

*CONSORZIO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE DEL FRIULI CENTRALE*  
*Ente Pubblico Economico*

*PROGRAMMA DI ATTIVITA' E*  
*PROMOZIONE INDUSTRIALE*  
*ANNO 2007*

La “potestà urbanistica” di cui dispongono i Consorzi Industriali risulta molto importante per ogni impostazione strategica dello sviluppo dell’area: tali Enti sono indotti a riqualificare e sviluppare la propria azione poiché una Zona Industriale correttamente ed adeguatamente progettata e gestita in modo efficiente ed innovativo può contribuire significativamente al recupero di un vantaggio competitivo delle imprese locali.

Le potenzialità correlate ad identificare ed affrontare le tematiche ambientali e la organizzazione e gestione di servizi trovano, peraltro, un limite nel vincolo dimensionale che il capo III della *L.R. N.4 del 4 marzo 2005*, come scaturito dallo studio svolto dal gruppo di lavoro istituito dall’Assessore Regionale alle Attività Produttive, ha concretamente affrontato indicando, quindi, nuovi percorsi.

Una migliore identificazione delle finalità e compiti dei Consorzi, la semplificazione delle procedure per l’utilizzo delle risorse, la strumentazione di promozione della cooperazione tra gli enti gestori ed il coordinamento con altri ambiti normativi nel contesto della riforma degli strumenti di politica industriale sono i temi affrontati e svolti dal legislatore regionale che, nello specifico prevede possibilità:

- di stipulare convenzioni con i Comuni geograficamente vicini per disciplinare l’estensione dei servizi ad imprese localizzate nelle Zone Industriali identificate negli strumenti urbanistici comunali, sia come zona PIP sia come Zone D3;
- di affidare, da parte dei Comuni, ai Consorzi Industriali, secondo il criterio della maggior vicinanza geografica, la progettazione e la realizzazione di opere e di impianti di pubblica utilità;

Particolare attenzione è stata dedicata alla promozione della cooperazione tra enti gestori anche con riferimento ai Consorzi Industriali delle Regioni finitime con la sottoscrizione di convenzioni ed anche individuando specificamente le aree di attività da realizzare in cooperazione (marketing territoriale, monitoraggio programmi finanziamenti comunitari e realizzazione di studi e progetti correlati, monitoraggi ed interventi migliorativi della qualità dell’ambiente, centralizzazione servizi tecnici ed amministrativi, ecc).

Recentemente, a seguito di un importante lavoro di mediazione, promozione e coordinamento svolto da EINE (Associazione Enti di Industrializzazione Nord Est) si è avviata a concretizzazione tale “cooperazione” è stato, infatti, raggiunto un accordo “protocollo di intesa” tra le Regioni Veneto e Friuli Venezia Giulia per convenire l'utilizzo di E.I.N.E. per una serie di servizi che attengono aree di *assistenza* (sito web di EINE, diffusione congiunta materiale pubblicitario, attivazione contatti e predisposizione convegni), *economica* (analisi e studi fattibilità, ricerche ed elaborazioni a supporto iniziative in ambito produttivo), *infrastrutturale* (verifica stato infrastrutture, beni e servizi, pianificazione territoriale, studi piani di sviluppo, sviluppo tecnologico innovativo, marketing territoriale).

### ***Piano Territoriale Infraregionale***

La Variante per la quale è stata avviata la procedura di adozione-approvazione si pone l'obiettivo, oltre ad alcune rettifiche e specifiche richieste postulate dalla gestione operativa dello strumento, di attribuire attenzione all'apprestamento di ogni azione utile all'ottimizzazione dello sviluppo del Parco Scientifico Tecnologico specialmente per la positiva ricaduta sul tessuto produttivo locale.

In tale sede di variazione dello strumento pianificatorio vengono anche affrontate alcune tematiche generali quali la consistente presenza di elettrodotti aerei ed interrati con le correlate servitù (competenza di ARPA sui livelli di campo elettrico e magnetico prodotti dalle linee D.P.C.M. dd. 08/07/2003), l'applicazione del Regolamento di attuazione della L.R. N.28/04 avuto riguardo alla disciplina in materia di telefonia mobile “piani di settore” dei Comuni, la possibilità di ubicare entro il perimetro della ZIU attività di servizio quali gli autotrasportatori (attualmente ammessi solo se di servizio al territorio).

L'applicazione del **Regolamento di Gestione** delle aree ZIU ha perfezionato la normativa di attuazione del P.T.I. con specifico riferimento all'art 5.1 delle Norme ed ha consentito, con la piena applicazione delle disposizioni ivi contenute, anche l'implementazione del servizio di supporto gratuito alle aziende per favorire il loro avvicinamento al programma ambientale del Consorzio.

L'accresciuta sensibilità ambientale in generale e specificamente dell'imprenditore interessato ad insediare nuova attività in area ZIU ha richiesto un maggiore e più qualificato impegno da parte dell'Ufficio Ambiente nel prestare la propria collaborazione in sede di verifica tecnico ambientale per l'accettabilità dell'iniziativa.

Il lavoro svolto dall'Ufficio Ambiente nell'esercizio 2006, pur riguardando il perfezionamento di un modesto numero di procedure applicative relative a 5 nuove attività, sottintende un importante approfondimento delle tematiche ambientali avuto riguardo alle prestazioni ambientali ed ai significativi impatti generati dalle nuove attività: la significatività di tali impatti coinvolgenti diverse matrici ha anche determinato l'esigenza di integrare la Commissione Tecnica con specialisti tecnici di ARPA ed esperti nel settore rifiuti al fine di approfondire – già in fase preliminare – alcune tematiche ritenute sensibili e/o impattanti l'intero "sistema-ambiente" dell'area ZIU.

In due specifici casi, l'esame tecnico preliminare dell'Ufficio Ambiente ha determinato la sospensione della procedura di verifica tecnico-ambientale ZIU in attesa dell'espletamento e pronunciamento di altro soggetto competente (es. Provincia su Piano rifiuti)

Particolarmente consistente è stato l'impegno dell'Ufficio nella impostazione/gestione di problematiche territoriali ed ambientali correlate a modifiche di impianti "importanti ed impattanti" già esistenti in area ZIU: sono state effettuate complessivamente 9 valutazioni di applicabilità del Regolamento di cui 4 connesse a modifiche/ampliamenti della medesima Società.

### ***Servizi alle aziende***

L'amministrazione del Consorzio ritiene importante favorire il dialogo tra le aziende ed il **Parco Scientifico e Tecnologico** quale realtà di ricerca che potrà aiutare l'economia delle piccole aziende locali ad innescare quei processi di innovazione tanto "sostenuti" dalla specifica legislazione regionale in quanto utili ad accrescere la capacità competitiva e, quindi, il valore economico complessivo.

Un primo incontro organizzato con i responsabili di Friuli Innovazione è stata l'occasione per presentare la realtà attuale del Parco - e le iniziative in fieri - al territorio: la stampa ha titolato "*imprese ZIU nel laboratorio delle idee*", ma non è stato un successo poiché poche sono state le aziende che hanno colto l'opportunità di conoscere tale nuovo eccellente insediato. Lo scopo era conoscitivo per attivare un rapporto semplificato e confidenziale che consenta al singolo imprenditore di cercare i supporti di cui abbisogna comunicando con fiducia la propria realtà di conoscenza operativa in una contaminazione reciproca ed indispensabile per porre basi di sviluppo ed innovazione.

Da un primo esame critico è scaturito il convincimento della necessità di intensificare un dialogo "quotidiano" con le aziende, specialmente con quelle con cui è oggi carente ovvero assente proprio per comunicare la massima disponibilità dell'Ente con le proprie strutture e guadagnare la fiducia di ogni imprenditore.

Un dato "tecnico" si è peraltro evidenziato: oltre 20% delle aziende non utilizza internet e la posta elettronica; è più di una percezione in quanto scaturisce da incrocio di dati e notizie in ingresso ed in uscita, ma finora non si è ritenuto di effettuare una indagine diretta.

Inutile ogni commento, ma si intravede come indispensabile un'azione mirata partendo dalla disponibilità degli uffici del Consorzio che si propongono per illustrare le iniziative ed i servizi gestiti internamente con le modalità e tecniche anche informatiche, oggi disponibili.

Il persistere del disagio, ripetutamente manifestato dal territorio, per l'insufficiente **funzionamento locale delle reti telefoniche** Telecom, nonostante l'accordo raggiunto nel 2003 con quella Società e l'impegno dalla medesima assunto di rendere disponibili e funzionanti nell'area ZIU le linee ADSL e HDSL, ha indotto il Consorzio a reperire sul mercato quanto altro fosse disponibile ed efficace; l'installazione di **infrastruttura wireless** con una spesa complessiva di € 34 mila da realizzarsi entro l'anno consentirà di fornire alle aziende un servizio qualificato ed in tempi molto brevi. L'intero onere dell'investimento resta a carico del Consorzio che chiederà un rimborso spese di € 100 per ogni nuova azienda/utente.

La periodica scelta del gestore/manutentore resta nella piena libertà del Consorzio proprietario mentre l'utenza potrà rivolgersi a qualunque operatore abilitato.

Trattasi dell'avvio di un nuovo servizio alle aziende che in un futuro potrà divenire fonte di entrata per l'Ente.

Il **patrimonio cartografico** dell'ente - implementato e costantemente aggiornato dagli Uffici secondo gli standard cartografici stabiliti dalla Regione Friuli Venezia Giulia - viene reso disponibile **on-line** alle Aziende/utenti (Enti o Associazioni, aziende insediande, ditte appaltatrici, cittadini ecc.) attraverso il Sistema Informativo Territoriale del Consorzio denominato "**ZIUweb**".

In estrema sintesi, si tratta di un sistema di consultazione on-line della cartografia e delle banche dati associate a tale cartografia, di un sistema dinamico che consente la pubblicazione on-line di tutti i livelli informativi implementati localmente dagli Uffici del Consorzio.

I vantaggi di tale servizio attengono l'accesso (per *classi di utenti* e relativi *livelli di accesso*) ai dati territoriali, ai servizi attivati dal Consorzio e da altri soggetti, alla consultazione di mappe e livelli informativi in modo veloce senza ricorrere all'uso di software specifici e competenze particolari (navigando!).

Attualmente i livelli informativi implementati localmente (e, di seguito, pubblicati in rete) attengono alla georeferenziazione della base catastale, alle aziende insediate (tipologia, attività, addetti, ecc.) e relative anagrafiche, alla disponibilità di Lotti in ZIU e relativi prezzi di cessione, alle reti tecnologiche, alla viabilità di progetto, ai dati per la gestione delle autorizzazioni allo scarico in fognatura.

Per ciò che concerne la gestione operativa, sono stati recentemente realizzati i livelli informativo-cartografici afferenti alle aree verdi/alberature ed alla Segnaletica Stradale (verticale): quest'ultimo livello è stato implementato a seguito di rilevazioni in area ZIU mediante utilizzo di tecnologia palmare.

Di prossima pubblicazione (on line, attraverso l'applicazione cartografica *ZIUweb*) il livello informativo afferente alla redigenda **Variante al PTI** che costituirà elemento fondante il Sistema Informativo Territoriale dell'Ente.

Sul **sito web** istituzionale del Consorzio ([www.ziu.it](http://www.ziu.it)) - oltre **200 mila** accessi nell'anno 2006 - vengono pubblicati e divulgati dati ed informazioni di natura territoriale, (applicativo cartografico *ZIUweb*), di natura testuale, (*News, Bandi di Concorso ed iniziative ed attività dell'Ente*).

Trattasi di un Servizio alle aziende che è anche opportunità per l'Ente di avviare un marketing territoriale.

Riprendendo quanto già scritto in merito alla valutazione tecnico ambientale di accettabilità delle iniziative imprenditoriali insediabili nella Zona, è appena il caso di rilevare come tale attività "istituzionale" svolta gratuitamente dagli uffici dell'Ente ed inizialmente **s u b i t a** dall'imprenditore quasi come un ulteriore "controllo", si è via via rivalutata acquisendo sostanziale valore di consulenza ad alto contenuto professionale; l'imprenditore viene supportato nella compilazione delle schede ed in quella sede aiutato a individuare preventivamente eventuali problemi e criticità ambientali e non, anche con suggerimenti ed indirizzi per affrontare in modo adeguato ogni aspetto e tematica.

Trattasi, quindi, di un concreto "**servizio ambientale**" alle aziende la cui prestazione ad alto contenuto professionale potrebbe essere proposta anche al di fuori dell'organizzazione del Consorzio a supporto di altre realtà, in quanto non dotate di analoghe risorse, ovvero in collaborazione per un progressivo potenziamento e miglioramento di un importante servizio ambientale alle aziende.

Anche la **manutenzione delle infrastrutture** (viabilità e pertinenze, verde pubblico ambientale) programmata, gestita e realizzata con competenza e cura secondo i principi ispiratori della Politica Ambientale dell'Ente e per il raggiungimento degli obiettivi di miglioramento continuo, si è arricchita di contenuti: la razionalizzazione degli interventi per la salvaguardia, conservazione ed ottimizzazione dell'ambiente complessivo della Zona diviene attività di valorizzazione dell'area ed è compresa, apprezzata e condivisa dalle aziende. Da attività istituzionale – prevista dall'art 2 della L.R. N.3/99 – per la quale nel 1999 venne per la prima volta richiesto un parziale rimborso degli oneri alle aziende (come previsto dalla norma

regionale) si può oggi affermare che la medesima venga percepita dalle aziende come un servizio utile.

### ***Programmi acquisto terreni – cessione lotti.***

Sono stati impostati in relazione alla previsione di nuovi insediamenti rispetto alla domanda ed allo stato delle specifiche correlate istruttorie, alla concreta capacità operativa della struttura nonché alla situazione di agibilità dei lotti.

Per quanto attiene l'acquisto dei terreni, le problematiche sono collegate alla corretta formalizzazione delle procedure come disciplinate dalla legislazione vigente ed al raggiungimento degli accordi bonari con la proprietà in tempi ravvicinati.

Su tale assetto giuridico-operativo è impegnata la struttura del Consorzio conseguendo concreti positivi risultati che hanno consentito quasi sempre di evitare i lunghi tempi delle procedure espropriative ed i costi di ricorsi e contenziosi.

Il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità approvato con decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001 N.327 espone un quadro di riferimento normativo tuttora non facile in quanto non sempre certo, e quindi, non esonerando l'Ente dal pericolo di incorrere in ricorsi ed impugnazioni.

Per quanto attiene la cessione di lotti, l'iter dell'istruttoria per la pronuncia di accettazione della richiesta di nuovo insediamento è disciplinata dal nuovo Regolamento e quantifica 75 giorni per una procedura "standard" applicabile agli impianti non inclusi negli elenchi/voci A e B dell'art. 5.1 delle norme del PTI: a lato, in aggiunta o preventivamente all'attivazione dell'istruttoria si svolgono incontri con l'imprenditore e/o tecnici incaricati.

Nel complesso, per l'esercizio 2007, si prevede l'acquisizione di mq. 96.000= con un onere di € 1.344.000,00= e la vendita di mq. 85.000= per un'entrata di complessivi € 2.105.000.00=.

### ***Prezzi assegnazione/cessione lotti.***

L'art.18 del DPGR 29/04/1997 N.139 prevede l'esenzione degli agglomerati industriali di interesse regionale dall'applicazione degli oneri

concessori previsti dall'art.90, comma 1, della L.R. N.52/91: gli interventi compresi nei Piani Territoriali Infra regionali di cui all'art.3 della L.R. N.3/99 risultano quindi esenti.

Il prezzo di assegnazione-cessione dei lotti nella ZIU per la realizzazione di iniziative produttive comprende la quota terreno e la quota infrastrutture. Nella Zona Artigianale (già D3 ubicata in Comune di Pavia di Udine), in quanto inglobata entro il perimetro ZIU solo con il Piano Territoriale Infra regionale approvato nel luglio 2002, persiste la possibilità per l'imprenditore di scelta tra gli oneri correlati alla C.E. secondo la Legge Bucalossi e quelli applicati dal Consorzio: un tanto è stato formalizzato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione assecondando l'aspettativa di quell'Amministrazione Comunale.

#### ***Quota terreno.***

Comprende il costo/mq di acquisto e relative spese dei terreni medesimi sostenute ed imputate dal Consorzio per l'acquisizione anche con l'applicazione delle normative in materia di espropriazioni per pubblica utilità: all'indennizzo corrisposto alla proprietà (ovvero all'indennizzo definitivo in sede di contenzioso) viene applicata una quota pari al 40%.

Facendo indicativo riferimento all'indennizzo della proprietà di €/mq. 10,00 cui l'Ente applica la maggiorazione del 40%, la quota terreno inserita nel prezzo di vendita risulta di €.14,00/mq.

In sede di sottoscrizione della convenzione di assegnazione del lotto, in assenza di proprietà già acquisita in capo al Consorzio, tale quota viene indicata "salvo conguaglio".

Le previsioni di spesa per acquisto di terreni e, quindi, della correlata entrata per cessione di lotti, sono quantificate con riferimento ai suindicati dati che si ritengono realistici anche in quanto hanno consentito di addivenire alla definizione di numerose operazioni di acquisto.

E' appena il caso di raggugliare l'Assemblea sulla formalizzazione e concretizzazione anche di alcune operazioni di acquisto con indennizzi di poco superiori, ma la suddescritta impostazione generale risulta, comunque, corretta e congrua.

In presenza di specifiche situazioni avuto riguardo all'esistenza di colture pregiate in un contesto organizzato di azienda agricola dove l'intervento

acquisitivo del Consorzio comporta un obiettivo concreto “danno” potrebbe ravvisarsi la necessità dell’elaborazione di perizie di stima con un percorso condiviso con la proprietà onde evitare i tempi e l’incertezza conseguenti ad eventuali impugnazioni e ricorsi.

**Quota infrastrutture.**

Facendo riferimento ad una superficie disponibile di ha 157,00= ed un complesso di spesa nel decennio di validità del Piano Territoriale Infraregionale per la realizzazione e gestione ambientale del medesimo strumento urbanistico di € 25.000.000,00= (circa), sono state attribuite (in sede di applicazione del P.T.I., luglio 2002) le quote infrastrutturali alle varie Zone secondo la tabella che si riporta:

<b>Zona industriale</b>	<i>mq.440.334,00=</i>	<i>€/mq. 12,60=</i>
<b>Zona Artigianale complessivi</b>	<i>mq.864.975,00=</i>	
<i>Ambito 1</i>	<i>mq.463.505,53=</i>	<i>€/mq. 16,00=</i>
<i>Ambito 2</i>	<i>mq.217.258,54=</i>	<i>€/mq. 15,00=</i>
<i>Ambito 3</i>	<i>mq.184.210,93=</i>	<i>€/mq. 13,00=</i>
<b>Zona mista</b>	<i>mq.288.933,00=</i>	<i>€/mq. 23,00=</i>

I tre ambiti previsti all’interno della Zona Artigianale – interamente ubicata sul territorio del Comune di Pavia di Udine – sono stati individuati con riferimento alla prossimità alla viabilità principale, graduando in modo decrescente l’entità della quota infrastrutture attribuita ai lotti più interni verso la linea ferroviaria.

Di seguito alla approvazione della Variante al Piano vigente, sia in relazione alla diversa zonizzazione dello strumento pianificatorio, che alla valenza delle aree assegnate al Parco Scientifico Tecnologico ed a quelle “di riserva” ovvero correlate allo sviluppo del medesimo, nonché in considerazione del progressivo utilizzo del suolo per nuove iniziative verrà rivista ed aggiornata la quantificazione delle quote infrastrutture: si ritiene, peraltro, di non modificare l’impostazione di base che ha consentito di affrontare congruamente lo sviluppo insediativo della Zona definendo nel tempo un percorso storico di equità che ha evitato contestazioni e ricorsi.