'invio, pena la revoca dell'autorizzazione.

Al ricevimento del Nulla-Osta sottoscritto dal legale rappresentante della ditta istante accompagnato dalla copia del bonifico effettuato in favore del Corap, l'Ente provvederà a perfezionare l'atto.

Per presa visione, espressa accettazione di ogni disposizione e ricevuta di consegna

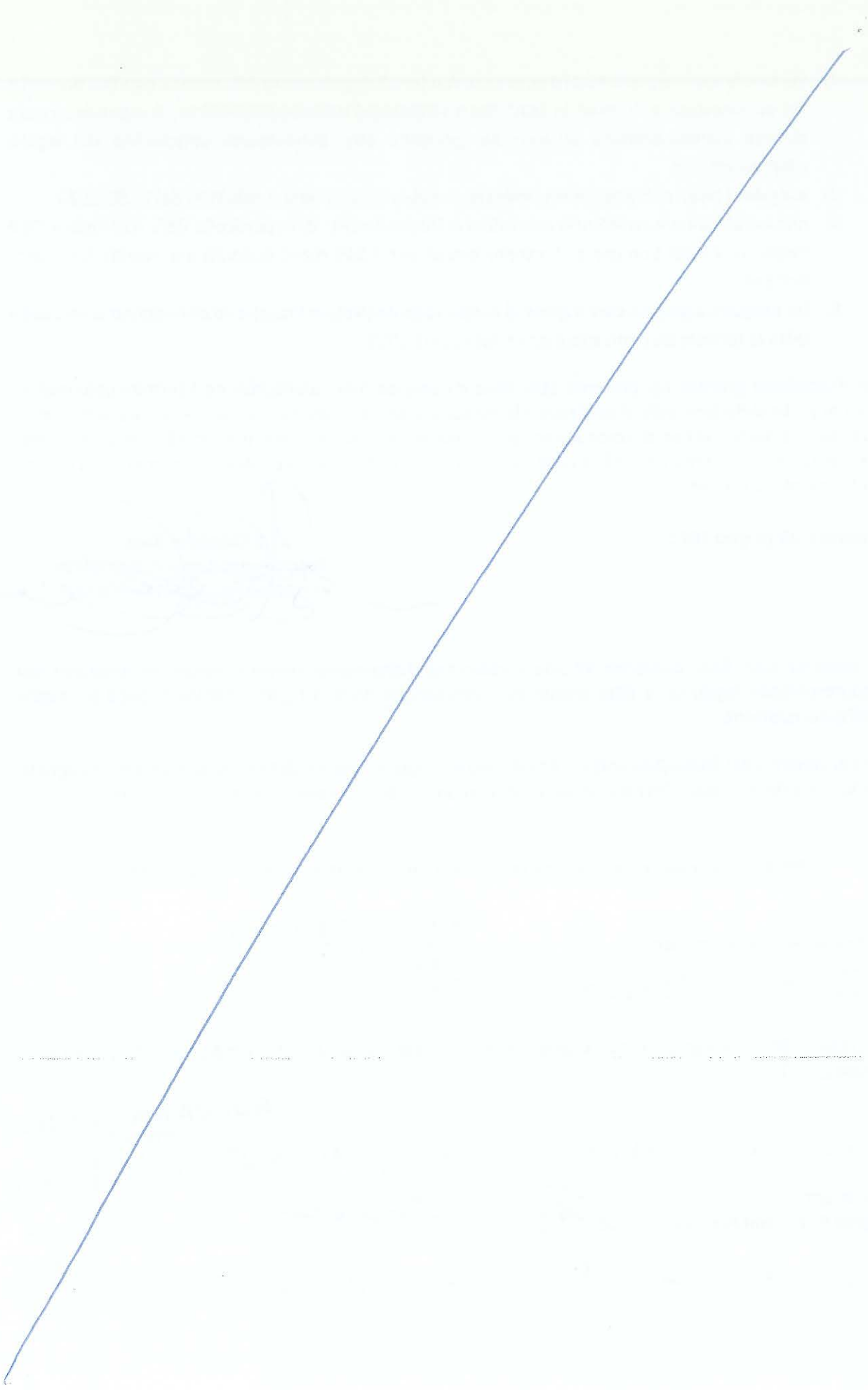
Per la ditta
Signor Gennarini Francesco

ROCCA MARIA S.R.L.
Via A. Avogadro, snc
88900 CROTONE (KR)
Partita IVA 02152220790

(in caso di firma autografa e non digitale, allegare fotocopia di un documento d'identità anch'essa sottoscritta).

ROCCA MARIA S.R.L.
Via A. Avogadro, snc
88900 CROTONE (KR)
Partita IVA 02152220790

Per espressa eccettazione delle condizioni di cui ai punti 1, 2, 3 e 4 precedenti.

Per la ditta
Signor Gennarini Francesco

Per autentica della firma - avv. [illegible]