



REGIONE CALABRIA
GIUNTA REGIONALE

Deliberazione n. 24 della seduta del 31 GEN. 2024.

Oggetto: Approvazione Disegno di Legge Regionale "Istituzione dell'Agenzia Regionale di Sviluppo delle Aree Industriali e per l'attrazione di investimenti produttivi".

Presidente e/o Assessore/i Proponente/i: _____ (timbro e firma) _____ (VARI')

Relatore (se diverso dal proponente): _____ (timbro e firma) _____

Dirigente/i Generale/i: _____ (timbro e firma) _____

Dirigente di Settore: _____ (timbro e firma) _____

Alla trattazione dell'argomento in oggetto partecipano:

			Presente	Assente
1	ROBERTO OCCHIUTO	Presidente	X	
2	GIUSEPPINA PRINCI	Vice Presidente		X
3	GIOVANNI CALABRESE	Componente	X	
4	GIANLUCA GALLO	Componente	X	
5	MARCELLO MINENNA	Componente	X	
6	FILIPPO PIETROPAOLO	Componente	X	
7	EMMA STAINÉ	Componente	X	
8	ROSARIO VARI'	Componente	X	

Assiste il Segretario Generale della Giunta Regionale.

La delibera si compone di n. 3 pagine compreso il frontespizio e di n. 6 allegati.

Il Dirigente Generale del Dipartimento Bilancio
conferma la compatibilità finanziaria del presente provvedimento
con nota n° 63709 del 31 GEN. 2024

LA GIUNTA REGIONALE

VISTI:

- il Titolo V della Costituzione italiana e, in particolare, gli articoli 117 e 119 relativa alla ripartizione delle competenze tra Stato e Regioni;
- il Decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112 recante "Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59";
- la Legge 15 luglio 2011, n. 111 recante "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98 recante disposizioni urgenti per la stabilizzazione finanziaria.";
- la Legge Regionale 19 ottobre 2004, n.25 recante "Statuto della Regione Calabria" e, in particolare, gli artt.39 e seguenti in materia di procedimento di formazione delle leggi e dei regolamenti;

PREMESSO CHE:

- con Legge Regionale 24 dicembre 2001 n. 38, è stato introdotto il "Nuovo regime giuridico dei Consorzi per le aree, i nuclei e le zone di sviluppo industriale, disciplinandone le funzioni, gli organi, le attività, il capitale ed i mezzi finanziari, il controllo e la vigilanza";
- con Legge Regionale 16 maggio 2013 n. 24, è stato disposto l'accorpamento, senza liquidazione, in unico Consorzio regionale per lo sviluppo delle attività produttive, denominato CORAP, degli enti consortili di cui alla L. R. 24 dicembre 2001 n. 38;
- con D.P.G.R. n. 115 del 29 giugno 2016, è stato istituito, formalmente, il CORAP, Ente pubblico economico e strumentale della Regione Calabria, il quale è subentrato in tutti i rapporti attivi e passivi, ai cinque consorzi provinciali industriali disciplinati dalla L.R. n. 38/2001;
- la Legge 29 luglio 2021, n. 108, di conversione del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, ha novellato l'art. 15 del D.L. 6 luglio 2011, n. 98, convertito con modificazioni dalla L. 15 luglio 2011, n. 111, introducendo il comma 5-bis ed estendendo così alle Regioni la facoltà di procedere al ricorso all'applicazione della procedura della liquidazione coatta amministrativa per gli enti soggetti alla propria vigilanza;
- con D.G.R. n. 478 del 12.11.2021 la Giunta Regionale ha disposto, ai sensi dell'art. 15, commi 1 e 5 bis, del D.L. 98/11, convertito con modificazioni dalla L. 15 luglio 2011, n. 111, la liquidazione coatta amministrativa per il CoRAP;

CONSIDERATO CHE:

- ai sensi dell'art. 2 della L.R. 25 novembre 2019, n. 47, è previsto che, nel caso di liquidazione coatta amministrativa del CORAP, la Regione, al fine di assicurare la continuità nell'esercizio delle funzioni pubbliche attribuite al CORAP dalle norme nazionali e regionali e nel contempo procedere al riordino del sistema regionale di sostegno all'insediamento, allo sviluppo e alla competitività delle imprese di ogni comparto economico ed industriale, all'attrazione di investimenti produttivi, provveda a istituire con legge "l'Agenzia Regionale di Sviluppo delle Aree Industriali";
- la Regione ha definito un piano di investimenti straordinari volti a riqualificare la dotazione infrastrutturale delle aree industriali, con proposta di finanziamento a valere sulle risorse del Fondo sviluppo e coesione 2021/2027;
- Il Dipartimento Sviluppo Economico e Attrattori Culturali intende sostenere azioni di sistema, con il supporto indiretto dell'istituenda agenzia, volte a rafforzare l'attrattività del sistema regionale, grazie anche all'utilizzo di parte delle risorse rinvenienti dal Fondo Jeremie Calabria, di cui alla D.G.R. n. 23 del 31 GEN. 2024

CONSIDERATO, ALTRESÌ, che si sono verificate le condizioni di cui all'art 2 comma 1 della legge regionale n.47/2019 per l'approvazione del disegno di legge "Istituzione dell'Agenzia Regionale di Sviluppo delle Aree Industriali e per l'attrazione di investimenti produttivi", allegato alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale;

EVIDENZIATO che l'articolato di cui al Disegno di legge in oggetto è stato redatto con il supporto del Settore "Ufficio legislativo", nell'ambito dell'attività di assistenza tecnico-giuridica svolta dal Settore medesimo in favore dei Dipartimenti nella redazione dei testi normativi;

VISTI l'allegato "A - Disegno di Legge Regionale" recante l'istituzione dell'Agenzia Regionale di Sviluppo delle Aree Industriali e per l'attrazione di investimenti produttivi, l'allegato "B - Relazione descrittiva" e l'allegato "C - Relazione tecnico-finanziaria", che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

VISTI ALTRESI' la Relazione di sostenibilità economico finanziaria, redatta con il supporto di Fincalabra S.p.A. e l'Asseverazione alla Relazione di sostenibilità economico finanziaria, acquisita in data 26 gennaio 2024, rilasciata dalla AUDIREVI TRANSACTION & ADVISORY S.r.l. Società di consulenza aziendale, di cui agli allegati D ed E;

PRESO ATTO:

- che il Dirigente generale del Dipartimento proponente attesta che l'istruttoria è completa e che sono stati acquisiti tutti gli atti e i documenti previsti dalle disposizioni di legge e di regolamento che disciplinano la materia;
- che il Dirigente generale del Dipartimento proponente, ai sensi dell'art. 28, comma 2, lett. a, e dell'art. 30, comma 1, lett. a, della Legge Regionale 13 maggio 1996 n. 7, sulla scorta dell'istruttoria effettuata, attesta la regolarità amministrativa nonché la legittimità della deliberazione e la sua conformità alle disposizioni di legge e di regolamento comunitarie, nazionali e regionali, ai sensi della normativa vigente e del disciplinare dei lavori di Giunta approvato con D.G.R. n. 17/2020;
- che, ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale 23 dicembre 2011 n. 47, il Dirigente generale del Dipartimento proponente attesta l'esistenza della copertura finanziaria sui pertinenti capitoli di spesa;

SU PROPOSTA del Presidente della Giunta regionale e dell'Assessore allo "Sviluppo Economico e Attrattori culturali", dott. Rosario Vari, a voti unanimi,

DELIBERA

1. di approvare il disegno di legge recante "***Istituzione dell'Agenzia Regionale di Sviluppo delle Aree Industriali***", di cui all'allegato A unitamente alla Relazione descrittiva di cui all'allegato B, alla Relazione tecnico-finanziaria di cui all'allegato sub C, allegati alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;
2. di prendere atto che è stata redatta la Relazione di sostenibilità economico finanziaria, con il supporto di Fincalabra S.p.A. e l'Asseverazione alla Relazione di sostenibilità economico finanziaria, rilasciata dalla AUDIREVI TRANSACTION & ADVISORY S.r.l. Società di consulenza aziendale, di cui agli allegati D ed E, allegate alla presente deliberazione;
3. di trasmettere la presente Deliberazione al Consiglio Regionale per i successivi provvedimenti di competenza, a cura del competente Settore del Dipartimento "Segretario Generale";
4. di disporre la pubblicazione in formato aperto del presente provvedimento sul BURC ai sensi della Legge Regionale 6 aprile 2011 n. 11 e sul sito istituzionale della Regione, ai sensi del D.Lgs 14 marzo 2013 n. 33 e nel rispetto delle disposizioni di D. Lgs 30 giugno 2003 n. 196 e del Regolamento UE 2016/679, entrambe a cura del Dirigente Generale del Dipartimento proponente.

(MONTILLA)

(CORRIGITO)



REGIONE CALABRIA
Dipartimento Economia e Finanze

Il Dirigente Generale

delegato alla deliberazione
n. 24 del 31 GEN. 2024

Avv. Eugenia Montilla
Segretario Generale

segretariatogenerale@pec.regione.calabria.it

Dott. Paolo Praticò
Dirigente generale

Sviluppo Economico e Attrattori culturali
dipartimento.seac@pec.regione.calabria.it

Settore Segreteria di Giunta

segreteriagiunta.segretariato@pec.regione.calabria.it

e p.c.

On. Roberto Occhiuto
Presidente della Giunta

presidente@pec.regione.calabria.it

Avv. Rosario Vari
Assessore allo Sviluppo Economico
e Attrattori culturali
rosario.vari@regione.calabria.it

Oggetto: Parere di compatibilità finanziaria sulla proposta di Deliberazione della Giunta regionale "Approvazione Disegno di Legge Regionale "Istituzione dell'Agenzia Regionale di Sviluppo delle Aree Industriali e per l'attrazione di investimenti produttivi". Riscontro nota prot. 62767 del 30/01/2024, integrata con pec del 31/01/2024.

A riscontro della nota prot. 62767 del 30/01/2024, integrata con pec del 31/01/2024 e relativa alla proposta deliberativa "Approvazione Disegno di Legge Regionale "Istituzione dell'Agenzia Regionale di Sviluppo delle Aree Industriali e per l'attrazione di investimenti produttivi".", di cui si allega copia digitalmente firmata a comprovare l'avvenuto esame da parte dello scrivente, viste le attestazioni di natura finanziaria contenute nella citata proposta e preso atto che il Dirigente generale del Dipartimento proponente attesta "l'esistenza della copertura finanziaria sui pertinenti capitoli di spesa" per come indicato nel disegno di legge e nei pertinenti allegati al medesimo, si conferma la compatibilità finanziaria del procedimento.

Dott. Filippo De Cello

Filippo De Cello
Regione Calabria
31.01.2024 09:49:57
GMT+01:00

Disegno di Legge Regionale

"Istituzione dell'Agenzia Regionale di Sviluppo delle Aree Industriali e per l'attrazione di investimenti produttivi"

Art. 1 (Oggetto e finalità)

1. La Regione Calabria intende rafforzare i sistemi produttivi attraverso il riordino del sistema regionale di sostegno all'insediamento, allo sviluppo e alla competitività delle imprese di ogni comparto economico, nonché all'attrazione di investimenti produttivi.
2. Per le finalità di cui al comma 1 e in attuazione delle disposizioni dell'articolo 2, comma 1, della Legge Regionale 25 novembre 2019, n. 47, con la presente legge, viene istituita l'Agenzia Regionale di Sviluppo delle Aree Industriali e per l'attrazione di investimenti produttivi.

Art. 2 (Agenzia Regionale di Sviluppo delle Aree Industriali e per l'attrazione di investimenti)

1. E' istituita l'Agenzia Regionale di Sviluppo delle Aree Industriali e per l'attrazione di investimenti produttivi (di seguito Agenzia), Ente Pubblico Economico per la gestione delle aree, dei nuclei e delle zone industriali della Regione, già di competenza del CORAP in LCA, nonché per l'attrazione di investimenti produttivi.
2. L'Agenzia è dotata di autonomia regolamentare, organizzativa, amministrativa, patrimoniale, contabile e finanziaria ed è strutturata nel rispetto del D. Lgs. n. 33/2013 e delle norme in materia di contratti pubblici, nonché dei seguenti principi generali:
 - a) legalità, trasparenza e imparzialità dell'azione amministrativa;
 - b) valorizzazione di stili di gestione orientati al conseguimento dei risultati;
 - c) semplificazione dei rapporti con le imprese;
 - d) facilitazione dell'accesso ai servizi, ivi compresi quelli di assistenza e informazione, privilegiando lo sviluppo dei canali di comunicazione telematica.
3. L'Agenzia ha sede legale presso la Cittadella Regionale "Jole Santelli" e dispone di sedi operative territoriali.

Art. 3 (Funzioni dell'Agenzia)

1. L'Agenzia è Ente strumentale della Regione, che esercita, in coerenza con gli indirizzi programmatici formulati dalla Giunta regionale, le seguenti funzioni:
 - a) attrazione di investimenti attraverso azioni tese a:
 - favorire l'insediamento e lo sviluppo di imprese in Calabria;
 - offrire servizi di assistenza e promozione per l'attrazione di investimenti produttivi;
 - promuovere opportunità di investimento e assistere gli investitori nel loro insediamento e nello sviluppo di progetti, supportandoli per tutta la durata del ciclo di vita dell'investimento;
 - sostegno all'attrattività del contesto territoriale, anche con riferimento alle aree ZES.

Per le finalità indicate ai punti precedenti, all'interno dell'Agenzia opera un team di "content creator", inserito in apposito settore del suo organico, composto da personale specializzato, dedicato alla diffusione digitale e analogica su vasta scala

- delle informazioni circa le opportunità di insediamento offerte dalla Calabria e le relative agevolazioni;
- b) promozione delle aree produttive regionali anche tramite azioni di marketing, sia a livello nazionale che internazionale, con l'indicazione delle relative dotazioni infrastrutturali e di servizio nonché dei settori produttivi che possono beneficiare di condizioni di vantaggio o di incentivi fiscali, sulla base degli strumenti di incentivazione definiti a livello regionale o nazionale;
 - c) studio, progettazione, attuazione e gestione di interventi coordinati di infrastrutturazione, rilancio e valorizzazione delle aree produttive regionali, gestione e manutenzione delle aree, adozione degli atti di natura ablativa occorrenti alla realizzazione degli interventi previsti nei piani di cui all'articolo 9;
 - d) progettazione e costruzione di fabbricati, impianti, laboratori, depositi e magazzini per attività industriali, artigianali e commerciali;
 - e) vendita, assegnazione e concessione alle imprese di lotti in aree attrezzate;
 - f) attuazione di misure specifiche per l'affidamento, a startup ad alto contenuto tecnologico, dei beni recuperati;
 - g) predisposizione di strumenti di semplificazione per l'insediamento e lo sviluppo delle imprese;
 - h) determinazione e riscossione dei corrispettivi dovuti dalle imprese insediate nelle aree industriali a fronte dell'utilizzo o dell'attività di gestione e manutenzione di opere o impianti di competenza o proprietà dell'Agenzia, ovvero della prestazione di servizi;
 - i) progettazione e gestione di uno sportello regionale per l'internazionalizzazione delle imprese;
 - j) ideazione, programmazione, progettazione, regolamentazione, realizzazione e gestione di Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA).
2. L'Agenzia può operare anche nelle aree comunali destinate ad attività produttive previo accordo con i Comuni interessati.
 3. Al fine dell'integrazione delle rispettive potenzialità e competenze, le attribuzioni funzionali dell'Agenzia e delle ZES nelle aree coincidenti sono regolate da apposita convenzione.

Art. 4 (Organi)

1. Sono organi dell'Agenzia:
 - a) il Presidente;
 - b) il Direttore;
 - c) il Revisore Unico dei Conti.

Art. 5 (Presidente)

1. Il Presidente è nominato dal Presidente della Giunta regionale e dura in carica tre anni.
2. L'incarico ha carattere fiduciario e può essere revocato prima della scadenza con atto motivato del Presidente della Giunta regionale.
3. Per la nomina del Presidente trovano applicazione le cause di inconferibilità e incompatibilità di cui al decreto legislativo 8 aprile 2013, n. 39.
4. Il Presidente adotta la pianificazione della "*content strategy*" predisposta in collaborazione con il team dei "*content creator*" di cui al precedente articolo 3, comma 1, lett. a), finalizzata alla valutazione delle opportunità, alla definizione degli obiettivi e alla loro periodica verifica e cura le relazioni con Enti, Istituzioni, Imprese Pubbliche e Private ed altri Organismi, anche al fine di instaurare rapporti di collaborazione e sostegno nelle singole iniziative dell'Agenzia.
5. La pianificazione di cui al comma 4 definisce i piani di:
 - 1) "Attrazione", per l'insediamento di impianti produttivi da parte di imprese non ancora presenti sul territorio regionale;
 - 2) "Reshoring", per il reinsediamento sul territorio regionale di imprese che hanno in precedenza delocalizzato in altre regioni o all'estero;

- 3) "Retention" per la creazione di sinergie tra le imprese insediate e il tessuto locale produttivo rivolgendosi alle aziende già presenti in Calabria che intendano realizzare un nuovo investimento per diversificare funzionalmente la produzione esistente.
6. Al Presidente spetta un compenso annuo pari a euro 50.000,00 al lordo di tasse e oneri fiscali e previdenziali.

Art. 6 (Direttore)

1. L'incarico di Direttore è conferito dal Presidente della Giunta regionale per la durata di tre anni rinnovabili e dà diritto ad una retribuzione omnicomprensiva pari a quella del dirigente generale della Regione Calabria.
2. Il Direttore è individuato mediante procedura idoneativa tra i soggetti in possesso del diploma di laurea del vecchio ordinamento, o diploma di laurea magistrale o specialistica del nuovo ordinamento, conseguito presso università italiane o conseguito all'estero e riconosciuto equipollente ai predetti ai sensi della vigente legislazione in materia, oltre che di documentata qualificazione professionale inerente le funzioni da svolgere e comprovante l'esercizio di qualificata attività nei settori di competenza dell'Agenzia.
3. Per il conferimento dell'incarico di Direttore trovano applicazione le cause di inconferibilità e incompatibilità di cui al decreto legislativo 8 aprile 2013, n. 39.
4. Il Direttore ha la rappresentanza legale dell'Agenzia ed esercita le funzioni di direzione dell'Ente, conformemente alle previsioni della presente legge e dello Statuto. In particolare, il Direttore:
 - a. predispone lo schema di Statuto e le relative modifiche;
 - b. adotta gli atti relativi al funzionamento dell'Agenzia, all'organizzazione degli uffici e allo svolgimento dei servizi;
 - c. adotta la dotazione organica del personale;
 - d. stabilisce, nel rispetto della normativa e della contrattazione vigente, il trattamento giuridico ed economico del personale;
 - e. adotta il regolamento per la cessione in proprietà o in uso alle imprese dei terreni e degli immobili di cui all'art. 10, comma 1;
 - f. adotta il Piano industriale triennale conformemente alle linee guida adottate dalla giunta regionale;
 - g. adotta, coerentemente con il quadro normativo in materia di politica industriale e di sviluppo economico territoriale nonché con la programmazione regionale, il programma triennale di interventi e lavori;
 - h. adotta, entro il 31 gennaio di ciascun esercizio finanziario, il piano economico finanziario contenente i programmi d'investimento e di attività relativi all'esercizio in corso;
 - i. adotta il bilancio preventivo economico - budget entro il 30 novembre dell'anno precedente a quello di riferimento;
 - j. adotta il bilancio di esercizio redatto secondo i principi desumibili dagli articoli 2423 e seguenti del Codice civile entro il 30 aprile dell'anno successivo a quello di riferimento. Nei casi in cui ricorrano i presupposti, il termine di approvazione del bilancio di esercizio può essere prorogato eccezionalmente fino al 30 giugno.

Art. 7 (Revisore dei conti)

1. Il Revisore Unico e il supplente sono designati dal Presidente della Giunta regionale e scelti mediante sorteggio da un elenco predisposto a seguito di avviso pubblico, i cui iscritti devono possedere i requisiti previsti dai principi contabili internazionali, avere la qualifica di revisori legali di cui al decreto legislativo 27 gennaio 2010, n. 39 (Attuazione della direttiva 2006/43/CE, relativa alle revisioni legali dei conti annuali e dei conti consolidati), ed essere

- in possesso di specifica qualificazione professionale in materia di contabilità pubblica e gestione economica e finanziaria anche degli enti territoriali, secondo i criteri individuati dalla Corte dei conti.
2. Il Direttore dell'Agenzia provvede alla nomina del revisore unico dei conti e del revisore supplente con specifico provvedimento.
 3. L'incarico di revisore unico dei conti e di revisore supplente dura tre anni e può essere conferito al medesimo soggetto per una sola volta.
 4. Nel provvedimento di nomina è determinato il compenso lordo ai sensi della normativa vigente in materia. Il compenso del componente supplente dell'organo di revisione è consentito esclusivamente in caso di effettiva sostituzione, in misura corrispondente alla durata della sostituzione stessa e previa decurtazione della medesima somma al titolare.
 5. In caso di decadenza, rinuncia o morte del revisore unico ovvero di impossibilità derivante da qualsivoglia causa a svolgere l'incarico per un periodo tale da non consentire il regolare svolgimento dell'attività istituzionale dell'ente subentra nell'incarico il revisore supplente fino alla scadenza naturale dell'organo.
 6. Il Revisore Unico, nell'esercizio delle funzioni di controllo e verifica sulla regolarità amministrativa, contabile, finanziaria ed economica della gestione dell'Agenzia, provvede:
 - a) alla redazione, prima dell'approvazione del bilancio preventivo economico - budget, di una relazione sullo stesso o su eventuali variazioni;
 - b) alla redazione, prima dell'approvazione del bilancio di esercizio, di una relazione sulla gestione e sui risultati economici e finanziari;
 - c) alla verifica, almeno trimestrale, della situazione di cassa e dell'andamento finanziario e patrimoniale;
 - d) alla vigilanza sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dall'Agenzia e sul suo concreto funzionamento.

Art. 8

(Funzioni di indirizzo, vigilanza e controllo della Regione)

1. La Regione esercita le funzioni di indirizzo, vigilanza e controllo sull'Agenzia tramite il Dipartimento regionale competente per materia.
2. Sono approvati dalla Giunta regionale:
 - a) lo Statuto;
 - b) la dotazione organica e le sue variazioni;
 - c) il piano industriale triennale;
 - d) il piano economico finanziario;
 - e) il bilancio preventivo economico-budget;
 - f) il bilancio di esercizio;
 - g) le linee guida per la redazione del piano industriale triennale.
3. In tutti i casi di cessazione dell'incarico di Direttore, il Presidente della Giunta regionale nomina un Commissario Straordinario per la gestione ordinaria dell'Agenzia. Il Commissario Straordinario dura in carica dodici mesi eventualmente prorogabili una sola volta; in ogni caso, l'incarico cessa alla nomina del Direttore.

Art. 9

(Piani regolatori)

1. I piani regolatori delle aree, dei nuclei e delle zone di sviluppo industriale sono approvati dalla Regione, che garantisce la partecipazione alla pianificazione territoriale dei Comuni nei cui territori ricadono, nonché della Provincia competente per territorio e della Città Metropolitana di Reggio Calabria, in coerenza con la legge urbanistica regionale e con la legislazione statale vigente in materia.

2. I piani regolatori di cui al comma 1 producono gli stessi effetti giuridici del piano territoriale di coordinamento di cui all'art. 5 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica).
3. Lo schema di piano regolatore di ogni area e nucleo industriale, che contiene anche gli impianti e le infrastrutture idonei ad assicurare la tutela dell'ambiente, è adottato dalla giunta regionale ed è pubblicato nell'albo dell'Agenzia e in quello dei Comuni interessati, oltre che nel Bollettino Ufficiale della Regione Calabria. Gli enti e i privati possono presentare osservazioni e opposizioni nel termine di trenta giorni dalla data di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Calabria. Decorso detto termine è convocata la conferenza di pianificazione prevista dall'art. 13 della Legge Regionale 16 aprile 2002, n. 19 (Norme per la tutela, governo ed uso del territorio - Legge Urbanistica della Calabria).
4. Conclusa la conferenza di pianificazione entro il termine indicato nel comma 7 dell'art. 13 della Legge Regionale 16 aprile 2002, n. 19, il piano regolatore è approvato dalla Giunta regionale ed è pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Calabria, nell'albo dell'Agenzia e in quello dei Comuni interessati.
5. I vincoli di destinazione previsti dal piano regolatore hanno efficacia per la durata di dieci anni dalla data della relativa approvazione.
6. L'approvazione del piano regolatore determina, in funzione della localizzazione di iniziative produttive e delle attrezzature delle aree e dei nuclei industriali, la dichiarazione di pubblica utilità degli interventi in esso previsti nonché la loro indifferibilità e urgenza.
7. Le espropriazioni di aree e immobili necessarie a realizzare gli interventi previsti dal piano regolatore sono effettuate dall'Agenzia in conformità alla legislazione statale vigente in materia.
8. I Comuni interessati adeguano i propri piani urbanistici alle previsioni dei piani regolatori di cui al comma 1 entro sei mesi dalla relativa approvazione.

Art. 10

(Insediamento delle imprese)

1. Le procedure per l'insediamento delle imprese nelle aree, nei nuclei e nelle zone di sviluppo industriale regionali e i rapporti tra l'Agenzia e le imprese ivi insediate sono disciplinati nel regolamento per la cessione in proprietà o in uso dei terreni e degli immobili adottato dal Direttore dell'Agenzia.
2. L'Agenzia stipula con ciascuna impresa, all'atto dell'insediamento, una convenzione che disciplina i rapporti tra le parti sulla base delle disposizioni contenute nel regolamento di cui al comma 1.
3. Le imprese insediate sono tenute al pagamento di un corrispettivo per i servizi, la manutenzione delle opere e la gestione degli impianti oltre a quanto dovuto per la concessione delle aree in cui sono insediate.
4. Gli importi dovuti ai sensi del comma 3 sono riscossi dall'Agenzia anche con modalità coattive, mediante la formazione di ruoli esecutivi, ai sensi dell'art. 5, co. 4, del D.L. 8 febbraio 1995 n. 32 convertito in legge 7 aprile 1995 n. 104.

Art. 11

(Riacquisizione delle aree assegnate)

1. Il regolamento di cui all'articolo 10, comma 1 dispone che gli atti di cessione dei terreni e degli immobili, a pena di nullità degli stessi, prevedano la facoltà dell'Agenzia di riacquisire i suoli e gli stabilimenti industriali o artigianali realizzati attraverso la procedura espropriativa, dopo ventiquattro mesi di inattività dell'azienda su di essi insediata, ai fini della loro assegnazione per nuovi programmi produttivi ad altre aziende richiedenti, previo eventuale ristoro all'originario assegnatario o al suo subentrante nel titolo di proprietà, secondo le previsioni del regolamento medesimo.
2. L'Agenzia ha la facoltà di riacquistare la proprietà delle aree cedute per imprese industriali o artigianali, senza maggiorazione di prezzo e senza la possibilità di opposizione da parte

degli assegnatari, se l'assegnatario non realizza lo stabilimento nel termine di tre anni dalla data di assegnazione.

3. Le riacquisizioni di cui al presente articolo, in coerenza con le originarie previsioni del piano regolatore che ne hanno consentito la originaria assegnazione, mantengono la dichiarazione di pubblica utilità, urgenza e indifferibilità.

Art. 12

(Norme transitorie)

1. Entro dieci giorni dall'entrata in vigore della presente legge, il Presidente della Giunta regionale, nomina il Presidente e un Commissario straordinario, che pone in essere tutti gli adempimenti amministrativi e contabili necessari all'avvio dell'Agenzia di competenza del Direttore.
2. Il decreto di nomina del Commissario straordinario determina la durata dell'incarico non superiore a dodici mesi, prorogabili per motivate ragioni per altri dodici mesi, nonché il compenso, a carico dell'Agenzia, che non può comunque superare quello previsto per il direttore.
3. Il Commissario straordinario assume la funzione di amministratore straordinario dell'Agenzia ed esercita le funzioni di competenza della stessa fino alla nomina del Direttore. In particolare, il Commissario:
 - a. entro trenta giorni dalla nomina adotta lo schema di Statuto e lo sottopone all'approvazione della Giunta regionale;
 - b. entro sessanta giorni dall'approvazione dello Statuto, approva il regolamento di organizzazione degli uffici centrali e delle sedi territoriali e la dotazione organica stabilendo il numero dei dipendenti, distinti per qualifica, necessari per l'assolvimento delle funzioni istituzionali dell'Agenzia;
 - c. entro sessanta giorni dall'adozione delle linee guida di cui all'art. 8, comma 2, lett. g) predispone il Piano industriale triennale;
 - d. entro novanta giorni dall'approvazione dello Statuto adotta il regolamento di cui all'art. 10, comma 1.
4. Il personale dipendente a tempo indeterminato del CORAP connesso alle funzioni di gestione e sviluppo delle aree industriali, espletate le attività e le procedure di cui alla lettera b) del comma 3, è trasferito all'Agenzia e mantiene il trattamento giuridico ed economico fondamentale e accessorio, limitatamente alle voci fisse e continuative, corrisposto al momento del trasferimento, nonché l'inquadramento previdenziale. Il predetto personale è utilizzato, sulla base di apposita convenzione, anche a supporto della gestione liquidatoria del CORAP.
5. Per l'esercizio delle funzioni attribuite e per evitare soluzione di continuità nell'espletamento delle stesse, l'Agenzia:
 - a. provvede all'utilizzazione e alla gestione delle opere pubbliche che insistono nelle aree, nei nuclei e nelle zone di sviluppo industriale regionali già in capo al CORAP;
 - b. subentra nella gestione di tutti i beni appartenenti al demanio e al patrimonio dichiarato indisponibile della Regione già in capo al CORAP;
 - c. utilizza i beni strumentali materiali e immateriali appartenenti al patrimonio disponibile del CORAP e subentra nella titolarità dei beni che dovessero residuare all'esito della procedura di liquidazione. L'utilizzo dei beni di cui alla presente lettera deve essere regolato da appositi atti di concessione del diritto d'uso da parte del commissario liquidatore del CORAP da adottarsi entro trenta giorni dall'approvazione dello Statuto dell'Agenzia;
 - d. si avvale degli uffici e, sino al trasferimento di cui al comma 4, del personale del CORAP per l'espletamento delle sue funzioni attraverso una convenzione da stipulare entro quindici giorni dalla nomina del commissario straordinario dell'Agenzia;

- e. provvede alla gestione delle aree industriali secondo le previsioni dei relativi strumenti urbanistici, la cui efficacia è prorogata di dodici mesi dall'entrata in vigore della presente legge. Per tale finalità l'Agenzia subentra nella proprietà dei beni immobili, già in capo al Corap, che nei suddetti strumenti urbanistici hanno destinazione vincolata agli insediamenti industriali;
 - f. subentra di diritto nelle convenzioni con le imprese insediate nelle aree, nuclei e zone di sviluppo Industriale, che, entro novanta giorni dall'approvazione del regolamento di cui all'art. 10, comma 1, sono rimodulate, se non conformi alla regolamentazione stessa;
 - g. subentra di diritto nelle convenzioni sottoscritte con le imprese finalizzate all'insediamento delle stesse.
6. A decorrere dalla data di approvazione dello Statuto sono trasferiti all'Agenzia i diritti attribuiti al CORAP in forza di provvedimenti concessori, liberi da qualsiasi vincolo e a titolo originario. I rapporti giuridici attivi e passivi, anche processuali, sorti in capo al CORAP producono effetti esclusivamente nei confronti della gestione liquidatoria del CORAP stesso.
 7. Al fine di evitare l'interruzione di servizi pubblici e funzioni di interesse pubblico, il CORAP è autorizzato a proseguire l'esercizio provvisorio fino al completo subentro dell'Agenzia nelle funzioni inerenti allo sviluppo industriale e di So.Ri.Cal. nelle funzioni inerenti al servizio idrico integrato.

Art. 13

(Norma finanziaria)

1. Per lo svolgimento delle attività attribuite all'Agenzia dalla presente legge e riconducibili all'esercizio di funzioni di rilevanza e utilità pubblica di cui all'articolo 3, comma 1, lettere b)-j), al solo fine di assicurarne l'espletamento fin dalla fase di avvio, la Regione riconosce all'Agenzia un contributo omnicomprensivo nel limite massimo di euro 2.700.000,00 per l'anno 2024 e di euro 2.600.000,00 nell'anno 2025, con allocazione alla Missione 14, Programma 01 (U.14.01) dello stato di previsione della spesa del bilancio 2024-2026.
2. Alla copertura degli oneri di cui al comma precedente si provvede con la contestuale riduzione dello stanziamento allocato alla Missione 20, Programma 03 (U.20.03) dello stato di previsione della spesa del bilancio 2024-2026, approvato con la legge regionale n. 57 del 27 dicembre 2023, per l'importo di euro 2.700.000,00 nell'annualità 2024 e per euro 2.600.000,00 nell'annualità 2025.
3. La Giunta regionale è autorizzata a effettuare le necessarie variazioni allo stato di previsione della spesa del bilancio di previsione 2024- 2026 e ad istituire apposito capitolo a destinazione specifica.

Art. 14

(Abrogazioni)

1. Con l'entrata in vigore della presente legge sono abrogate le seguenti disposizioni:
 - a) la Legge Regionale 24 dicembre 2001, n. 38;
 - b) l'ultimo periodo del comma 1 dell'art. 2 della Legge Regionale 25 novembre 2019, n. 47;
 - c) i commi 2, 3, 4, 5, 6, 7 dell'art. 2 della Legge Regionale 25 novembre 2019, n. 47.

Art. 15

(Entrata in vigore)

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale Telematico della Regione Calabria.

Disegno di Legge Regionale

"Istituzione dell'Agenzia Regionale di Sviluppo delle Aree Industriali
e per l'attrazione di investimenti produttivi"

Relazione descrittiva

La proposta di legge di istituzione dell'Agenzia Regionale Sviluppo Aree Industriali e per l'attrazione di investimenti produttivi si propone l'ambizioso obiettivo di favorire gli investimenti sul territorio regionale, attraverso la creazione di un contesto economico favorevole agli insediamenti e l'innalzamento dell'offerta insediativa per le imprese che intendano realizzare progetti qualificati e innovativi. La competizione globale, infatti, obbliga al ripensamento dei modelli passati di sviluppo economico verso nuove forme di economia, improntate sulla promozione delle eccellenze e della sostenibilità sociale ed ambientale.

La competitività dei territori non si caratterizza solo per i minori costi di mercato, ma anche per la capacità di accogliere, semplificare e accompagnare attività economiche orientate ad entrare in contatto con le migliori risorse locali e con capitale umano specializzato.

Più volte la Commissione Europea ha ribadito l'esigenza di rafforzare la nuova strategia industriale, attraverso la trasformazione digitale e green dei tessuti economici, necessità dovuta proprio ai cambiamenti innescati anche dalla pandemia, con particolare riferimento a delimitate aree produttive territoriali e individuando specifici ecosistemi che possono concorrere a raggiungere gli obiettivi strategici per rilanciare la ripresa e promuovere un'economia più sostenibile, digitale, resiliente e competitiva a livello mondiale.

Il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) predisposto dal Governo Italiano, di concerto con la Commissione Europea, prevede specifiche misure di investimento finalizzate alla rivoluzione verde e la transizione ecologica delle aree industriali.

Creare condizioni di qualità per intraprendere, sviluppare e potenziare un'attività economica diventa dunque obiettivo prioritario per sostenere duraturi e attuali modelli territoriali di sviluppo economico, sociale ed ambientale a partire dalle aree tradizionalmente dedicate a queste finalità industriali.

In questo nuovo contesto macroeconomico, la Calabria può e deve giocare un ruolo primario attraverso la giusta valorizzazione dei vantaggi infrastrutturali e logistici di un territorio regionale ricco di potenziale e di asset strategici da promuovere sui mercati nazionali e internazionali.

Diventa sempre più strategico sviluppare inoltre azioni di semplificazione delle attività imprenditoriali con tempi certi e procedure snelle supportando gli investitori con rapidità e competenza.

Sostenere e riqualificare le Aree di Sviluppo Industriale diventa un passo necessario per creare le migliori condizioni di contesto economico e infrastrutturale, sia per le imprese già insediate che per le imprese che intendono insediarsi negli agglomerati industriali.

Ciò deve avvenire attraverso il superamento dell'attuale assetto organizzativo di gestione delle aree e la creazione di un nuovo modello di governance dell'intero processo regionale di attrazione degli investimenti.

Il processo di accorpamento degli ex Consorzi di Sviluppo Industriale provinciali nel Consorzio regionale per lo Sviluppo delle Attività Produttive (CoRAP) ha creato nel tempo notevoli criticità; la Legge Regionale 25 novembre 2019, n. 47, avente ad oggetto Modifiche alla Legge Regionale 16 maggio 2013, n.24, è stata infatti parzialmente impugnata dal Governo con delibera del Consiglio dei Ministri del 17 gennaio 2020 per violazione della competenza esclusiva statale in materia di liquidazione di enti pubblici economici.

La Corte costituzionale, con sentenza n. 22/2021, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale 24 febbraio 2021, n. 8, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'articolo 1, rilevando tuttavia, *"la carenza di una disciplina uniforme di fonte statale idonea a consentire la risoluzione delle crisi di solvibilità degli enti strumentali vigilati dalle Regioni, e, tra questi, dei consorzi di sviluppo industriale ed evidenziando la necessità di un intervento regolativo dello Stato, che, tenuta ferma l'omogeneità suddetta, permetta alle Regioni di fronteggiare situazioni critiche di notevole impatto sulle comunità territoriali"*.

In adempimento all'osservazione contenuta nella citata sentenza della Corte Costituzionale, sulla materia si è registrato l'intervento "uniformatore" del legislatore nazionale che, con la legge 29 luglio 2021, n.108, ha espressamente previsto, all'art. 12, comma 6-bis, la modifica dell'art.15 della legge del 15 luglio 2011, n.111 *"Liquidazione degli enti dissestati e misure di razionalizzazione dell'attività dei commissari straordinari"*.

Dunque, con l'inserimento del comma 5-bis nella citata legge del 15 luglio 2011, n.111, il Legislatore ha inteso estendere espressamente anche alle Regioni il potere di porre in liquidazione coatta amministrativa gli enti sottoposti alla loro vigilanza.

La vigente Legge Regionale 25 novembre 2019, n. 47, prevede all'articolo 2 *"Principi generali per la costituzione dell'Agenzia regionale Sviluppo Aree Industriali"* che la Giunta regionale, nel caso si verificano le condizioni di legge per lo scioglimento o la liquidazione coatta amministrativa del CORAP, al fine di assicurare la continuità delle funzioni pubbliche previste dalla Legge Regionale 24 dicembre 2001, n.38, istituisca l'Agenzia regionale Sviluppo Aree Industriali con Legge Regionale contenente la disciplina organica della stessa al fine di: sostenere l'attrattività del contesto territoriale mediante la promozione dello sviluppo sostenibile, limitare il consumo del suolo e delle risorse naturali, il contrasto alla dispersione insediativa, la delocalizzazione produttiva e la

specializzazione degli insediamenti per sostenere le produzioni; introdurre strumenti di promozione per l'attrazione di nuovi investimenti; promuovere lo sviluppo del sistema produttivo, anche al fine di sostenere e incrementare l'occupazione e la qualificazione; attuare misure di semplificazione a favore dello sviluppo delle imprese; sostenere le specializzazioni produttive; programmare, progettare e gestire impianti e infrastrutture sostenibili e compatibili con l'ambiente e con i processi produttivi; sostenere l'innovazione tecnologica nelle imprese favorendo l'integrazione tra la ricerca applicata e gli investimenti produttivi; ideare, programmare, progettare, regolamentare, realizzare e gestire le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA).

Si rende dunque necessario adempiere alle disposizioni normative regionali e nazionali, salvaguardando le funzioni, i compiti e il personale a tempo indeterminato del Corap in liquidazione nonché avviare importanti e strategiche attività di attrazione di investimenti sul territorio regionale nuove e specifiche attraverso l'istituzione dell'Agenzia Regionale di Sviluppo delle Aree Industriali della Calabria e per l'attrazione di investimenti produttivi.

Nell'ambito di una rivisitazione complessiva delle azioni di promozione degli insediamenti economici, si intende altresì avviare nuove misure per l'attrazione degli investimenti su tutto il territorio regionale attraverso una "content strategy", finalizzata alla valutazione delle opportunità, alla definizione degli obiettivi e alla loro periodica verifica e cura delle relazioni con Enti, Istituzioni, Imprese Pubbliche e Private ed altri Organismi, anche al fine di instaurare rapporti di collaborazione e sostegno nelle singole iniziative dell'Agenzia.

Il disegno di legge è costituito da quindici articoli.

L'articolo 1 indica l'oggetto della legge regionale e le finalità della stessa, mediante la quale intende rafforzare i sistemi produttivi calabresi e promuovere l'attrattività degli stessi.

L'articolo 2 istituisce l'Agenzia Regionale Sviluppo Aree Industriali della Regione Calabria secondo quanto previsto dall'art.2, comma 1, della Legge Regionale 25 novembre 2019, n.47.

L'articolo 3 individua le funzioni dell'Agenzia, quale Ente strumentale della Regione Calabria, in coerenza con gli indirizzi programmatici formulati dalla Giunta regionale. In particolare tali funzioni sono tese a favorire l'insediamento e lo sviluppo di imprese, offrire servizi di assistenza e promozione, promuovere opportunità di investimento, sostenere l'attrattività del contesto territoriale, anche con riferimento alle aree ZES. Per realizzare tali finalità, all'interno dell'Agenzia opera un team di "content creator".

L'articolo 4 precisa gli Organi dell'Agenzia, individuati nel Presidente, nel Direttore quale rappresentante legale e nel Revisore unico dei Conti.

L'articolo 5 indica ruolo e compiti del Presidente. L'incarico ha carattere fiduciario ed ha durata triennale. Il Presidente adotta la pianificazione della "content strategy" predisposta in collaborazione con il team dei "content creator".

L'articolo 6 specifica funzioni e attività del Direttore. L'incarico è conferito dal Presidente della Giunta regionale, a seguito dell'espletamento di idonea procedura e ha durata triennale. Il Direttore ha la rappresentanza legale dell'Agenzia ed esercita le funzioni di direzione dell'Ente.

L'articolo 7 specifica il ruolo del Revisore unico dei Conti e il supplente ai sensi della normativa vigente.

L'articolo 8 disciplina l'esercizio delle funzioni di indirizzo, vigilanza e controllo, tramite il dipartimento regionale competente.

L'articolo 9 illustra i Piani regolatori delle Aree di Sviluppo Industriale, approvati dalla Regione, in coerenza con la legge urbanistica regionale e con la legislazione statale vigente in materia e producono gli stessi effetti giuridici del piano territoriale di coordinamento.

L'articolo 10 prevede le procedure per l'insediamento delle imprese nelle aree di sviluppo industriale che saranno disciplinate in apposito Regolamento regionale, adottato dal Direttore dell'Agenzia.

L'articolo 11 stabilisce che all'interno del Regolamento Regionale si preveda la facoltà dell'Agenzia di riacquisire i suoli e gli stabilimenti industriali o artigianali realizzati attraverso la procedura espropriativa.

L'articolo 12 individua le norme transitorie nella fase di prima applicazione della legge e fino all'ordinaria individuazione degli organi ed al completamento della struttura.

L'articolo 13 indica la norma finanziaria. In particolare, definisce la dotazione finanziaria posta in essere dall'Amministrazione regionale in favore dell'Agenzia, per assicurare l'espletamento della fase di avvio, per un importo complessivo pari ad euro 2.700.000,00 per l'anno 2024 e ad euro 2.600.000,00 per l'anno 2025.

L'articolo 14 procede alle abrogazioni di legge per adeguarne il contenuto alla nuova struttura normativa. In particolare, abroga le seguenti disposizioni: la Legge Regionale 24 dicembre 2001, n. 38; l'ultimo periodo del comma 1 dell'art. 2 della Legge Regionale 25 novembre 2019, n. 47; i commi 2, 3, 4, 5, 6, 7 dell'art. 2 della Legge Regionale 25 novembre 2019, n. 47.

L'articolo 15 dispone l'entrata in vigore della legge, nel giorno successivo a quello della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale telematico della Regione Calabria.

24 31 GEN. 2024

ALLEGATO C ALLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE N. _____ DEL _____ 2024

8/

Disegno di Legge Regionale

"Istituzione dell'Agenzia Regionale di Sviluppo delle Aree Industriali
e per l'attrazione di investimenti produttivi"

Relazione Tecnico-Finanziaria

Proposta di legge d'iniziativa della Giunta regionale: "Istituzione dell'Agenzia Regionale di Sviluppo delle Aree Industriali e per l'attrazione di investimenti produttivi"

Art. 1 – (Finalità): non comporta oneri finanziari, trattandosi di una disposizione di natura ordinamentale.

Art. 2 – (Agenzia Regionale di Sviluppo delle Aree Industriali e per l'attrazione di investimenti produttivi): non comporta oneri finanziari, trattandosi di una disposizione di natura ordinamentale.

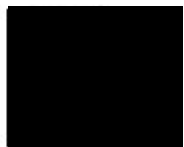
Art. 3 – (Funzioni dell'Agenzia): lo svolgimento delle attività di natura pubblicistica contenute al presente articolo, comportano entrate e spese per come indicato nella relazione di sostenibilità, asseverata dalla società AUDIREVI TRANSACTION & ADVISORY S.r.l. Società di consulenza aziendale, in data 25.01.2024 e allegata alla Deliberazione di cui in epigrafe.

L'Agenzia ha autonomia regolamentare, organizzativa, amministrativa, patrimoniale, contabile e finanziaria e sulla base della relazione di sostenibilità, a partire dall'anno 2027 i ricavi saranno maggiori rispetto ai costi previsti, mentre nel triennio di avvio dell'attività, le perdite d'esercizio stimate sono via via decrescenti. Per tale motivo, al solo fine di assicurarne l'espletamento fin dalla fase di avvio, la Regione riconosce all'Agenzia un contributo onnicomprensivo nel limite massimo di euro 2.700.000,00 per l'anno 2024 e di euro 2.600.000,00 nell'anno 2025.

Art. 4 - (Organi dell'Agenzia): non comporta oneri finanziari, trattandosi di una disposizione di natura ordinamentale.

Art. 5 - (Presidente): Non comporta maggiori oneri a carico del bilancio regionale poiché il compenso del Presidente è posto a carico dell'Agenzia considerando che le attività del stesso sono finalizzate allo svolgimento delle funzioni attribuite alla medesima Agenzia ai sensi dell'articolo 3 della presente legge.

Art. 6 - (Direttore): Non comporta maggiori oneri a carico del bilancio regionale poiché il compenso del Direttore è posto a carico dell'Agenzia considerando che le attività del stesso sono finalizzate allo svolgimento delle funzioni attribuite alla medesima Agenzia ai sensi dell'articolo 3 della presente legge.



Art. 7 - (Revisore dei Conti): Non comporta maggiori oneri a carico del Bilancio regionale poichè il compenso del Collegio dei revisori è posto a carico dell'Agenzia dotata di autonomia regolamentare, organizzativa, amministrativa, patrimoniale, contabile e finanziaria.

Art. 8 - (Funzioni di Indirizzo, vigilanza e controllo): non comporta oneri finanziari, trattandosi di una disposizione di natura ordinamentale.

Art. 9 – (Piani regolatori): non comporta oneri finanziari, trattandosi di una disposizione di natura ordinamentale.

Art. 10 - (Insediamento delle imprese): non comporta oneri finanziari, trattandosi di una disposizione di natura ordinamentale.

Art. 11 - (Riacquisizione delle arre assegnate): non comporta oneri finanziari, trattandosi di una disposizione di natura ordinamentale.

Art. 12 - (Norme transitorie): Non comporta maggiori oneri a carico del bilancio regionale in quanto l'Agenzia ha autonomia regolamentare, organizzativa, amministrativa, patrimoniale, contabile e finanziaria. Oltre a ciò, le attività del Commissario straordinario e del personale sono finalizzate allo svolgimento delle funzioni attribuite all'Agenzia ai sensi dell'articolo 3 della presente legge.

Art. 13 – (Norma finanziaria): la Regione riconosce all'Agenzia un contributo omnicomprendivo nel limite massimo di euro 2.700.000,00 per l'anno 2024 e di euro 2.600.000,00 nell'anno 2025, con allocazione alla Missione 14, Programma 01 (U.14.01) dello stato di previsione della spesa del bilancio 2024-2026.

Art. 14 – (Abrogazioni): non comporta oneri finanziari, trattandosi di una disposizione di natura ordinamentale.

Art. 15 – (Entrata in vigore): non comporta oneri finanziari, trattandosi di una disposizione di natura ordinamentale.

Tab.1-Oneri finanziari:

SCHEDA DI SINTESI

Articolo del progetto di legge	Oneri finanziari (2024)	Oneri finanziari (2025)
Art.1	0	
Art.2	0	
Art.3	2.700.000,00	2.600.000,00
Art.4	0	
Art.5	0	
Art.6	0	
Art.7	0	
Art.8	0	

Art.9	0	
Art.10	0	
Art.11	0	
Art.12	0	
Art.13	0	
Art.14	0	
Art.15	0	
TOTALE	2.700.000,00	2.600.000,00

ARTICOLAZIONE PER ANNO, Missione, Programma

Missione Programma	Anno 2024	Anno 2025	Anno 2026	Note
Miss. 14-Prog. 01	2.700.000,00	2.600.000,00	0,00	//
Miss. 20-Prog. 03 Capitolo U8201041701	-2.700.000,00	-2.600.000,00	0,00	
TOTALE	0,00	0,00	0,00	



24 31 GEN. 2024

ALLEGATO D ALLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE N. _____ DEL _____ 2024 *81*

Istituzione dell’Agenzia Regionale Sviluppo Aree Industriali

Legge regionale n.47/2019

Relazione

Sostenibilità economico-finanziaria



Istituzione dell’Agenzia Regionale Sviluppo Aree Industriali

Legge regionale n.47/2019

Relazione

Sostenibilità economico-finanziaria



SOMMARIO

PREMESSA: IL QUADRO NORMATIVO	3
GLI OBIETTIVI.....	5
LE PRINCIPALI LINEE DI ATTIVITA' NEL PERIODO DI AVVIO	6
IL TERRITORIO GOVERNATO	7
IL CRONOPROGRAMMA DI AVVIO	10
LA RELAZIONE DI SOSTENIBILITA'	11
PRINCIPALI ASSUNZIONI ALLA BASE DELLA VALUTAZIONE.....	11
LO START-UP DELLA NUOVA AGENZIA.....	13
<i>CONTO ECONOMICO</i>	13
<i>STATO PATRIMONIALE</i>	22
<i>RENDICONTO FINANZIARIO</i>	24
ANALISI DI SENSITIVITA'	25
<i>ANALISI DEI DATI STORICI CORAP IN LCA</i>	25
<i>VALUTAZIONE SCENARI</i>	30
<i>CONCLUSIONI</i>	32

PREMESSA: IL QUADRO NORMATIVO

Il **Corap**, Consorzio regionale per lo Sviluppo delle Attività Produttive della Regione Calabria, è un ente pubblico economico strumentale della Regione Calabria che nasce nel 2013 come accorpamento dei Consorzi provinciali per le aree di sviluppo industriale, per come previsto dalla **Legge regionale 16 maggio 2013, n. 24**, che ha attuato un più generale “Riordino di enti, aziende regionali, fondazioni, agenzie regionali, società e consorzi comunque denominati, con esclusione del settore sanità”.

Il processo di accorpamento degli ex Consorzi di Sviluppo Industriale provinciali nel Corap ha creato nel tempo notevoli criticità operative che hanno indotto il legislatore regionale a prevedere attraverso la **L. R. 47/2019 “Modifiche alla legge regionale 16 maggio 2013, n.24”, all’art. 1**, la possibilità per il Presidente della Giunta regionale, previa deliberazione della Giunta Regionale, adottata su proposta dei dipartimenti competenti, di disporre con decreto la **messa in liquidazione coatta amministrativa del CORAP**, in caso di gravi perdite di esercizio per due esercizi finanziari consecutivi o di impossibilità di assicurare la sostenibilità e l'assolvimento delle funzioni indispensabili o di impossibilità di pagamento di debiti liquidi ed esigibili nei confronti di terzi.

La stessa L.R. 47/2019, **all’art 2**, prescrive che “Nel caso si verificano le condizioni di legge per lo scioglimento o la liquidazione coatta amministrativa del CORAP **la Giunta regionale**, al fine di assicurare la continuità nell'esercizio delle funzioni pubbliche attribuite al CORAP ... e nel contempo procedere al riordino del sistema regionale di sostegno all'insediamento, allo sviluppo e alla competitività delle imprese di ogni comparto economico ed industriale, all'attrazione di investimenti produttivi, entro novanta giorni dal decreto che dispone la liquidazione del CORAP.....e **sulla base di un sostenibile Piano economico finanziario che garantisca la continuità aziendale, istituisce l'Agenzia Regionale Sviluppo Aree Industriali**, ente pubblico economico, con legge regionale contenente la disciplina organica dell'Agenzia stessa. L'Agenzia, entro tre mesi dalla sua istituzione, redige il Piano industriale triennale, proposto dal Commissario straordinario e approvato dalla Giunta Regionale, previo parere obbligatorio delle competenti commissioni consiliari”.



La L. R. è stata parzialmente impugnata dal Governo con delibera del Consiglio dei Ministri del 17 gennaio 2020 per violazione della competenza esclusiva statale in materia di liquidazione di enti pubblici economici.

La Corte costituzionale, con sentenza n. 22/2021, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale 24 febbraio 2021, n. 8, ha dichiarato *l'illegittimità costituzionale dell'articolo 1*, rilevando tuttavia, *"la carenza di una disciplina uniforme di fonte statale idonea a consentire la risoluzione delle crisi di solvibilità degli enti strumentali vigilati dalle Regioni, e, tra questi, dei consorzi di sviluppo industriale ed evidenziando la necessità di un intervento regolativo dello Stato, che, tenuta ferma l'omogeneità suddetta, permetta alle Regioni di fronteggiare situazioni critiche di notevole impatto sulle comunità territoriali"*.

In adempimento all'osservazione contenuta nella citata sentenza della Corte costituzionale, sulla materia si è registrato l'intervento "uniformatore" del legislatore nazionale che, con la legge 29 luglio 2021, n.108, ha espressamente previsto la modifica dell'art.15 della legge del 15 luglio 2011, n.111 *"Liquidazione degli enti dissestati e misure di razionalizzazione dell'attività dei commissari straordinari"*.

Dunque, con l'inserimento del comma 5-bis nella citata legge del 15 luglio 2011, n.111, il Legislatore ha inteso estendere espressamente anche alle Regioni il potere di porre in liquidazione coatta amministrativa gli enti sottoposti alla loro vigilanza ed ha reso applicabili nei confronti delle Regioni gli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 15, comma 1 della stessa legge.

In particolare, l'art.15 co.1 dispone che le funzioni, i compiti ed il personale a tempo indeterminato dell'ente sono allocati con decreto del Presidente della Giunta nell'Amministrazione vigilante, in altra pubblica amministrazione, ovvero in una apposita Agenzia costituita ai sensi dell'articolo 8 del decreto legislativo n. 300 del 1999, con la conseguente attribuzione di risorse finanziarie.

Al termine di questo iter normativo, La Giunta regionale della Calabria, con **deliberazione n. 478 del 12 novembre 2021** ha posto in liquidazione coatta amministrativa il Corap, a seguito dell'art. 15, commi 1 e 5 bis del Decreto-legge 6 luglio 2011 n. 98, convertito con modificazione dalla legge 15 luglio 2021 n. 111.

Con DPGR n.202 del 15 novembre 2021 è stato nominato il Commissario liquidatore definendo gli indirizzi per la procedura di LCA e, in ottemperanza alle disposizioni regionali, lo stesso ha provveduto:

- A depositare in data 31.10.2022 presso il Tribunale di Catanzaro lo stato passivo;
- A trasmettere, con nota pro. 1858 del 06.03.2023, all’Autorità di Vigilanza la ricognizione patrimoniale dell’Ente e i relativi elenchi, evidenziando la necessità, ai sensi dell’art. 15 commi 1 e 5 bis della Legge 111/2011 di allocare al più presto le funzioni, i compiti ed il personale a tempo indeterminato nell’Amministrazione vigilante, in altra pubblica amministrazione, ovvero in un’Agenzia provvedendo, altresì, a garantire le funzioni di pubblica utilità, tutelando il personale a tempo indeterminato nonché il ceto creditorio.

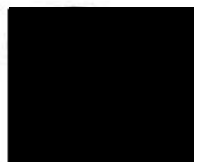
L’istituzione dell’Agenzia regionale è dunque oggi un obbligo derivante dalla legislazione nazionale e regionale.

*In conseguenza del quadro normativo più sopra dettagliato e degli obblighi che ne conseguono, **Obiettivo del presente documento è redigere un piano economico finanziario funzionale all’istituzione ed all’avvio operativo della nuova Agenzia Regionale per lo Sviluppo delle Aree Industriali, che ne individui le attività svolte nel periodo di riferimento e ne valuti la sostenibilità economica e finanziaria nel periodo di avvio.***

OBIETTIVI ED AMBITO DI ATTIVITÀ DELL’AGENZIA

GLI OBIETTIVI

L’istituzione dell’Agenzia Regionale Sviluppo Aree Industriali (ARSAI) si propone l’obiettivo di favorire gli investimenti sul territorio regionale attraverso la creazione di un contesto economico favorevole agli insediamenti, l’innalzamento dell’offerta insediativa per le imprese che intendano realizzare investimenti qualificati e innovativi, nel pieno rispetto delle funzioni previste dalle leggi regionali n. 38/2001 e n. 24/2013, ed a garanzia della continuità dell’esercizio delle funzioni pubbliche già attribuite al Corap.



L'Agenzia promuove le condizioni necessarie per la creazione e lo sviluppo di attività imprenditoriali con particolare riferimento alle Aree di Sviluppo Industriale e dei relativi servizi alle imprese, esercitando a tal scopo le funzioni amministrative relative all'adozione di piani e di attrezzature ambientali delle aree in esse comprese, le espropriazioni dei suoli da assegnare per attività industriali e dei servizi alle imprese.

Questo obiettivo di carattere generale può essere poi declinato in un insieme di obiettivi specifici:

- Obiettivo concentrazione: scoraggiare la proliferazione di edifici industriali al di fuori delle aree produttive al fine di garantire maggiori servizi e una migliore logistica alle imprese insediate;
- Obiettivo semplificazione: stabilire un più stretto raccordo fra l'Agenzia e gli Enti territoriali, in primis con la Regione da conseguire attraverso l'istituzione di una struttura di governance snella, efficace ed efficiente;
- Obiettivo sostenibilità ed efficienza energetica: lavorare per la gestione ottimale delle infrastrutture e dei servizi presenti individuando prioritariamente le aree deputate a diventare APEA (aree produttive ecologicamente attrezzate), che rappresentano per le imprese un'opportunità d'insediamento di eccellenza in quanto offrono economie di scala, una gestione ambientale condivisa e partecipata nonché una riduzione dei costi per l'approvvigionamento idrico ed energetico;
- Obiettivo impresa giovane: favorire l'insediamento di imprese giovani e start up innovative, anche grazie alla riallocazione di edifici in disuso e all'applicazione di condizioni agevolate, al fine di rinnovare il tessuto produttivo delle aree;
- Obiettivo internazionalizzazione e promozione territoriale: favorire l'internazionalizzazione delle imprese insediate nelle aree industriali e la penetrazione in nuovi mercati anche attraverso attività di animazione territoriale, ai fini della cooperazione tra soggetti istituzionali a supporto dei progetti imprenditoriali e della promozione, a livello globale, dell'offerta delle aree produttive della Calabria.

LE PRINCIPALI LINEE DI ATTIVITA' NEL PERIODO DI AVVIO

L'Agenzia esercita le funzioni già assegnate ai Consorzi di Sviluppo industriale dagli artt. 12, 20, 23 e 24 della legge regionale 24 dicembre 2001, n. 38, che individuano un elenco molto

ampio e variegato di attività e funzioni, come riportato nell' allegato 2 al presente documento.

Nel corso del periodo di avvio, oggetto della Relazione, l'Agenzia, a garanzia della continuità dell'esercizio delle funzioni di pubblica utilità e con l'obiettivo di raggiungere l'equilibrio nel più breve tempo possibile, si concentrerà in particolare nell'esercizio delle seguenti attività:

- a. Vendita, assegnazione e concessione alle imprese di lotti in aree attrezzate;
- b. Costruzione in aree attrezzate di fabbricati, impianti, laboratori per attività industriali e artigianali, commerciali all'ingrosso ed al minuto, depositi e magazzini;
- c. Vendita, locazione e locazione finanziaria alle imprese di fabbricati e impianti in aree attrezzate;
- d. Erogazione di servizi rivolti alle imprese insediate negli agglomerati industriali.

Non rientrano invece nell'ambito di operatività dell'Agenzia i servizi ambientali erogati all'interno dei territori in ambito, attualmente gestiti da Corap in LCA, che saranno demandati ad altro Soggetto a tale scopo identificato.

IL TERRITORIO GOVERNATO

La nuova Agenzia diventerà Ente di governo dei territori delle Aree di Sviluppo Industriale delimitati dai PRT consortili ai sensi della normativa nazionale e regionale di riferimento.

Allo stato, si considerano in ambito all'Agenzia 19 Agglomerati dislocati su tutto il territorio regionale elencati di seguito:

Area Industriale della Provincia di Catanzaro

Un Agglomerato Industriale ubicato in località San Pietro Lametino del Comune di Lamezia Terme.

Area Industriale della Provincia di Cosenza

Otto Agglomerati Industriali: Bisignano; Cammarata di Castrovillari; Follone di San Marco Argentano; Montalto Uffugo; Piano Lago di Mangone e Figline Vegliaturo; Sant'Irene di Corigliano-Rossano area urbana di Rossano; Schiavonea di Corigliano-Rossano, area urbana di Corigliano; Rocca Imperiale.



Area Industriale della Provincia di Crotone

Un Agglomerato Industriale ubicato nei pressi della Città di Crotone.

Area Industriale della Provincia di Reggio Calabria

Quattro Agglomerati Industriali: Gioia Tauro-Rosarno-San Ferdinando; Reggio Calabria-Campo Calabro-Villa S. Giovanni; Reggio Calabria-San Gregorio/San Leo; Montebello Ionico/Saline Ioniche.

Area Industriale della Provincia di Vibo Valentia

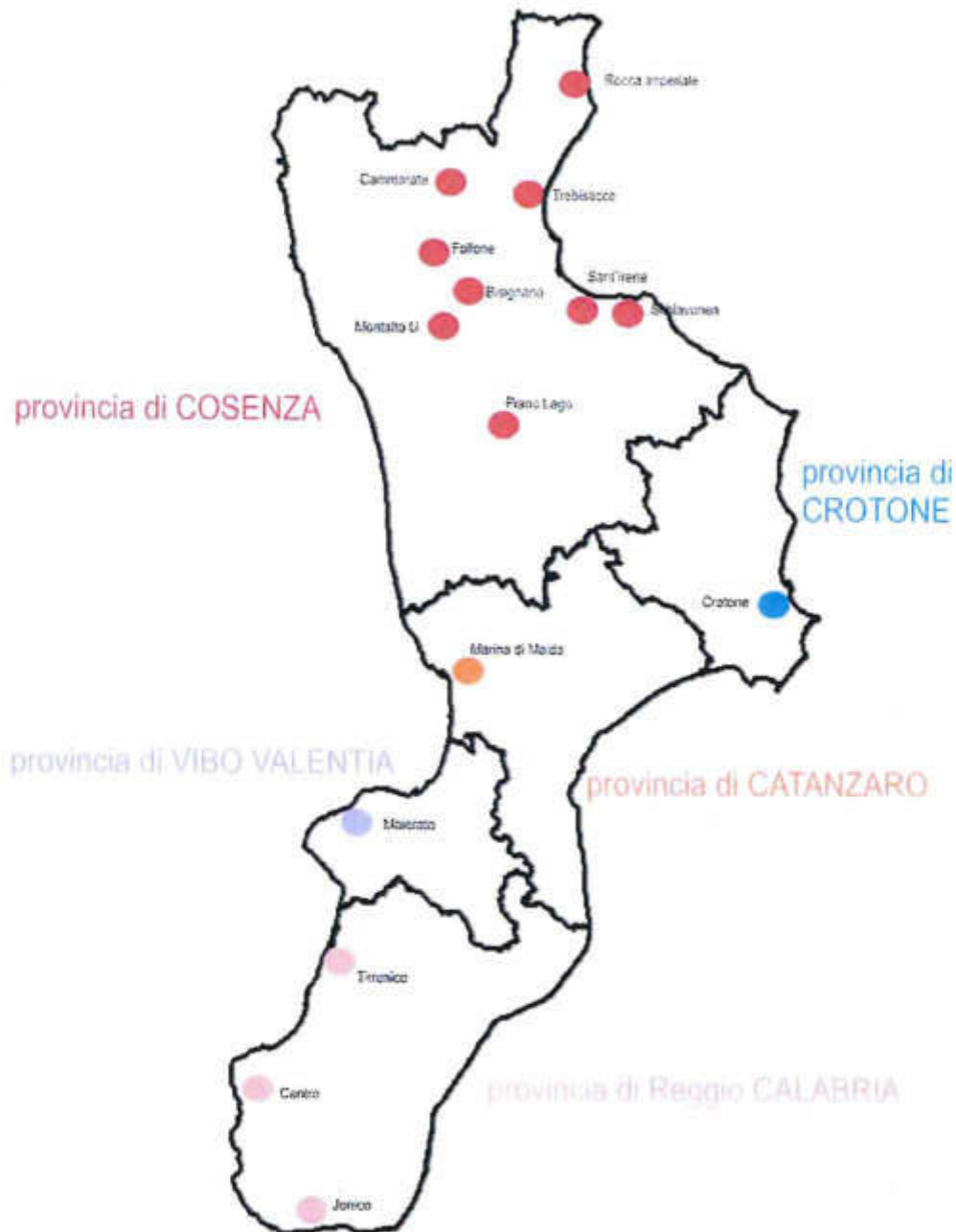
Due Agglomerati Industriali: Porto Salvo ed Aeroporto.

In allegato alla presente relazione sono elencate caratteristiche e stato di tutti gli agglomerati industriali in ambito.

Al territorio così identificato corrisponde, in parte, un patrimonio materiale che sarà oggetto di trasferimento all’Agenzia, secondo le modalità e gli iter previsti dalle norme nazionali e regionali di riferimento.

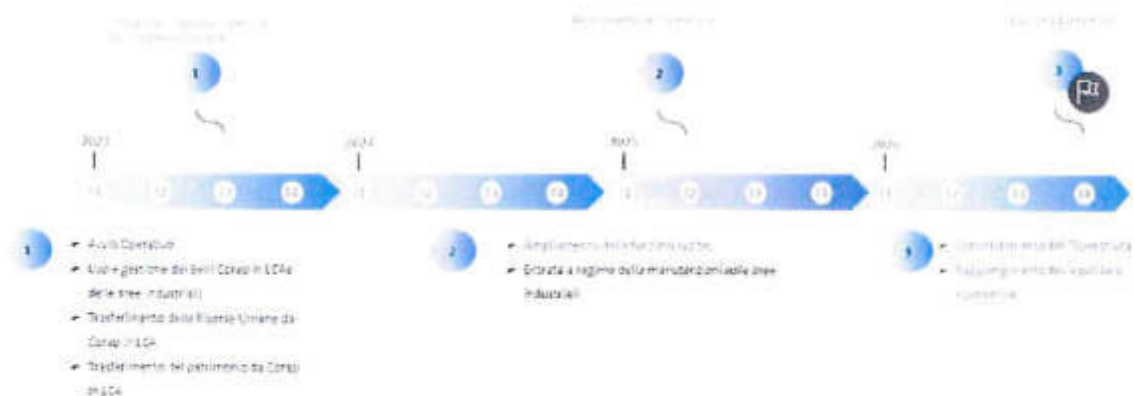
Per tale patrimonio materiale, individuato come “indisponibile” per la procedura di LCA, e quindi da trasferire all’Agenzia per lo svolgimento delle funzioni di pubblica utilità assegnate, si ipotizza il trasferimento nella disponibilità dell’Ente, a partire dal 2024, in coerenza con i tempi tecnici necessari per l’attuazione delle relative procedure amministrative per come più avanti descritto.

Dislocazione degli Agglomerati Industriali all'interno dei territori provinciali



IL CRONOPROGRAMMA DI AVVIO

Di seguito è rappresentato il cronoprogramma di avvio e le tempistiche per il raggiungimento dell'equilibrio economico.



1. Nella prima fase di AVVIO operativo, a seguito dell'istituzione, l'Agenzia inizierà a lavorare per svolgere le funzioni pubbliche essenziali assegnatele, nei limiti della disponibilità di risorse e mezzi.

In questo periodo L'Agenzia:

- a. Avvia l'iter per il trasferimento delle Risorse Umane dedicate allo svolgimento delle funzioni assegnate da Corap in LCA;
- b. Avvia l'iter per il trasferimento dei Beni Immobili per come più avanti definito;
- c. Inizia a gestire, mantenere e utilizzare le opere pubbliche che insistono negli agglomerati industriali governati;
- d. Si avvale, per la sua gestione operativa, dei beni materiali ed immateriali nella disponibilità di Corap in LCA;
- e. Subentra nella titolarità delle convenzioni attualmente attive con le imprese già insediate sui territori governati. Prudenzialmente, ai fini della determinazione dei valori economici non sono state prese in considerazione le convenzioni finalizzate all'insediamento delle imprese in corso di perfezionamento al momento della costituzione;
- f. Avvia le prime attività su nuove operazioni di esproprio, richiesta di insediamento, cessione tra terzi;

2. Nella seconda fase di AMPLIAMENTO, a seguito del trasferimento, secondo le modalità e l'iter che saranno definiti, dei beni immobili, completa il proprio raggio d'azione focalizzandosi sull'innalzamento del livello di efficienza delle aree industriali, con un impegno più elevato sulle manutenzioni ordinarie, e si impegna nelle nuove operazioni di cessione per l'avvio di nuovi insediamenti industriali.

Sempre in questa fase vengono potenziate le attività tese a favorire l'insediamento e lo sviluppo delle aziende in Calabria, e ad assisterle nella fase di insediamento e sviluppo.

3. Nella terza fase di CONSOLIDAMENTO, le attività svolte negli anni precedenti consentono di raggiungere l'operatività a regime e l'equilibrio economico.

LA RELAZIONE DI SOSTENIBILITA'

Di seguito sono rappresentati i principali elementi quantitativi della Relazione di Sostenibilità economico finanziaria dell'Agenzia, elaborati in coerenza con le informazioni trasferite e condivise da Corap e dagli Uffici Regionali competenti.

PRINCIPALI ASSUNZIONI ALLA BASE DELLA VALUTAZIONE

1. La presente relazione di sostenibilità economico finanziaria:
 - a. Non costituisce un Piano Industriale di Sviluppo dell'Agenzia, che sarà redatto, come previsto dall'Art. 2 della L.R. 47/2019, solo dopo la costituzione del nuovo soggetto, e i cui contenuti, nei tempi, modalità di attuazione e risultanze finali, potrebbe differire dal presente documento;
 - b. Prende in considerazione un'ipotesi di continuità delle attività e funzioni attualmente in capo a Corap in LCA;
 - c. Tiene conto nelle sue previsioni degli impatti del piano di investimenti straordinari proposto dalla Regione Calabria a valere su Fondo Sviluppo e Coesione 21-27, per la trasformazione ed il miglioramento dell'attuale assetto delle Aree Industriali Calabresi;
 - d. Tiene conto nelle sue previsioni delle azioni di sistema che la Regione Calabria sta già avviando per il Periodo di Programmazione Comunitaria 2021- 2027 per

incrementare l'attrattività del sistema industriale calabrese ed aumentare gli insediamenti produttivi di valore nelle Aree Industriali.

2. Le attività svolte dall'Agenzia sono solo a quelle finalizzate allo sviluppo degli insediamenti industriali regionali, restano escluse dall'ambito di attività i servizi ambientali finora garantiti da Corap in LCA;
3. I beni immobili attualmente in ambito a Corap in LCA saranno trasferiti per legge, a partire dal 2024, in concomitanza con la costituzione dell'Agenzia secondo le seguenti modalità:
 - a. Tutti i beni immobili ricadenti all'interno delle aree industriali, che nei relativi strumenti urbanistici hanno destinazione vincolata agli insediamenti industriali, saranno trasferiti da Corap in LCA all'Agenzia;
 - b. Tutti i beni immobili (Uffici, capannoni, ...) realizzati con fondi APQ o fondi Ex Casmez saranno trasferiti nel Patrimonio della Regione Calabria e concessi all'Agenzia nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 24 del regolamento regionale 6 aprile 2017, n.6;
4. Tempi, modalità e iter amministrativo di trasferimento dei beni immobili all'Agenzia, per come sopra identificato, nonché dell'effettiva entità e valore dello stesso saranno definite per legge in concomitanza con la costituzione dell'Agenzia;
5. La valorizzazione nel piano economico finanziario dei beni immobili che saranno trasferiti all'Agenzia, è stata effettuata sulla base di una prima stima solo indicativa derivante dalle interlocuzioni attualmente in corso tra Corap in LCA i Dipartimenti Competenti della Regione Calabria;
6. La valorizzazione dei costi e delle professionalità delle risorse umane trasferite all'Agenzia è stata effettuata in via previsionale sulla base delle professionalità attualmente impegnate nelle attività di sviluppo delle aree industriale di Corap in LCA. L'articolazione puntuale delle risorse trasferite sarà verificata e confermata solo a seguito della costituzione dell'Agenzia;
7. Le analisi effettuate sono state condotte sulla base della seguente documentazione:
 - a. Progetto di Bilancio 2019 del Consorzio Corap ante LCA e relativa situazione contabile a sezioni contrapposte;

- b. Atti regolamentari pubblici che disciplinano le attività svolte e la determinazione delle principali voci di costo e di ricavo attualmente in vigore per il Consorzio Corap;
- c. Altri dati e informazioni di carattere economico, finanziario, operativo e gestionale messi a disposizione dal management Corap (elementi informativi per la quantificazione di costi e ricavi, valorizzazione preliminare del patrimonio immobilizzato, elenco contratti, stima costi del personale ...) e dagli Uffici Regionali competenti.

LO START-UP DELLA NUOVA AGENZIA

CONTO ECONOMICO

<i>Piano Economico Finanziario 2024-2027</i>					
<i>Agenzia Regionale Sviluppo Aree Industriali Regione Calabria</i>					
Conto Economico	2023	2024	2025	2026	2027
Valore della produzione (in €)	-	224.231	1.351.421	3.784.040	5.231.849
Cessione di terreni alle imprese (terreni di proprietà e da Esproprio)	-	-	150.000	1.950.000	2.070.000
Concessioni, diritti di superficie e attività insediative	-	75.000	195.000	195.000	210.000
Locazione di fabbricati, immobili e terreni	-	149.231	328.307	397.907	467.507
Offerta di servizi alle imprese (servizi da corrispettivi)	-	-	678.114	791.133	2.034.342
Altri Ricavi (Servizi Attrazione investimenti)	-	-	-	450.000	450.000
Costi della produzione (in €)					
Acquisti Diversi	-	22.423	120.142	183.404	316.185
Espropri	-	-	690.000	828.000	966.000
VarRimanenze	-	-	690.000	138.000	138.000
Servizi	-	495.823	1.070.927	1.127.951	1.127.951
Organi Sociali	-	292.413	292.413	292.413	292.413
Salari e stipendi (con oneri e TFR)	-	1.804.534	1.804.534	1.804.534	1.804.534
Oneri diversi di gestione	-	200.000	200.000	200.000	200.000
Totale	-	2.815.193	3.488.016	4.298.302	4.569.083
Risultato Operativo	-	- 2.590.962	- 2.136.595	- 514.261	662.767
Ammortamenti e svalutazioni		-	9.445	11.201	22.023
Altri Proventi ed oneri non afferenti la gestione caratteristica					
Oneri e Proventi Finanziari	-	- 10.000	- 15.000	- 15.000	- 15.000
Oneri e Proventi Straordinari					
Utile Ante Imposte	-	- 2.600.962	- 2.161.040	- 540.462	625.744

Valore della Produzione

L'Agenzia produrrà ricavi, nel primo triennio di avvio, riavviando le attività ordinarie di supporto allo sviluppo industriale all'interno degli agglomerati di riferimento.

Sono di seguito rappresentate le principali voci di ricavo e le logiche sottostanti ai valori previsionali per il quadriennio 2024-2027.

Cessione di terreni alle imprese

La voce si riferisce all’assegnazione di aree per la realizzazione di edifici industriali destinati alla produzione di beni e servizi ed include:

1. *Vendita di terreni già nella disponibilità di Corap e oggetto di successivo trasferimento all’Agenzia;*

Come specificato nelle assunzioni di base, si ipotizza che i beni immobili ricadenti all’interno delle aree industriali, che nei relativi strumenti urbanistici hanno destinazione vincolata agli insediamenti industriali, saranno trasferiti da Corap in LCA all’Agenzia nel 2024, in coerenza con le disposizioni di legge.

In considerazione delle tempistiche delle procedure amministrative necessarie per attuare il trasferimento, si ipotizza prudenzialmente che l’Agenzia inizierà a formalizzare i primi atti di cessione di terreni già nella disponibilità di Corap in LCA a partire dal 2025 come di seguito sintetizzato. *Per Ricavo di cessione si intende il valore presumibile della plusvalenza derivante dalla cessione dei beni di proprietà.*

	€/mq	2024		2025		2026		2027	
		Mq	Tot €	Mq	Tot €	Mq	Tot €	Mq	Tot €
Terreni ad uso industriale	30 €		- €	5.000	150.000 €	8.000	240.000 €	15.000	450.000 €
Terreni ad uso non industriale	12 €		- €		- €	80.000	960.000 €	60.000	720.000 €

Per quanto attiene le **superfici oggetto di cessione**, le stesse sono state determinate, nei limiti delle disponibilità di terreni ad uso industriale e non industriale potenzialmente ricadenti nei beni immobili oggetto di trasferimento, partendo dalle richieste di insediamento ad oggi pervenute a Corap in LCA, ed applicando un principio di estrema prudenza.

Per quanto attiene i prezzi unitari, gli stessi sono stati stabiliti:

- In 30 €/mq per quanto riguarda la cessione di terreni ad uso industriale, valore determinato come media ponderata dei prezzi attualmente praticati sulla base delle norme regolamentari di Corap in LCA nei diversi agglomerati, per i quali Corap in LCA ha già attualmente ricevuto richieste di insediamento per circa 10 ha;

- In 12 € /mq per quanto riguarda i terreni ad uso non industriale, destinati in questo caso alla realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili (per i quali ad oggi il Corap in LCA ha già ricevuto richieste di insediamento per oltre 200 ha. Tale prezzo sulla base di verifiche di mercato risulta attualmente pari 12-14€ /mq.
2. La vendita di **terreni** localizzati negli agglomerati industriali in ambito, ed **oggetto di esproprio da parte dell’Agenzia**.

In tal caso l’Agenzia procede all’esproprio di nuovi terreni per lo sviluppo e il potenziamento delle aree industriali per come sotto evidenziato

Esproprio

€/mq	2024		2025		2026		2027	
	Mq	Tot	Mq	Tot	Mq	Tot	Mq	Tot
28 €		- €	25.000	690.000 €	30.000	828.000 €	35.000	966.000 €

In considerazione delle tempistiche medie per la conclusione dell’iter di esproprio e per la finalizzazione della cessione del terreno al destinatario finale, che copre un periodo tra i 18 e i 24 mesi in tutto, si ipotizza di iniziare ad avviare i primi espropri nel 2025, di procedere concludere l’iter di esproprio dei terreni e la cessione all’impresa richiedente con valorizzazione del ricavo a partire dal 2026, come dettagliato nella tabella sottostante

Cessione

€/mq	2024		2025		2026		2027	
	Mq	Tot	Mq	Tot	Mq	Tot	Mq	Tot
30 €		- €		- €	25.000	750.000 €	30.000	900.000 €

Prudenzialmente si prevede di poter procedere alla cessione per esproprio di una superficie massima di **2,5 ha nel 2026** e di una superficie di **3 ha nel 2027**.

Concessioni, diritti di superficie e attività insediative

I ricavi relativi alle ulteriori attività di tipo urbanistico riguardano una serie di attività quali il rilascio delle autorizzazioni per:

- Utilizzo aree di proprietà delle ditte richiedenti;



- Cambi di destinazione d’uso di aree di proprietà;
- Approvazione progetti esecutivi di insediamenti ricadenti nell’agglomerato ed eventuali varianti.

Queste attività, in virtù delle funzioni attribuite all’Agenzia al momento della sua istituzione, possono essere avviate da subito, e si presuppone inizino a sviluppare ricavi per la stessa a partire dal 2024.

Per tutte queste casistiche è stato applicato il compenso attualmente previsto da Regolamento Corap in LCA, pari al 5% del prezzo di vendita attribuito al terreno oggetto della valutazione, autorizzazione etc., fissato anche in questo caso convenzionalmente in 30€ /mq

% su attività	€/mq	2024		2025		2026		2027	
		Mq	Tot	Mq	Tot	Mq	Tot	Mq	Tot
5%	30 €	50.000	75.000 €	130.000	195.000 €	130.000	195.000 €	140.000	210.000 €

Anche in questo caso, le attività sono state stimate prudenzialmente sulle richieste attualmente pervenute a Corap in LCA e sullo storico delle attività svolte dal Consorzio negli anni.

Locazione di fabbricati, immobili e terreni

In questa voce, sono inclusi ricavi riferiti principalmente a fitti attivi.

Per la determinazione di tale valore si è partiti dal presupposto prudenziale che l’Agenzia subentri nel corso del 2024 nelle convenzioni con le imprese localizzate nelle aree industriali e quindi anche nei contratti di locazione attualmente in essere.

Ad oggi sono attivi 17 contratti di locazione, la cui scadenza è successiva al periodo di previsione, ed i cui canoni complessivi ammontano attualmente ad € 298.461.

Nel periodo di previsione è stato ipotizzato di:

- Completare entro il primo semestre del 2024 i subentri degli attuali contratti, e quindi di poter contabilizzare ricavi sui fitti in essere per il secondo semestre dell’anno. Per i contratti esistenti è stato previsto per gli anni successivi un adeguamento Istat dei canoni.

- Stipulare, prudenzialmente un massimo di 4 nuovi contratti per ogni anno, a partire dal 2026 la cui superficie media non superi quella delle locazioni attuali, il cui canone è stabilito in base all'attuale regolamentazione Corap in LCA, come di seguito dettagliato

	2024	2025	2026	2027
Contratti trasferiti	149.231 €	328.307 €	328.307 €	328.307 €
Nuove Locazioni			69.600 €	139.200 €
<i>Totale</i>	149.231 €	328.307 €	397.907 €	467.507 €

***Canone di locazione da regolamento Corap in LCA**

"Il canone di locazione e l'indennità per la cessione del diritto di superficie su capannoni industriali di proprietà del Corap, salva diversa futura determinazione, sono pari al 15% del prezzo dell'area (inclusa anche l'area di sedime dei fabbricati) calcolato sul prezzo/mq dei terreni in quel momento vigente nell'Agglomerato di riferimento oltre ad un importo pari a 15,00 €/mq moltiplicato per i metri quadrati del capannone industriale (calcolando la sola superficie coperta, non tenendo conto degli eventuali piani dell'edificio)"

Offerta di servizi alle imprese insediate negli agglomerati (servizi da corrispettivi)

L'Agenzia riscuoterà i corrispettivi dalle imprese insediate ai sensi dell'art. 11, comma 2, del D.L. 23 giugno 1995 n. 244 convertito con modificazioni con legge 8 agosto 1995 n. 341.

I servizi oggetto di fatturazione del corrispettivo riguardano una serie di servizi essenziali quali a titolo esemplificativo e non esaustivo: accessibilità, viabilità stradale e ferroviaria, allontanamento acque meteoriche, manutenzione verde, cartellonistica, pubblica illuminazione, segnaletica, etc.

In considerazione delle difficoltà riscontrate negli ultimi anni antecedenti la Liquidazione Coatta Amministrativa di Corap, nell'erogazione dei servizi più sopra elencati e nella conseguente fatturazione ed incasso dei ricavi corrispondenti, (che hanno portato anche a diversi contenziosi da parte delle imprese insediate) si è ipotizzato prudenzialmente di riavviare gradualmente la fatturazione dei servizi in corrispondenza di una ripresa graduale delle attività di manutenzione delle aree e dell'erogazione dei servizi di base alle imprese insediate.

Per questa ragione, ai fini della determinazione del relativo ricavo:

- Sono stati determinati i ricavi teorici sulla base delle norme regolamentari attualmente in vigore solo sulle superfici già insediate al momento dell'avvio, per come determinate da una ricognizione dell'Ente;

- Agli stessi è stato applicato un fattore di correzione prudenziale che tenga conto della necessità di riportare progressivamente le aree industriali ad un livello di manutenzione sufficiente per evitare contenziosi;
- Prudenzialmente i corrispettivi sono stati calcolati sulle superfici attualmente insediate, senza tener conto di insediamenti futuri, che avrebbero certamente un impatto migliorativo sui risultati.

Ricavi da corrispettivi	2024	2025	2026	2027
Tot ricavo	- €	678.114 €	791.133 €	2.034.342 €
€/mq	0,15 €	0,15 €	0,15 €	0,15 €
MQ insediati	15.069.200 €	15.069.200 €	15.069.200 €	15.069.200 €
Fattore di correzione	0%	30%	35%	90%

Nel 2027, anche a seguito degli investimenti proposti per l'adeguamento delle aree industriali calabresi a valere sul Fondo Sviluppo e Coesione 2021-2027, si prevede di portare a regime la fatturazione dei servizi alle imprese insediate.

Altri Ricavi

Nella Voce Altri ricavi per servizi di attrazione investimenti sono quantificati i servizi che saranno erogati dalla Agenzia sui territori delle Aree industriali, per conto della Regione Calabria, ed in integrazione con le azioni di sistema che la Regione Calabria ha già avviato per il periodo di Programmazione Comunitaria 2021-2027, per incrementare l'attrattività del sistema industriale calabrese.

Nella voce sono incluse prestazioni volte a realizzare azioni di networking, promozione ed assistenza, funzionali ad incrementare la presenza di imprese sui territori, per un valore complessivo su due esercizi di 900.000€, utilizzando fondi di Bilancio rinvenienti dal "POR Calabria Fesr 2007/2013 di cui al DDG N°19066 del 14/12/2023.

Tali servizi potranno essere erogati, se necessario, in sinergia con altri soggetti impegnati nello sviluppo del tessuto economico e produttivo regionale.

Altri Ricavi	2024	2025	2026	2027
Azioni di sistema per attrazione investimenti ed economia circolare			450.000 €	450.000 €

Costi della produzione

Per quanto attiene i costi della produzione, in considerazione della difficoltà di analizzare i dati storici relativi alle attività relative ai soli servizi industriali, dovuta all'assenza di una contabilità separata /analitica, si è proceduto ad effettuare delle stime sulla base delle migliori conoscenze possibili e utilizzando, laddove disponibili standard di costo generalmente applicati.

Materie Prime, Espropri, variazione delle rimanenze

La voce ingloba tutti i costi relativi agli acquisti per la gestione ordinaria delle cinque sedi provinciali, delle attività di esproprio, per come già previste e documentate nella sezione dei ricavi, nonché i costi per le opere di urbanizzazione sui terreni oggetto di cessione alle imprese.

Acquisti	2024	2025	2026	2027
Acquisti diversi	€ 22.423	€ 120.142	€ 183.404	€ 316.185
Espropri	€ 0	€ 690.000	€ 828.000	€ 966.000
Variazioni rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	€ 0	-€ 690.000	-€ 138.000	-€ 138.000

1. Gli acquisti per la gestione ordinaria delle sedi sono stati determinati stimato un'incidenza media del 10% sul valore del fatturato sviluppato, ipotizzando che le attività di gestione delle sedi ordinarie si incrementino progressivamente all'aumentare delle funzioni pubbliche esercitate dall'Agenzia;
2. Il costo degli espropri è stato stimato partendo dalle superfici massime già previste per la determinazione dei ricavi (5,5 ha), cui è stato applicato un costo per esproprio determinato in un costo medio di 28 €/mq, sulla base di verifiche di mercato, coerente con il prezzo medio di cessione. Il differenziale di prezzo copre tutte le attività svolte dalle risorse interne all'Agenzia per il coordinamento dell'iter di esproprio e successiva cessione;
3. Variazione delle Rimanenze: la voce include in tal caso esclusivamente il valore dei terreni espropriati, ipotizzando che tutti gli altri acquisti materiali vengano fatti con l'obiettivo di ridurre a zero l'eventuale stock di materiali. In considerazione delle tempistiche medie dell'iter di esproprio e cessione, si prevede che lo stesso si concluda in circa 18 mesi, inclusa la corrispondente cessione.

Servizi

Il costo dei servizi riguarda:

- ❖ Le spese di manutenzione ordinaria delle aree industriali. Tali costi sono generalmente spesati a conto economico nell'anno di sostenimento, e riguardano manutenzione delle strade, delle fasce di rispetto, del verde pubblico presente nelle aree nonché la gestione degli impianti di pubblica illuminazione. Per la determinazione di tali spese è stato individuato **un costo standard per Km della manutenzione**, tenendo conto dei costi storici degli agglomerati industriali, laddove disponibili, e dei costi standard dei principali gestori di strade ed agglomerati industriali, moltiplicato per il Numero di KM delle infrastrutture stradali attuali degli agglomerati industriali in ambito.

Prudenzialmente, è stato anche applicato un fattore di correzione che rappresenti la graduale copertura nel corso del triennio di avvio della manutenzione sulle aree industriali

Previsione Costi	2024	2025	2026	2027
Servizi di manutenzione aree	245.823 €	575.927 €	582.951 €	582.951 €
<i>Costo / KM della manutenzione</i>	<i>5.500 €</i>	<i>5.500 €</i>	<i>5.500 €</i>	<i>5.500 €</i>
<i>Nr Km gestiti</i>	<i>127,7</i>	<i>127,7</i>	<i>127,7</i>	<i>127,7</i>
<i>Fattore di correzione</i>	<i>35%</i>	<i>82%</i>	<i>83%</i>	<i>83%</i>

- ❖ Altri servizi, che coprono tutte le altre manutenzioni delle aree, dalla cartellonistica alla segnaletica, nonché servizi di manutenzione delle sedi, spese di energia ed altre utenze per le 5 sedi territoriali, trasporti, consulenze, servizi amministrativi, costi di viaggi e trasferte del personale ed altri servizi quali pulizie, vigilanza...

Per questi costi è stato stimato un valore forfettario determinato sulla base dell'analisi storica dei dati disponibili, considerando una crescita maggiore negli ultimi tre anni di start up, in cui l'operatività dell'Agenzia andrà a regime.

Nota: Nel valore di questi servizi è stato incluso anche il costo relativo alle risorse specialistiche che, sulla base delle funzioni ed obiettivi della Agenzia saranno dedicate a svolgere specifiche attività di attrazione investimenti ed assistenza ai potenziali investitori. Per tali costi è stato ipotizzato un valore crescente in funzione delle risorse coinvolte, a partire dall'inizio del 2025.

Previsione Costi	2024	2025	2026	2027
Spese Team Attrazione Investimenti		150.000 €	200.000 €	200.000 €

Spese per Organi Sociali

Le spese relative a questa voce riguardano:

- La Figura del Presidente, per cui è previsto un compenso onnicomprensivo di €50.000;
- la figura del Commissario/ Direttore Generale con retribuzione onnicomprensiva equiparata a quella di un dirigente generale della Regione Calabria (€ 228.413);
- Il Revisore Unico dei Conti per cui si prevede la cifra massima complessiva ed onnicomprensiva di € 14.000 annue ai sensi all’art. 10 della Legge regionale 11 agosto 2010, n. 22.

Salari e stipendi (con oneri e TFR)

Nella fase di avvio, si prevede che siano trasferiti all’Agenzia le sole risorse umane che attualmente sono impegnate nella gestione delle funzioni di pubblica utilità relativa alle Aree di Sviluppo Industriale.

Ai fini della determinazione del costo del personale per tutto il periodo, è stato quindi ipotizzato di trasferire 30 risorse umane, con profili tecnici (ingegneri, geometri, architetti, operai), ed amministrativi (commercialisti, ragionieri, amministrativi), per i quali è stato determinato un costo teorico comprensivo di tutti gli oneri sulla base del CCNL attualmente applicato da Corap in LCA, per un totale annuo di € 1.804.534.

Funzioni gamma personale Corap in Lca (Agenzia)		
	Aree organizzative	Tot.
Macro Area Amministrativa	Affari Generali, Bilancio, Personale, etc	14
Macro Area Tecnica	Programmazione e Progettazione, Gestione reti	16
	Totale	30

Oneri diversi di gestione



Fra le principali voci che compongono questa voce si individuano i costi amministrativi, le somme a titolo ICI/IMU, le sopravvenienze/insussistenze fiscali e altri costi indeducibili, che sono state stimate forfettariamente sulla base dei costi storici.

STATO PATRIMONIALE

STATO PATRIMONIALE ATTIVO	Stato Patrimoniale			
	2024	2025	2026	2027
Immobilizzazioni				
Totale immobilizzazioni immateriali				
Totale immobilizzazioni materiali	€ 250.000.000	€ 249.973.529	€ 249.655.882	€ 249.464.900
Totale immobilizzazioni finanziarie				
Totale Immobilizzazioni	€ 250.000.000	€ 249.973.529	€ 249.655.882	€ 249.464.900
Attivo circolante				
Totale rimanenze	€ 0	€ 690.000	€ 828.000	€ 966.000
Totale Crediti	€ 91.031	€ 462.811	€ 539.398	€ 1.058.477
Disponibilità liquide	€ 431.398	€ 769.918	€ 658.092	€ 1.135.159
Totale Attivo circolante	€ 522.429	€ 1.922.729	€ 2.025.489	€ 3.159.636
D. Ratei e risconti				
TOTALE ATTIVO	€ 250.522.429	€ 251.896.259	€ 251.681.372	€ 252.624.536
STATO PATRIMONIALE PASSIVO	2024	2025	2026	2027
A. Patrimonio netto				
I. Fondo di Dotazione	€ 2.700.000	€ 5.300.000	€ 5.300.000	€ 5.300.000
VII. Altre riserve	€ 250.000.000	€ 250.000.000	€ 250.000.000	€ 250.000.000
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo	€ 0	-€ 2.600.962	-€ 4.762.002	-€ 5.302.464
IX. Utile (perdita) d'esercizio	-€ 2.600.962	-€ 2.161.040	-€ 540.462	€ 625.744
Totale Patrimonio netto	€ 250.099.038	€ 250.537.998	€ 249.997.536	€ 250.623.280
Fondo per rischi e oneri	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	€ 135.340	€ 270.680	€ 406.020	€ 541.360
Altri Debiti a M/L Termine	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale Passività a lungo termine	€ 135.340	€ 270.680	€ 406.020	€ 541.360
Passivo circolante	€ 288.051	€ 1.087.581	€ 1.277.816	€ 1.459.896
TOTALE PASSIVO	€ 250.522.429	€ 251.896.259	€ 251.681.372	€ 252.624.536

Rispetto alla Situazione patrimoniale di previsione, si evidenziano qui di seguito i principali criteri di stima applicati:

Attivo Immobilizzato

1. L'iscrizione nelle immobilizzazioni materiali dei beni oggetto di trasferimento da Corap in LCA avviene nel 2024, secondo disposizioni di legge, per come già sopra specificato nelle assunzioni del piano. Il valore dei beni trasferiti è solo indicativo, e sarà determinato in maniera puntuale ed esaustiva a seguito dell'istituzione

dell'Agenzia e dell'attuazione delle relative procedure amministrative per il trasferimento dello stesso;

2. Non sono stati previsti, nel periodo considerato, investimenti materiali minimi per lo svolgimento delle proprie attività (attrezzature, beni mobili, arredi, SW, altro), ipotizzando che in questa prima fase, l'Agenzia abbia in uso i beni del Consorzio.
3. Le variazioni di valore sono determinate dalle cessioni intervenute nel 2025-2027.

Attivo e Passivo Circolante

1. L'andamento dei Crediti di natura commerciale è stato determinato prendendo in considerazione la regolamentazione attualmente in vigore per Corap in LCA che prevede:
 - Per i crediti da cessione di terreni, e dei compensi connessi, *l'incasso immediato, al momento dell'atto di cessione;*
 - Per i crediti da corrispettivi, la fatturazione a fine anno *entro 120 GG dall'emissione della fattura. In tal caso si evidenzia che l'incasso, da regolamentazione, dovrebbe chiudersi entro un termine massimo di 90gg dall'emissione della fattura, ma prudenzialmente sono stati allungati i tempi medi di incasso per tener conto di possibili ritardi;*
 - Per i crediti da Locazione, l'incasso nei sei mesi successivi alla fatturazione dei canoni, anticipata ad inizio anno. In tal caso, l'incasso, da regolamentazione dovrebbe essere immediato, ma è stato applicato un correttivo per tener conto di eventuali ritardi nel pagamento;
 - Per i crediti da corrispettivi e i crediti da locazione, per il periodo 2025-2027 è stato ipotizzato un accantonamento al Fondo Svalutazione Crediti dell'2% del valore dei crediti, a rettifica del valore degli stessi nell'attivo circolante;
2. L'andamento dei debiti di natura commerciale è stato determinato prendendo in considerazione la regolamentazione attualmente in vigore per Corap in LCA ed in generale per la pubblica Amministrazione calcolando:
 - Un tempo medio di pagamento dei debiti commerciale per acquisti di beni e servizi di 45 gg;



- Il pagamento, per i terreni oggetto di procedura di esproprio coerente con le tempistiche di cessione.

Si prevede un andamento dei Fondi gestiti coerente con la previsione delle nuove commesse ed attività svolte dalla Società.

3. Per quanto attiene i rapporti bancari, è stata ipotizzata una gestione minimale della liquidità disponibile.

Patrimonio Netto e Debiti a Medio Lungo Termine

1. Nel Patrimonio Netto viene recepito, al momento dell'istituzione, un apporto di capitale da parte della Regione Calabria di € 5.300.000, suddiviso in due annualità (Eur 2.700.000 per il 2024 ed Eur 2.600.000 per il 2025) al fine di dotare l'Agenzia di un fondo coerente con lo sviluppo delle attività in ambito;
2. Nel 2024, in corrispondenza del trasferimento all'Agenzia delle immobilizzazioni, per come sarà successivamente individuato puntualmente, viene rilevato un pari incremento del patrimonio netto, mediante l'iscrizione del valore delle immobilizzazioni trasferite tra le riserve indisponibili, secondo i principi contabili attualmente applicati da Corap in LCA. Modalità tecniche e principi applicati potranno variare in funzione delle determinazioni successive in merito al trasferimento del patrimonio;
3. Il valore del TFR è stato calcolato sulla base del valore complessivo dei costi del personale previsto e dell'incidenza standard del trattamento di fine rapporto su questi costi;
4. Non sono stati ipotizzati accantonamenti a fondi rischi ed oneri;
5. Non è stata prevista in questa prima fase l'apertura di posizioni a medio lungo termine dei confronti delle banche.

RENDICONTO FINANZIARIO

Di seguito è rappresentato lo schema di rendiconto finanziario per il periodo considerato.

Cash Flow	2024	2025	2026	2027
Margine Operativo Lordo	- 2.590.962 €	- 2.136.595 €	- 514.261 €	662.767 €
Cash flow disponibile	- 2.590.962 €	- 2.136.595 €	- 514.261 €	662.767 €
Var. crediti commerciali	- 91.031 €	- 381.226 €	- 87.787 €	- 541.102 €
Var. debiti commerciali	288.051 €	799.530 €	190.235 €	182.081 €
Var. Rimanenze	- €	- 690.000 €	- 138.000 €	- 138.000 €
Var. Ratei/risconti	- €	- €	- €	- €
Variazione capitale circolante commerciale	- 2.393.942 €	- 2.408.290 €	- 549.814 €	165.745 €
Var. Fondo TFR	135.340 €	135.340 €	135.340 €	135.340 €
Var. fondi per rischi ed oneri	- €	- €	- €	- €
Cash flow della gestione corrente	- 2.258.602 €	- 2.272.950 €	- 414.474 €	301.085 €
(Inv.)/Div. Capex	- €	250.026.471 €	317.647 €	190.982 €
Cash flow al servizio del debito	- 2.258.602 €	247.753.520 €	- 96.827 €	492.068 €
Proventi/(Oneri) finanziari	- 10.000 €	- 15.000 €	- 15.000 €	- 15.000 €
Var. Finanziamenti Di Terzi	- €	- €	- €	- €
Var. fondo dotazione	2.700.000 €	- 247.400.000 €	0 €	0 €
Cash flow complessivo del periodo	431.398 €	338.520 €	- 111.827 €	477.068 €
Saldo banche Iniziale	- €	431.398 €	769.918 €	658.092 €
Saldo banche Finale	431.398 €	769.918 €	658.092 €	1.135.159 €
Banca C/C SP	431.398 €	769.918 €	658.092 €	1.135.159 €

ANALISI DI SENSITIVITA'

L'analisi di sensitività si pone l'obiettivo di valutare gli eventuali impatti sul Piano previsionale più sopra esposto derivanti dal cambiamento di una o più assunzioni di partenza.

Al fine di identificare e valutare gli impatti nelle pagine che seguono:

- Sono stati analizzati i dati storici Corap in LCA e identificate le variabili economico finanziarie che possano determinare un impatto sui risultati finali;
- Sono stati individuati gli scenari evolutivi possibili ed analizzati i relativi impatti.

ANALISI DEI DATI STORICI CORAP IN LCA

L'analisi dei dati storici è stata condotta sulla base delle informazioni fornite dal Management di Corap in LCA per il periodo 2018-2023, ed ha riguardato le seguenti variabili:

- ✓ Ricavi per la vendita dei Lotti e relativi prezzi €/Mq;
- ✓ Tempistiche di incasso dei crediti per la vendita dei lotti e per i ricavi per servizi (Corrispettivi)

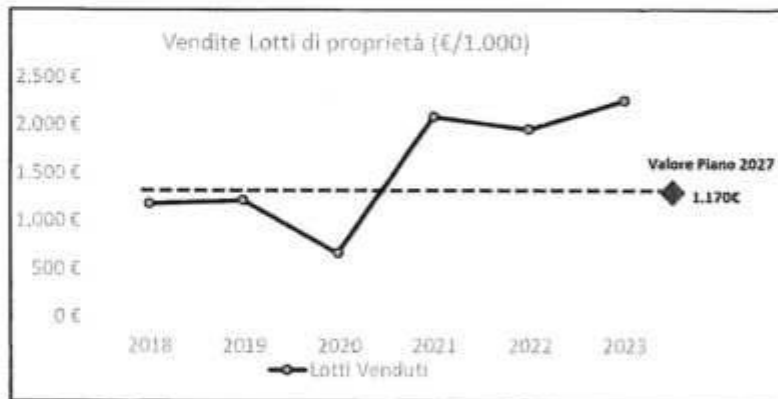
✓ Costi del personale

RICAVI PER LA VENDITA DEI LOTTI DI PROPRIETÀ

La Vendita dei lotti nel periodo 2018-2023 presenta valori in generale sempre superiori rispetto alle migliori previsioni da Piano (anno 2027), che per estrema prudenza sono allineate ai dati 2018.

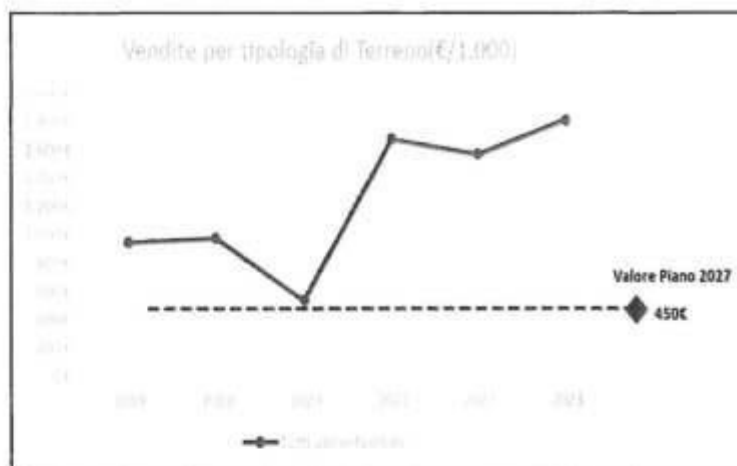
Ricavi per Vendita Lotti (€/1.000)

ANNO	Lotti uso industriale	Lotti uso non industriale	Lotti Venduti
2018	944 €	236 €	1.180 €
2019	974 €	244 €	1.218 €
2020	534 €	133 €	667 €
2021	1.673 €	418 €	2.092 €
2022	1.568 €	392 €	1.960 €
2023	1.807 €	452 €	2.259 €



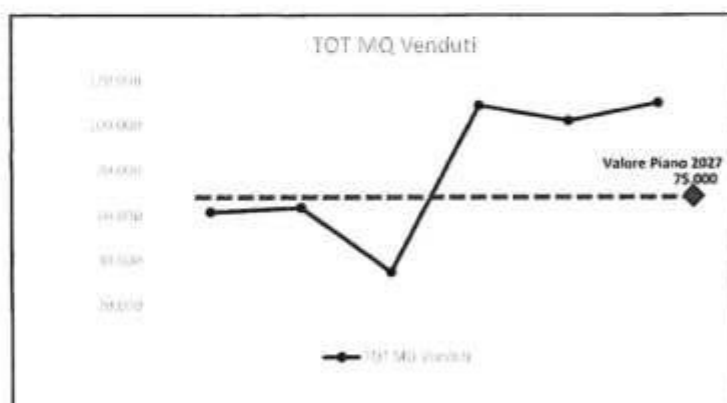
Dettaglio per Tipologia di Terreno





Dettaglio Vendita Lotti – Mq Venduti

ANNO	MQ Lotti Industriali	MQ Lotti Non Industriali	TOT MQ Venduti
2018	37.760	23.600	61.360
2019	38.979	24.362	63.341
2020	21.353	13.346	34.699
2021	66.934	41.834	108.768
2022	62.720	39.200	101.920
2023	72.289	37.650	109.939



La composizione dei Ricavi evidenzia:

- Una maggiore incidenza delle vendite di terreni ad uso non industriale per i quali, come descritto già nel Piano, Corap in LCA ha già protocollato richieste di

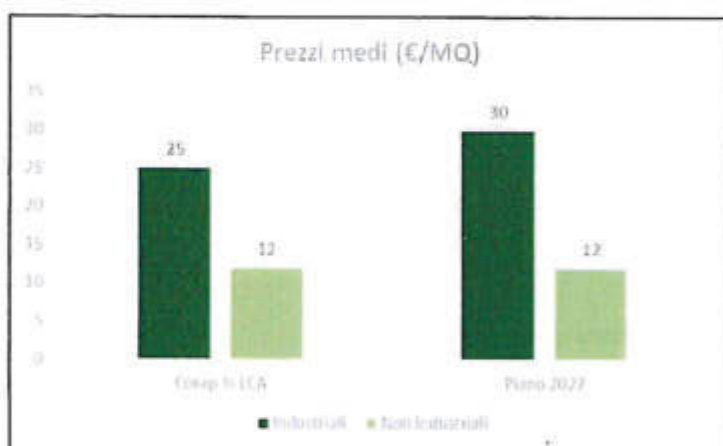


insediamento per oltre 200ha (a fronte di una previsione di vendita di 14ha per tutto il periodo di previsione), e per le quali ha già incassato le relative cauzioni;

- Una minore incidenza dei terreni ad uso industriale, per tener conto prudenzialmente di una crescita progressiva dell'attrattività delle aree industriali nel tempo, anche grazie agli investimenti infrastrutturali ed alle azioni di sistema ipotizzati.

PREZZI DI LA VENDITA DEI LOTTI DI PROPRIETÀ

Per quanto riguarda i prezzi di vendita dei terreni, l'analisi dei dati storici ha evidenziato che i prezzi medi al MQ sono stati prudenzialmente mantenuti in linea con il periodo di osservazione, tenendo conto solo di un aumento minimo dei prezzi per i terreni ad uso industriale, coerente con l'andamento di mercato.



TEMPI MEDI DI INCASSO DEI CREDITI

Con Riferimento ai tempi di incasso si è osservato quanto segue:

- Ricavi per la vendita di Lotti: sulle vendite registrate nel periodo di osservazione si conferma il **pagamento immediato alla stipula dell'atto, e tale dato è stato confermato anche nelle previsioni del Piano;**
- Ricavi per Servizi: Nel corso degli anni oggetto di osservazione, gli incassi sui ricavi per servizi (Corrispettivi) evidenziano una tempistica media di incasso di **120 giorni.**

Rispetto al Piano, la tempistica degli incassi è stata prudenzialmente mantenuta nei termini di 120gg dall'emissione della fattura, seppure i tempi di incasso effettivi già ad oggi si attestano su una media di 90 gg dall'emissione della fattura.

COSTI DEL PERSONALE

Nel periodo 2018-2023 Corap in LCA ha progressivamente ridotto i costi del personale e la numerosità dello stesso per rendere la struttura più efficiente e lavorare con le risorse strettamente necessarie.

I valori, tenendo conto delle sole risorse che dovrebbero essere trasferite all'Agenzia, sono coerenti con i valori da Piano, che si ritengono di fatto non modificabili.



Sulla base delle analisi svolte sono state quindi identificate due variabili rilevanti ai fini dell'analisi di sensitività:

- 1) *Prezzi di vendita dei terreni di Proprietà*
- 2) *Tempi medi di incasso dei crediti per le vendite di terreni e per i servizi erogati alle imprese insediate.*

Con riferimento alle due variabili identificate sono stati ipotizzati tre scenari con livello crescente di peggioramento delle assunzioni di partenza prese in considerazione:

❖ **Scenario 1 : Riduzione del Prezzo di vendita dei terreni di proprietà**

Si ipotizza, su tutti gli anni di previsione, di applicare una riduzione del 15% al prezzo unitario di vendita sia dei terreni industriali che di quelli ad uso non industriale.

Scenario 1 : Prezzo di vendita dei terreni (-15%)		Dato storico	Dati di Piano	Dati Scenario
Terreni ad uso Industriale	€/Mq	25	30	25,5
Terreni ad uso non Industriale	€/Mq	12	12	10,2

❖ **Scenario 2: incremento dei Giorni medi di incasso dei Crediti**

Si ipotizza, su tutti gli anni di previsione un incremento dei tempi medi di incasso di 40gg:

Scenario 2 : GG Medi Incasso (+40gg)		Dato storico	Dati di Piano	Dati Scenario
Crediti su vendite di lotti di proprietà	GG/Incasso	0	0	40
Crediti su ricavi per servizi	GG/Incasso	120	120	160

❖ **Scenario 3 Worst Case Scenario: Contestuale riduzione dei prezzi di vendita dei terreni ed incremento dei giorni medi di incasso dei crediti**

Scenario 3: Prezzo di vendita dei terreni (-15%) GG Medi Incasso (+40gg)		Dato storico	Dati di Piano	Dati Scenario
Terreni ad uso Industriale	€/Mq	25	30	25,5
Terreni ad uso non Industriale	€/Mq	12	12	10,2
Crediti su vendite di lotti di proprietà	GG/Incasso	0	0	40
Crediti su ricavi per servizi	GG/Incasso	120	120	160

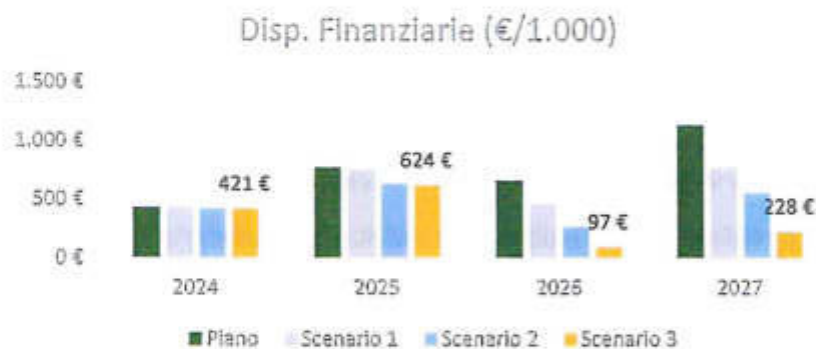
VALUTAZIONE SCENARI

Per tutti e tre gli scenari sono di seguito rappresentati gli impatti su:

- ❖ Utile ante imposte
- ❖ Disponibilità Finanziarie



Utile ante imposte	2024	2025	2026	2027
<i>Piano</i>	-2.601 €	-2.161 €	-540 €	626 €
<i>Scenario 1</i>	-2.601 €	-2.184 €	-720 €	450 €
<i>Scenario 2</i>	-2.601 €	-2.163 €	-543 €	620 €
<i>Scenario 3</i>	-2.601 €	-2.185 €	-723 €	445 €



Disp. Finanziarie	2024	2025	2026	2027
<i>Piano</i>	431 €	770 €	658 €	1.135 €
<i>Scenario 1</i>	431 €	756 €	463 €	776 €
<i>Scenario 2</i>	421 €	633 €	266 €	558 €
<i>Scenario 3</i>	421 €	624 €	97 €	228 €

CONCLUSIONI

I dati rappresentati evidenziano una generale tenuta delle previsioni del Piano rispetto alle possibili modifiche delle assunzioni più rilevanti, anche rispetto al Worst Case Scenario.

In tutti gli Scenari ipotizzati, come riscontrabile dai grafici e dalle tabelle sopra riportati, i risultati economici e finanziari garantiscono comunque il funzionamento dell'Ente nonostante il peggioramento delle condizioni di partenza.

Si sottolinea inoltre che, con riferimento agli Scenari ipotizzati, le assunzioni oggetto di analisi di sensitività sono state costruite in maniera prudentiale e coerente con i dati storici forniti dal management di Corap in LCA, e presentano, in considerazione di ciò una ridotta variabilità rispetto alle previsioni presenti nel Piano:

- ❖ Per quanto riguarda i Prezzi di vendita, poichè gli stessi sono stati mantenuti di fatto inalterati rispetto agli ultimi 6 anni di operatività di Corap in LCA, senza tener conto di alcun adeguamento rispetto all'incremento dei prezzi di mercato;
- ❖ Per quanto riguarda i tempi di incasso, laddove le tempistiche di incasso previste (120gg) già includono ulteriori 30 giorni di ritardo rispetto ai 90 giorni di dilazione che si ritiene di poter applicare nella realtà.

In considerazione di quanto su esposto si può dunque concludere che il Piano economico finanziario rappresentato è realistico e sostenibile e garantisce il funzionamento dell'Ente, e che, seppur si verificasse uno degli scenari futuri ipotizzati, che possono ad oggi considerarsi imprevedibili, il peggioramento delle condizioni di partenza è tale per entità e tempi di manifestazione da consentire all'Ente ed alla Regione Calabria di apportare i giusti correttivi a garanzia del raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario e dell'erogazione dei servizi in ambito alla Mission dell'Agenzia.

ALLEGATO 1: LE AREE INDUSTRIALI



Agglomerato industriale di Lamezia Terme (CZ)

L'Agglomerato Industriale di Lamezia Terme, denominato *Area Industriale Papa Benedetto XVI*, è ubicato nella contrada San Pietro Lametino del Comune di Lamezia Terme. Dista circa 40 km dalla città di Catanzaro. Presenta una superficie totale di circa 100 ettari.

Nell'Agglomerato è presente una piattaforma depurativa attualmente affidata al concessionario DECA che tratta, oltre alle acque dell'Agglomerato Industriale, anche quelle dei Comuni di Lamezia Terme, Filadelfia, Curinga, Gizzeria e Falerna.

AREE ATTREZZATE

	Agglomerato industriali	Principali comuni di localizzazione
Aree esistenti	Marina di Maida	Lamezia Terme
Progetti in corso	Marina di Maida	Variante PRT

COLLEGAMENTI CON LE PRINCIPALI RETI DI TRASPORTO

Agglomerato	Rete stradale	Rete ferroviaria	Aeroporti	Porti
Marina di Maida	Comunale Provinciale Statale -Consortile	Nazionale - Consortile	Internazionale	Vibo Valentia e Gioia Tauro

DOTAZIONE DI STRUTTURE E INFRASTRUTTURE DI SERVIZIO

Caratteristiche generali	
Estensione totale	1052
Piano Regolatore	Si
Superficie destinata dal P. R. a lotti industriali	Ha 550
Superficie destinata dal P. R. ad attività Artigianali	Ha 21
Disponibilità suoli	
Tipologia di iniziative imprenditoriali ammesse	Industriali - Attrezzature Collettive - Servizi Tecnologici – Ricerca - Produzione Energia Alternativa
Eventuali vincoli insediativi (ha max per lotto, altezza max fabbricati, ecc.)	5 ha – H = 20m - 40 % sup. realizzabile
Numero lotti e superficie media per ciascun lotto	200 - 5.000 mq
Modalità di cessione	da Regolamento
Prezzo medio per ciascuna categoria indicata	16,00 euro
Eventuali Contributi (infrastrutturazione, ecc.)	3,00 euro
Tempi medi di acquisizione (in base alle condizioni se di proprietà o se da espropriare)	30 gg. - 6 mesi

Disponibilità fabbricati ed immobili

Fabbricati disponibili (Ha)	Centro servizi
Proprietà (da espropriare, ecc.)	Agenzia
Tipologia di immobili e potenziale utilizzo	Uffici e laboratori
Modalità di cessione (acquisto, affitto, ecc.)	Affitto
Prezzo medio per ciascuna categoria indicata	da Regolamento
Tempi medi di acquisizione (in base alle condizioni se di proprietà o se da espropriare)	Immediata

Dotazione infrastrutturale - Servizi rete idrica

Acquedotti di riferimento	Comunale
Eventuale acquedotto consortile	SI
Rete di distribuzione interna ed accessibilità	SI (Non tutti i lotti sono serviti)
Gestione	Comunale
Tempi medi per l'allaccio	30 gg.
Costi medi	da verificare
Qualità delle infrastrutture	Buone

Dotazione infrastrutturale - Servizi rete Fognaria

Rete di distribuzione interna e accessibilità	(non tutti i lotti sono serviti)
Tutti i lotti sono serviti - tempi medi per l'allaccio-	30 gg.
Costi medi	€ 150,00
Qualità delle infrastrutture	Scarse

Dotazione infrastrutturale – Depurazione

Impianti di depurazione	presente
Tempi medi per l'allaccio	da verificare
Costi medi	da verificare
Qualità delle infrastrutture	necessita di ristrutturazione

Dotazione infrastrutturale – Rifiuti

Impianti di smaltimento	presenti
Impianti di riciclaggio	SI
Tipologia rifiuti	Urbani
Gestione	In concessione

Dotazione infrastrutturale – Metano

Impianti e tipologia	reti SNAM
Gestione	SNAM
Dotazione infrastrutturale - Rete elettrica	
Impianti e tipologia	reti ENEL
Fornitore	ENEL
Rete di distribuzione interna e accessibilità	non tutti i lotti sono serviti
Tempi medi per l'allaccio	Lunghi
Costi medi	da verificare
Qualità delle infrastrutture	da verificare
Dotazione infrastrutturale – Telecomunicazioni	
Impianti e tipologia	Telecom - Wind (con fibra ottica)
Fornitore	Vari
Rete di distribuzione interna e accessibilità	non tutti i lotti sono serviti
Tempi medi per l'allaccio	30gg
Dotazione infrastrutturale - Reti Trasporto strade	
Rete stradale interna	Agenzia
Accessibilità ai singoli lotti	non tutti i lotti sono serviti
Qualità delle infrastrutture	necessità di interventi di miglioramento e ammodernamento
Dotazione infrastrutturale - Reti Trasporto ferrovia	
Eventuale rete interna	raccordo in disuso
Accessibilità ai singoli lotti	Poca
Qualità delle infrastrutture	Scadente
Dotazione infrastrutturale - Reti Trasporto porto	
Presenza di un porto	Vibo valentia (20 km) Gioia Tauro (60 km)
Caratteristiche principali	Turistico – peschereccio - industriale

RIEPILOGO AZIENDE INSEDIATE

Aziende	Numero
Aziende in esercizio	94
Aziende in costruzione	8

Aziende in programma	9
Totale	111
Addetti	1.200

L' Agglomerato industriale di Piano Lago



(CS)

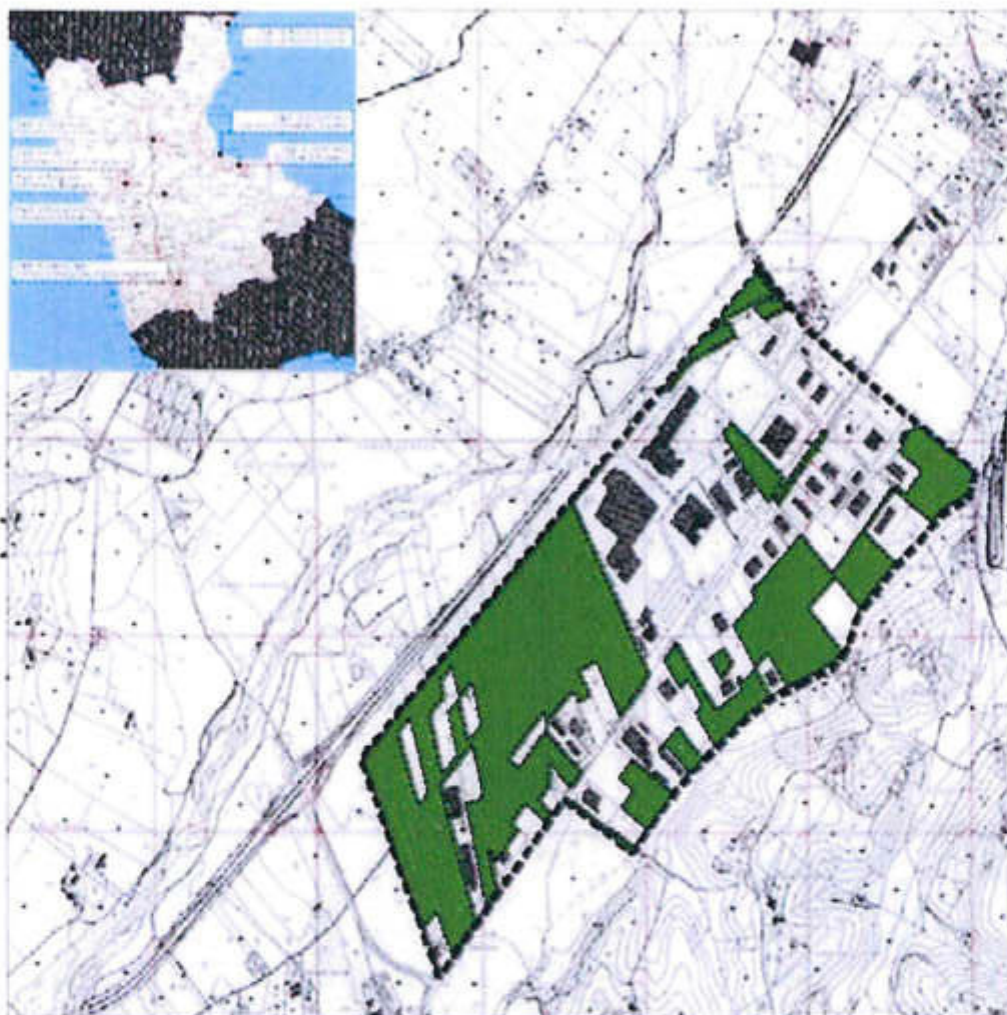
L'Agglomerato industriale di Piano Lago è ubicato fra i Comuni di Mangone e di Figline Vegliaturo.

Dista circa 15 Km dalla Città di Cosenza. Presenta una superficie totale di 84 ha.

L'Agglomerato è servito da una piattaforma depurativa alla quale viene affidata la

depurazione delle acque di parte dell'abitato del Comune di Mangone.

L' Agglomerato industriale del Follone di San Marco Argentano (CS)

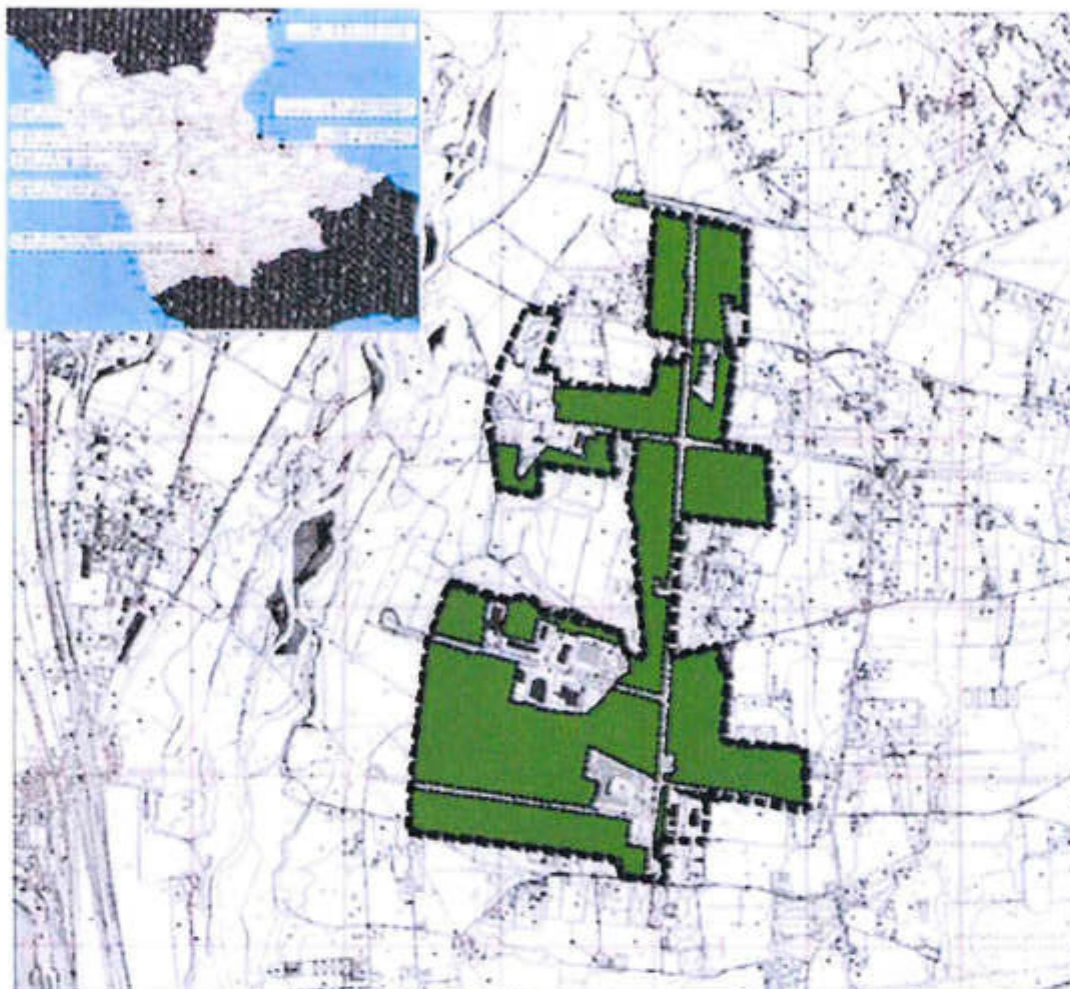


L'Agglomerato Industriale del Follone è ubicato in contrada Cimino del Comune di San Marco Argentano.

Dista 50 chilometri dalla Città di Cosenza e 6 chilometri dal Comune di San Marco Argentano.

Presenta una superficie totale di 115 ettari.

L' Agglomerato industriale di Bisignano (CS)



L'Agglomerato Industriale di Bisignano è ubicato nel Comune di Bisignano.

Dista 35 chilometri dalla città di Cosenza.

Presenta una superficie totale di 85 ettari.

Nell'Agglomerato è presente un impianto di depurazione attualmente non in funzione.

L' Agglomerato industriale di Cammarata di Castrovillari (CS)



L'Agglomerato Industriale di Cammarata è ubicato in contrada Cammarata del Comune di Castrovillari.

Dista 50 chilometri dalla città di Cosenza e presenta una superficie totale di 115 ettari.

L' Agglomerato industriale di Schiavonea di Corigliano-Rossano (CS)



L'Agglomerato industriale di Schiavonea è ubicato in contrada Salice di Schiavonea nel Comune di Corigliano Calabro.

Dista 80 chilometri dalla città di Cosenza.

Presenta una superficie totale di 227 ettari.



L' Agglomerato industriale di Montalto Uffugo (CS)



L'Agglomerato Industriale di Montalto Uffugo è ubicato nel Comune di Montalto Uffugo.

Dista 30 chilometri dalla città di Cosenza.

Presenta una superficie totale di 16 ettari.

Si tratta di un Agglomerato di recente acquisizione e non è stato ancora infrastrutturato.

L' Agglomerato industriale di Sant'Irene di Corigliano-Rossano (CS)



L'Agglomerato industriale di Sant'Irene è ubicato nel Comune di Rossano.

Dista 100 Km dalla città di Cosenza.

Presenta una superficie totale di 50 ettari.

L'Agglomerato industriale di Rocca Imperiale (CS)



L'Agglomerato Industriale di Rocca Imperiale è ubicato nel Comune di Rocca Imperiale.

Dista 130 Km dalla città di Cosenza.

Presenta una superficie totale di 49 ettari.

AREE ATTREZZATE

Agglomerati Industriali	Comuni di localizzazione
Bisignano	Bisignano
Cammarata	Castrovillari
Follone	San Marco Argentano
Montalto Uffugo	Montalto Uffugo
Piano Lago	Figline Vegliaturo, Mangone
Rocca imperiale	Rocca Imperiale
Sant'Irene	Rossano
Schiavonea	Corigliano Calabro

COLLEGAMENTI CON LE PRINCIPALI RETI DI TRASPORTO

Agglomerato	Rete stradale	Rete ferroviaria	Aeroporti	Porti
Bisignano	L'A.I. dista circa 30 Km da Cosenza, 1 chilometro dallo svincolo autostradale Salerno-Reggio Calabria,	SI	95 Km dall'aeroporto di Lamezia Terme.	50 Km dal porto di Corigliano Calabro
Cammarata	L'A.I. dista circa 52 Km da Cosenza e 0,5km dallo svincolo autostradale Salerno- Reggio Calabria	SI	125 Km dall'aeroporto di Lamezia Terme.	25 Km dal porto di Corigliano Calabro
Follone	L'A.I. dista circa 50 Km da Cosenza e 12,5 Km dallo svincolo autostradale Salerno-Reggio Calabria	SI	115 Km dall'aeroporto di Lamezia Terme.	42 Km dal porto di Corigliano Calabro
Montalto Uffugo	L'A.I. dista circa 10 Km da Cosenza e 2 km dallo svincolo autostradale Salerno-Reggio Calabria	SI	88 Km dall'aeroporto di Lamezia Terme.	62 Km dal porto di Corigliano Calabro
Piano Lago	L'A.I. dista circa 15 Km da Cosenza e 0,5 Km dallo svincolo autostradale Salerno-Reggio	SI	55 Km dall'aeroporto di Lamezia Terme.	100 Km dal porto di Corigliano Calabro

COLLEGAMENTI CON LE PRINCIPALI RETI DI TRASPORTO

Agglomerato	Rete stradale	Rete ferroviaria	Aeroporti	Porti
	Calabria			
Rocca Imperiale	L'A.I. dista circa 124 Km da Cosenza, circa 4 Km dall'innesto con la SS 106, 18 Km da Pollicoro.	Si		66 Km dal porto di Corigliano Calabro
Sant'Irene	L'A.I. dista circa 100 Km da Cosenza, 1 chilometro dalla SS 106, 37 Km dallo svincolo autostradale Salerno-Reggio Calabria	Si	120 Km dall'aeroporto di Crotone.	10 Km dal Porto di Corigliano Calabro
Schiavonea	L'A.I. dista circa 52 Km da Cosenza, 29 Km dallo svincolo autostradale Salerno-Reggio Calabria,	Si	120 Km dall'aeroporto di Crotone.	Area industriale collegata al porto

DOTAZIONE DI STRUTTURE E INFRASTRUTTURE DI SERVIZIO

Caratteristiche generali

Estensione totale (Ha)	1.048,50
Piano Regolatore	P.R.T.
Superficie destinata dal P. R. a lotti industriali	/
Superficie destinata dal P. R. ad attività Artigianali	/
<i>Disponibilità suoli</i>	
Superficie disponibile per nuovi insediamenti (Ha)	500
Tipologia di iniziative imprenditoriali ammesse	Industria, Artigianato, Servizi, Commercio all'ingrosso
Eventuali vincoli insediativi (ha max per lotto, altezza max fabbricati, ecc.)	secondo NTA del P.R.T.
Numero lotti e superficie media per ciascun lotto	non definibile
Modalità di cessione	Acquisito, fitto e leasing
Prezzo medio per ciascuna categoria indicata	Acquisto indicativo: 20 €/mq Affitto indicativo: 20% del prezzo di cessione Leasing indicativo: 20 €/mq
Eventuali Contributi (infrastrutturazione, ecc.)	

Tempi medi di acquisizione (in base alle condizioni se di proprietà o se da espropriare)	Lotti di proprietà: 3 mesi Lotti da espropriare: 6 mesi
Disponibilità fabbricati ed immobili	
Fabbricati disponibili (Ha)	si
Proprietà (Agenzia, da espropriare, ecc.)	sede consortile
Tipologia di immobili e potenziale utilizzo	Capannoni di media metratura (2000/2500 mq)
Modalità di cessione (acquisto, affitto, ecc.)	da Regolamento
Prezzo medio per ciascuna categoria indicata	da Regolamento
Tempi medi di acquisizione (in base alle condizioni se di proprietà o se da espropriare)	circa tre mesi
Dotazione infrastrutturale - Servizi rete idrica	
Acquedotti di riferimento	Comunali
Eventuale acquedotto consortile	No
Rete di distribuzione interna e accessibilità	Non tutti i lotti sono serviti
Gestione	Comunale
Tempi medi per l'allaccio	2 mesi
Costi medi	da verificare
Qualità delle infrastrutture	Scarsa efficienza
Dotazione infrastrutturale - Servizi rete Fognaria	
Rete di distribuzione interna ed accessibilità	Non tutti i lotti sono serviti
Tutti i lotti sono serviti - tempi medi per l'allaccio-	2 mesi
Costi medi	da verificare
Qualità delle infrastrutture	Sufficiente efficienza
Dotazione infrastrutturale - Depurazione	
Impianti di depurazione	Gli impianti non sono presenti in 3 Agglomerati
Tempi medi per l'allaccio	2 mesi
Costi medi	da verificare
Qualità delle infrastrutture	Sufficiente efficienza laddove presenti
Dotazione infrastrutturale - Rifiuti	

Impianti di smaltimento	Inesistenti
Impianti di riciclaggio	Inesistenti
Tipologia rifiuti	Perlopiù assimilabili ai civili
Gestione	comunale
Dotazione infrastrutturale - Metano	
Impianti e tipologia	Inesistenti
Gestione	Inesistenti
Dotazione infrastrutturale - Rete elettrica	
Impianti e tipologia	Gli impianti non sono presenti in tutti gli Agglomerati
Fornitore	Enel
Rete di distribuzione interna e accessibilità	Non sono serviti tutti i lotti
Tempi medi per l'allaccio	2 mesi
Costi medi	da verificare
Qualità delle infrastrutture	Sufficiente laddove esistente
Dotazione infrastrutturale - Telecomunicazioni	
Impianti e tipologia	Gli impianti non sono presenti in tutti gli Agglomerati
Fornitore	n.c.
Dotazione infrastrutturale - Reti Trasporto strade	
Rete stradale interna	La rete stradale interna non è presente in tutti gli Agglomerati
Accessibilità ai singoli lotti	Scarsa
Qualità delle infrastrutture	Scarsa
Dotazione infrastrutturale - Reti Trasporto ferrovia	
Eventuale rete interna	Inesistente
Accessibilità ai singoli lotti	/
Qualità delle infrastrutture	/
Dotazione infrastrutturale - Reti Trasporto porto	
Presenza di un porto	Presenza del porto di Corigliano Calabro, limitrofo all'A.I. di Schiavonea.
Caratteristiche principali	Il porto di Corigliano è l'unico porto peschereccio-commerciale dell'Alto Jonio Cosentino. All'interno

dell'area portuale sono ospitati in quattro grandi edifici il Comando dell'ufficio circondariale marittimo della Guardia Costiera, il Comando e gli uffici della Guardia di Finanza, il Comando e gli Uffici per i Vigili del Fuoco e gli alloggi per i militari. Il porto di Corigliano, situato nella frazione Schiavonea, è una grande struttura, dedicata soprattutto all'attività peschereccia e commerciale ma sono previsti ampi sbocchi verso una sua evoluzione anche come porto turistico.

RIEPILOGO AZIENDE INSEDIATE

Aziende	Numero
Aziende in esercizio	272 <i>(da ultimo monitoraggio)</i>
Aziende in costruzione	46 <i>(da ultimo monitoraggio)</i>
Aziende in programma	
Totale	318
Addetti	3.455 <i>(dato desunto)</i>



L'Agglomerato industriale di Crotona



L'Agglomerato Industriale è ubicato a nord del centro abitato della città di Crotona, lungo la fascia costiera ionica. È composto da due aree separate dal torrente Passovecchio.

Presente una superficie totale di 90 ettari.

Nell'Agglomerato è presente una piattaforma depurativa sita in località Passovecchio, attiva fin dal 1985 che tratta i liquami della zona industriale e di quota parte dell'abitato di Crotona nonché i liquami della bonifica delle acque di falda.

AREE ATTREZZATE

	Area industriale	Principali comuni di riferimento
Arete esistenti	Crotone	Crotone

CONSORZIO ASI CROTONE - COLLEGAMENTI CON LE PRINCIPALI RETI DI TRASPORTO

Agglomerato	Rete stradale	Rete ferroviaria	Aeroporti	Porti
Crotone	S.S. 106, S.S. 107	L'A.I. dista circa 2 km dalla stazione ferroviaria	10 km dall'aeroporto Sant'Anna Crotone	2 km dal porto di Crotone

DOTAZIONE DI STRUTTURE E INFRASTRUTTURE DI SERVIZIO

Caratteristiche generali	
Estensione totale	905
Piano Regolatore	vigente
Superficie destinata dal P. R. a lotti industriali	ha 441
Superficie destinata dal P. R. ad attività Artigianali	ha 71
Disponibilità suoli	
Superficie disponibile per nuovi insediamenti (Ha)	120
Tipologia di iniziative imprenditoriali ammesse	attività produttive, a servizio della produzione, di servizi e commerciale
Eventuali vincoli insediativi (ha max per lotto, altezza max fabbricati, ecc.)	<ul style="list-style-type: none"> per insediamenti produttivi nessun limite di superficie o altezza con copertura max del 50%; per insediamenti a servizio della produzione o commerciale indice di fabbricazione di 3 mc/mq

	e altezza max 14 mt.
Numero lotti e superficie media per ciascun lotto	non definita a priori in quanto commisurata all'assegnazione
Modalità di cessione	Acquisto
Prezzo medio per ciascuna categoria indicata	Produttiva: €/mq 17,00 – Servizi: €/mq 20,00 – Commerciale: €/mq 25,00
Eventuali Contributi (infrastrutturazione, ecc.)	in caso di utilizzo di terreno di proprietà terze: Produttiva: €/mq 11,00 – Servizi: €/mq 14,00 – Commerciale: €/mq 19,00
Tempi medi di acquisizione (in base alle condizioni se di proprietà o se da espropriare)	se di proprietà 60 gg. circa; se da espropriare 120 gg. circa
Disponibilità fabbricati ed immobili	
Fabbricati disponibili	-
Dotazione infrastrutturale - Servizi rete idrica	
Acquedotti di riferimento	adduttrice primaria acque grezze da Rocca di Neto a Crotone con recapito finale al potabilizzatore gestito dalla Sorical
Eventuale acquedotto consortile	no
Rete di distribuzione interna ed accessibilità	rete di distribuzione industriale e potabile lungo le strade consortili che garantisce l'approvvigionamento a tutte le aziende insediate
Gestione	Agenzia
Tempi medi per l'allaccio	Immediato a seguito di autorizzazione
Costi medi	€ 250,00 per spese istruttoria pratica di autorizzazione all'allaccio a tutti i servizi consortili
Qualità delle infrastrutture	buona, in considerazione delle manutenzioni programmate ed effettuate
Dotazione infrastrutturale - Servizi rete Fognaria	
Rete di distribuzione interna ed accessibilità	rete fognaria per acque bianche e nere lungo le strade consortili. L'accessibilità è garantita a tutte

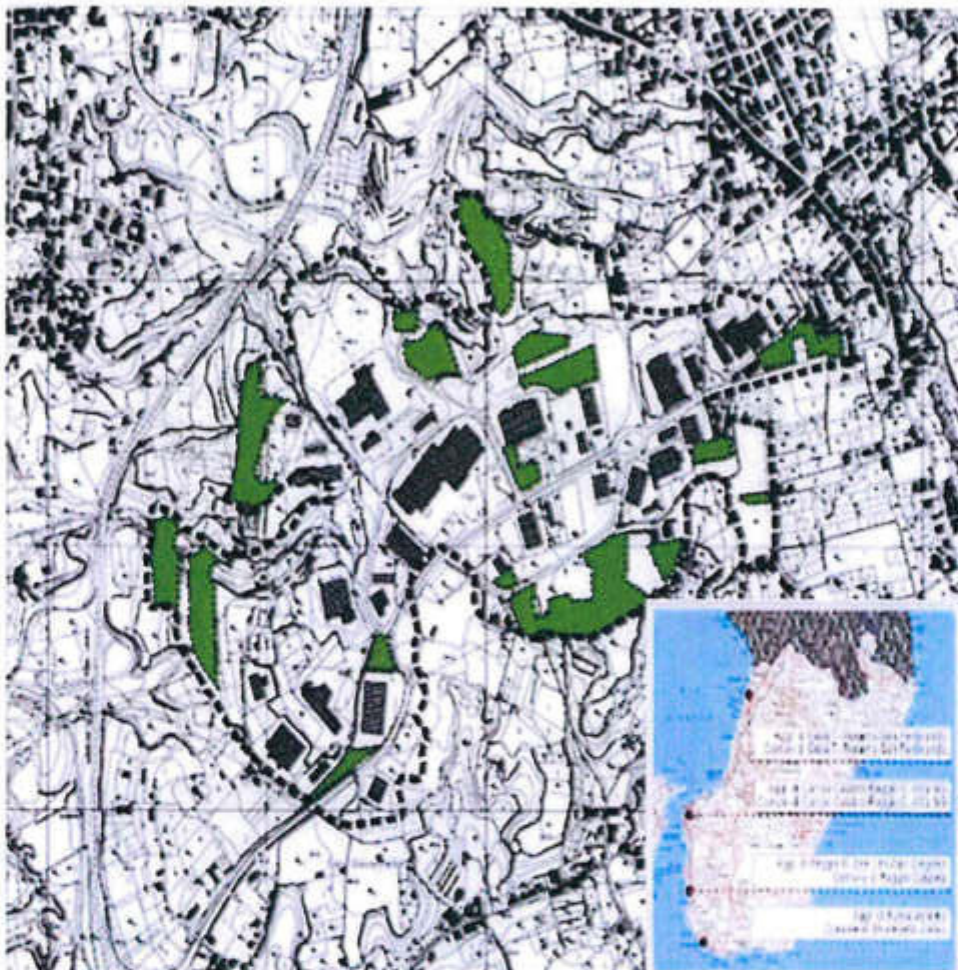
	le aziende insediate
Tutti i lotti sono serviti - tempi medi per l'allaccio-	Immediato a seguito di autorizzazione
Costi medi	€ 250,00 per spese istruttoria pratica di autorizzazione all'allaccio a tutti servizi consortili
Qualità delle infrastrutture	Buona, in considerazione delle manutenzioni programmate ed effettuate
Dotazione infrastrutturale – Depurazione	
Impianti di depurazione	Impianto di depurazione a servizio delle attività produttive insediate
Tempi medi per l'allaccio	Immediato a seguito di autorizzazione
Costi medi	€ 250,00 per spese istruttoria pratica di autorizzazione all'allaccio a tutti i servizi consortili
Qualità delle infrastrutture	Buona, in considerazione delle manutenzioni programmate ed effettuate
Dotazione infrastrutturale – Rifiuti	
Impianti di smaltimento	Discarica per lo smaltimento dei fanghi prodotti nell'impianto di depurazione
Impianti di riciclaggio	Inesistenti
Tipologia rifiuti	Non pericolosi
Gestione	CoRAP
Dotazione infrastrutturale - Metano	
Impianti e tipologia	Collegamento al metanodotto nazionale
Gestione	SNAM
Dotazione infrastrutturale - Rete elettrica	
Impianti e tipologia	rete di distribuzione
Fornitore	ENEL
Rete di distribuzione interna e accessibilità	Allacci per le utenze insediate
Tempi medi per l'allaccio	da verificare
Costi medi	da verificare
Qualità delle infrastrutture	da verificare
Dotazione infrastrutturale - Telecomunicazioni	

Impianti e tipologia	Telefonia e trasmissione dati per le utenze insediate
Fornitore	/
Dotazione infrastrutturale - Reti Trasporto strade	
Rete stradale interna	Viabilità interna
Accessibilità ai singoli lotti	Tutti i lotti esistenti sono accessibili dalla rete stradale interna
Qualità delle infrastrutture	Buona, in considerazione delle manutenzioni programmate ed effettuate
Dotazione infrastrutturale - Reti Trasporto ferrovia	
Eventuale rete interna	Inesistente
Accessibilità ai singoli lotti	/
Qualità delle infrastrutture	/
Dotazione infrastrutturale - Reti Trasporto porto	
Presenza di un porto	Presenza del porto di Crotona a circa 2 km dalla sede
Caratteristiche principali	Dragaggio previsto di circa 12 mt.

RIEPILOGO AZIENDE INSEDIATE

Aziende	Numero
Aziende in esercizio	73
Aziende in costruzione	7
Aziende in programma	8
Aziende inattive	23
Totale	111
Addetti	1.416

Agglomerato industriale di Reggio Calabria – Campo Calabro – Villa S. Giovanni



L'Agglomerato Industriale di Campo Calabro-Reggio Calabria-Villa San Giovanni dista 18 chilometri dalla città di Reggio Calabria.

Interessa i Comuni di Campo Calabro, Reggio Calabria e Villa San Giovanni.

Distante un chilometro da Campo Calabro e quattro chilometri dalla Città di Villa San Giovanni.

Presenta una superficie totale di 87 ettari.

Agglomerato industriale di Reggio Calabria – San Gregorio / San Leo

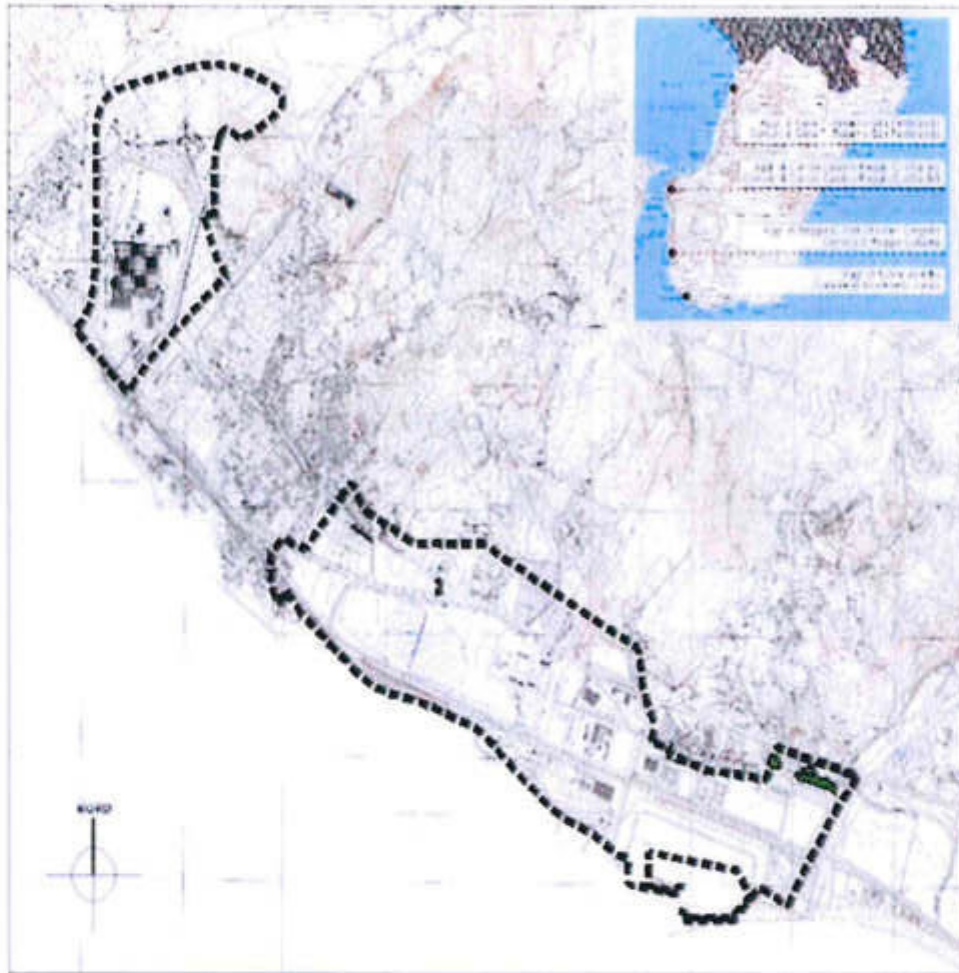


L'Agglomerato Industriale di Reggio Calabria-San Gregorio-San Leo è ubicato all'interno dei confini urbani del Comune di Reggio Calabria.

Comprende gli insediamenti produttivi di Gebbione (ha 8,3) e San Gregorio-San Leo (ha 46,4).

Presenta una superficie totale di 55 ha.

Agglomerato industriale di Montebello Ionico/Saline Ioniche



L'Agglomerato Industriale è ubicato lungo la fascia costiera di Saline Joniche nel Comune di Montebello Jonico.

Dista circa 24 Km dalla città di Reggio Calabria.

Presenta una superficie totale di 239 ettari.

AREE ATTREZZATE

	Agglomerato industriali	Principali comuni di localizzazione
Aree esistenti	Gioia Tauro	Gioia Tauro
	Rosarno	Rosarno
	San Ferdinando	San Ferdinando
	Campo Calabro	Campo Calabro
	Reggio Calabria	Reggio Calabria
	Villa San Giovanni	Villa San Giovanni
	Reggio Calabria – San Gregorio	Reggio Calabria
	Saline Joniche	Montebello jonico
Progetti in corso	Gioia Tauro	
	Rosarno	Progetto ampliamento
	San Ferdinando	
	Campo calabro	
	Reggio Calabria	Progetto ampliamento e riqualificazione
	Villa San Giovanni	

COLLEGAMENTI CON LE PRINCIPALI RETI DI TRASPORTO

Agglomerato	Rete stradale	Rete ferroviaria	Aeroporti	Porti
	Autostrada Napoli - Reggio Calabria, uscita diretta di Campo Calabro e Villa San Giovanni a km 1 per traghettamento verso la Sicilia; sp Villa San Giovanni - Campo Calabro a km 0; sp Campo Calabro - concessa a km 0.	Stazione di Villa San Giovanni a km 22. km 1.		Villa San Giovanni a km 1; Reggio Calabria a km 14; Gioia Tauro 70 km

DOTAZIONE DI STRUTTURE E INFRASTRUTTURE DI SERVIZIO

Caratteristiche generali

Estensione totale Ha	87,00
Piano Regolatore	PRT consortile approvato con decreto del Presidente della Regione Calabria n. 351 del 28/05/1997 e successiva variante relativa alle norme tecniche di attuazione approvata con decreto del Presidente della Regione Calabria n. 136 del 23/03/1999.
Superficie destinata dal P. R. a lotti industriali	52 (Ha)
Superficie destinata dal P. R. ad attività Artigianali	2 (Ha)
Disponibilità suoli	
Superficie disponibile per nuovi insediamenti (Ha)	14
Proprietà	Da espropriare
Tipologia di iniziative imprenditoriali ammesse	Attività industriali e/o commerciali, artigianali
Eventuali vincoli insediativi (ha max per lotto, altezza max fabbricati, ecc.)	Superficie di copertura max 50% del lotto
Numero lotti e superficie media per ciascun lotto	50 lotti di 1.000 mq
Modalità di cessione	Acquisto e/o diritto di superficie
Prezzo medio per ciascuna categoria indicata	40,00 €/mq
Eventuali Contributi (infrastrutturazione, ecc.)	/
Tempi medi di acquisizione (in base alle condizioni se di proprietà o se da espropriare)	180 giorni
Disponibilità fabbricati ed immobili	
Fabbricati disponibili (Ha)	N.D.
Proprietà (Consorzio, da espropriare, ecc.)	/
Tipologia di immobili e potenziale utilizzo	/

Modalità di cessione (acquisto, affitto, / ecc.)	
Prezzo medio per ciascuna categoria / indicata	
Tempi medi di acquisizione (in base / alle condizioni se di proprietà o se da espropriare)	
Dotazione infrastrutturale - Servizi rete idrica	
Acquedotti di riferimento	Acquedotto potabile consortile
Eventuale acquedotto consortile	Rete di distribuzione consortile
Rete di distribuzione interna ed accessibilità	Non tutti i lotti sono serviti dalla rete consortile
Gestione	La gestione del servizio idrico è affidata alla IAM Spa
Tempi medi per l'allaccio	a cura del soggetto gestore
Costi medi	a cura del soggetto gestore
Qualità delle infrastrutture	Non disponibile
Dotazione infrastrutturale - Servizi rete Fognaria	
Rete di distribuzione interna ed accessibilità	Non tutti i lotti sono serviti dalla rete consortile. La gestione del servizio idrico è affidata alla IAM Spa
Tutti i lotti sono serviti - tempi medi per l'allaccio-	a cura del soggetto gestore
Costi medi	a cura del soggetto gestore
Qualità delle infrastrutture	Non disponibile
Dotazione infrastrutturale - Depurazione	
Impianti di depurazione	Depuratore funzionante. La gestione del servizio è affidata alla IAM Spa.
Tempi medi per l'allaccio	a cura del soggetto gestore
Costi medi	a cura del soggetto gestore
Qualità delle infrastrutture	N.D.
Dotazione infrastrutturale - Rifiuti	
Impianti di smaltimento	Inesistenti
Impianti di riciclaggio	Inesistenti
Tipologia rifiuti	/
Gestione	/

Dotazione infrastrutturale - Metano

Impianti e tipologia L'agglomerato è servito dal metanodotto per Villa San Giovanni.

Gestione SNAM

Dotazione infrastrutturale - Rete elettrica

Impianti e tipologia In esercizio una cabina primaria interna e la rete di distribuzione a 20 KV.

Fornitore ENEL

Rete di distribuzione interna e I progetti indicati prevedono la realizzazione della
accessibilità rete di distribuzione elettrica che servirà tutti i lotti

Tempi medi per l'allaccio da verificare

Costi medi da verificare

Qualità delle infrastrutture da verificare

Dotazione infrastrutturale – Telecomunicazioni

Impianti e tipologia /

Fornitore /

Rete di distribuzione interna e Sono stati identificati alcuni progetti che prevedono
accessibilità la realizzazione della rete di distribuzione elettrica a servizio di tutti i lotti

Dotazione infrastrutturale - Reti Trasporto strade

Rete stradale interna La viabilità interna collegata alla SP 670 è costituita da un asse principale 2 km e dalla viabilità di servizio

Accessibilità ai singoli lotti /

Qualità delle infrastrutture /

Dotazione infrastrutturale - Reti Trasporto ferrovia

Eventuale rete interna Inesistente

Accessibilità ai singoli lotti /

Qualità delle infrastrutture /

Dotazione infrastrutturale - Reti Trasporto porto

Presenza di un porto /

Caratteristiche principali /

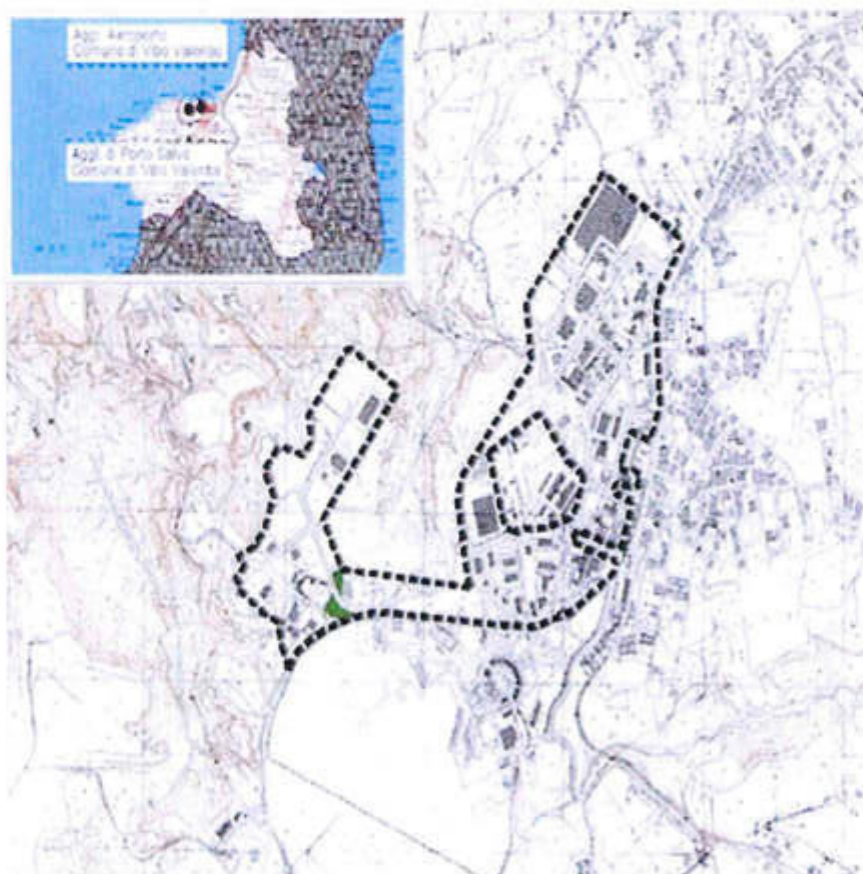
RIEPILOGO AZIENDE INSEDIATE

Aziende	Numero
Aziende in esercizio	28
Aziende in costruzione	20
Aziende in programma	13
Totale	61

Addetti (il numero degli addetti è determinato sulla base delle dichiarazioni delle aziende all'atto della richiesta del suolo consortile e nell'ambito del progetto d'insediamento) **497**

Unità Territoriale di Vibo Valentia

Agglomerato industriale località Aeroporto

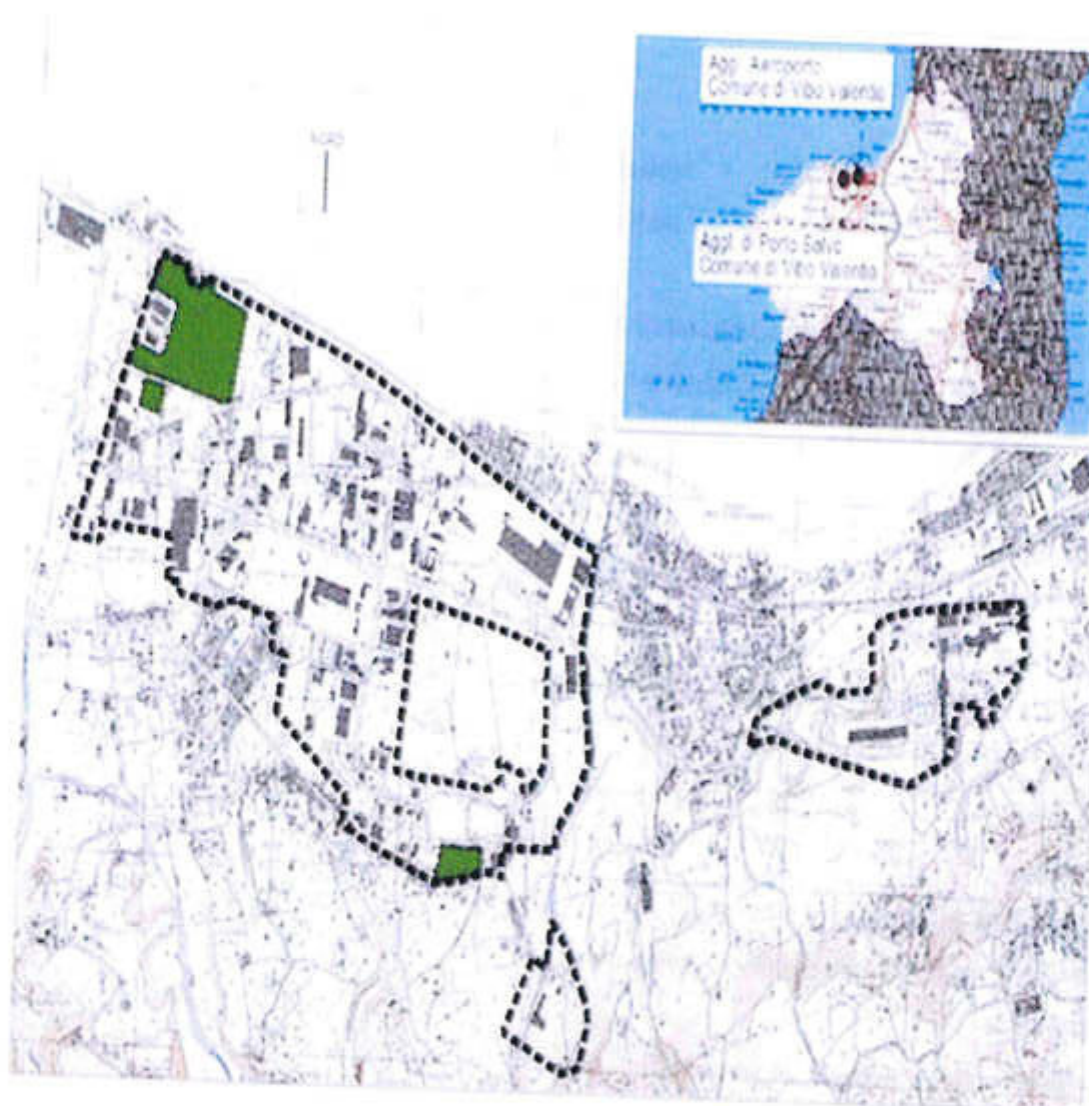


L'Agglomerato Industriale denominato *Aeroporto* è ubicato nel Comune di Vibo Valentia e

comprende ginsediamenti ubicati a sud dell'area Urbana.

Presenta una superficie totale di 91 ettari.

Agglomerato industriale località Porto Salvo



L'Agglomerato Industriale Porto Salvo è ubicato all'interno dei confini urbani del Comune di Vibo Valentia.

Comprende gli insediamenti produttivi posti nella frazione Marina e Porto Salvo. Ha una superficie totale di 230 ettari.

L'Agglomerato è servito da un impianto di depurazione ubicato nella Zona Industriale di Porto Salvo (VV) che tratta liquami sia di tipo industriale che civile per circa 50.000 abitanti equivalenti.

In località Iblea, della frazione di Porto Salvo, è altresì presente una centrale mini-idroelettrica.

AREE ATTREZZATE

Agglomerato industriali	Principali comuni di localizzazione
Maierato	Vibo V.

CONSORZIO ASI VIBO VALENTIA - COLLEGAMENTI CON LE PRINCIPALI RETI DI TRASPORTO

Agglomerato	Rete stradale	Rete ferroviaria	Aeroporti	Porti
Maierato	S.S. 552 -S.S. 18 – Autostrada SA- RC	Vibo Pizzo – Vibo Marina	Lamezia Terme	Vibo Valentia Marina – Gioia Tauro

DOTAZIONE DI STRUTTURE E INFRASTRUTTURE DI SERVIZIO

Caratteristiche generali	
Estensione totale	279
Piano Regolatore	SI
Superficie destinata dal P. R. a lotti industriali	Ha 242,00
Superficie destinata dal P. R. ad attività Artigianali.	/
Disponibilità suoli	
Superficie disponibile per nuovi insediamenti (Ha)	7,56
Proprietà (Consorzio da espropriare)	Privata
Tipologia di iniziative imprenditoriali ammesse	Industriali, Artigianali, Servizi, Commerciali destinati alla grande distribuzione, Spacci aziendali per prodotti finiti.
Eventuali vincoli insediativi (ha max per lotto, altezza max fabbricati, ecc.)	40% della superficie totale del lotto
Numero lotti e superficie media per ciascun lotto	185 – sup. media mq. 5.000
Modalità di cessione	Acquisto
Prezzo medio per ciascuna categoria indicata	€ 12,085 + IVA
Eventuali Contributi (infrastrutturazione, ecc.)	€ 20,00/mq. (nel caso di terreno di proprietà)

	€ 0,113/mq. per servizi infrastrutturali/anno
Tempi medi di acquisizione (in base alle condizioni se di proprietà o se da espropriare)	30 gg per lotti di proprietà – 30 gg più tempi per l'acquisizione
Disponibilità fabbricati ed immobili	
Fabbricati disponibili (Ha)	edificio servizi + rustici industriali per complessivi 8.700 mq. coperti
Proprietà (Consorzio, da espropriare, ecc.)	proprietà consortile
Tipologia di immobili e potenziale utilizzo	uffici e attività artigianale e industriale
Modalità di cessione (acquisto, affitto, ecc.)	affitto
Prezzo medio per ciascuna categoria indicata	come da regolamento
Tempi medi di acquisizione (in base alle condizioni se di proprietà o se da espropriare)	immediata (qualora non già locati)
Dotazione infrastrutturale - Servizi rete idrica	
Acquedotti di riferimento	Consortile
Eventuale acquedotto consortile	SI
Rete di distribuzione interna ed accessibilità	SI - tutti i lotti sono serviti -
Gestione	Consortile
Tempi medi per l'allaccio	Giorni 10
Costi medi	Secondo regolamento consortile
Qualità delle infrastrutture	Buone
Dotazione infrastrutturale - Servizi rete Fognaria	
Rete di distribuzione interna ed accessibilità	Consortile – tutti i lotti sono serviti -
Tutti i lotti sono serviti - tempi medi per l'allaccio-	Dieci giorni
Costi medi	Secondo regolamento consortile
Qualità delle infrastrutture	Buone
Dotazione infrastrutturale - Depurazione	
Impianti di depurazione	Consortile Porto Salvo – Consortile Piscopio – Impianto Comunale Silica (in gestione)
Tempi medi per l'allaccio	/
Costi medi	Secondo regolamento Consortile
Qualità delle infrastrutture	Buone
Dotazione infrastrutturale - Rifiuti	
Impianti di smaltimento	Isola ecologica in associazione temporanea per

	zona industriale aeroporto
Impianti di riciclaggio	/
Tipologia rifiuti	Raccolta differenziata
Gestione	Consortile
Dotazione infrastrutturale - Metano	
Impianti e tipologia	Rete di distribuzione
Gestione	Consortile in associazione temporanea
Rete di distribuzione interna e accessibilità	Zona industriale aeroporto – comparto a
Tempi medi per l'allaccio	Tempi imposti da ITALGAS (30 giorni)
Costi medi	Da verificare
Qualità delle infrastrutture	Buone
Dotazione infrastrutturale - Rete elettrica	
Impianti e tipologia	Rete di distribuzione
Fornitore	ENEL / SORGENIA
Rete di distribuzione interna e accessibilità	Consortile - tutti i lotti sono serviti -
Tempi medi per l'allaccio	30 / 60 giorni
Costi medi	Da verificare
Qualità delle infrastrutture	Buone
Dotazione infrastrutturale - Telecomunicazioni	
Impianti e tipologia	Telecom – Wind “con fibra ottica”
Fornitore	Vari
Rete di distribuzione interna e accessibilità	Consortile – tutti i lotti sono serviti
Tempi medi per l'allaccio	60 giorni
Qualità delle infrastrutture	Buone
Dotazione infrastrutturale - Reti Trasporto strade	
Rete stradale interna	Consortile
Accessibilità ai singoli lotti	Si assicurata
Qualità delle infrastrutture	Buone
Dotazione infrastrutturale - Reti Trasporto ferrovia	
Eventuale rete interna	Esistenza di un raccordo in disuso in zona industriale porto salvo

Accessibilità ai singoli lotti	Solo alcuni lotti
Qualità delle infrastrutture	Scadenti
Dotazione infrastrutturale - Reti Trasporto porto	
Presenza di un porto	Porto di Vibo Valentia Marina
Caratteristiche principali	Turistico – Peschereccio – Industriale

RIEPILOGO AZIENDE INSEDIATE

Aziende	Numero
Aziende in esercizio	104
Aziende in costruzione	17
Aziende in programma	7
Totale	128
Addetti	2.038

ALLEGATO E ALLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE N. 24 DEL 31 GEN. 2024 8/

FINCALABRA S.p.A.

**Asseverazione della "Relazione di sostenibilità economico-finanziaria per
l'istituzione dell'Agenzia Regionale Sviluppo Aree Industriali
(rif. L.G. 47/2019)**

FINCALABRA S.p.A.

**Asseverazione della “Relazione di sostenibilità economico-finanziaria per
l’istituzione dell’Agenzia Regionale Sviluppo Aree Industriali
(rif. L.G. 47/2019)**


Al Dipartimento Sviluppo Economico e Attrattori Culturali e alla Fincalabra S.p.A.

1. Abbiamo esaminato l'allegata Relazione di sostenibilità Economico-finanziaria per l'istituzione dell'Agenzia Regionale Sviluppo Aree industriali (Rif. L.G. 47/2019) relativa al periodo 2024-2027 (di seguito la "Relazione"), costituito da Conto economico, dalla Stato patrimoniale, e dal Rendiconto Finanziario e dalle note illustrative di corredo alla Relazione stessa, redatta dal Dipartimento Sviluppo Economico e Attrattori Culturali (Di seguito Dipartimento SEAC) con il supporto di Fincalabra, all'uopo incaricata, contenente i dati previsionali, le ipotesi e gli elementi posti alla base della sua formulazione. La responsabilità del Piano, nonché delle ipotesi e degli elementi posti alla base della sua formulazione, compete al Dipartimento SEAC sulla base dei dati e delle informazioni fornite da Corap in LCA.
2. La Relazione è stata predisposta dal Dipartimento SEAC per illustrare alla Giunta Regionale ed al Consiglio Regionale della Calabria gli obiettivi dell'Agenzia Regionale Sviluppo Aree Industriali (ARSAI), le principali linee di attività che intende intraprendere nel periodo 2024-2027; in particolare la vendita, assegnazione e concessione alle imprese di lotti in aree attrezzate, costruzioni di fabbricati, impianti, laboratori per attività industriali ed artigianali, depositi e magazzini oltre la vendita e locazione alle imprese di fabbricati ed impianti di aree attrezzate. La Relazione non costituisce un Piano industriale di sviluppo dell'Agenzia che sarà redatto come previsto dall'Art. 2 della L.R. 47/2019 solo dopo la costituzione del nuovo soggetto. La Relazione prende in considerazione un'ipotesi di continuità delle attività e funzioni attualmente in capo a Corap, tiene conto degli impatti del piano di investimenti straordinari proposto dalla Regione Calabria a valere sul Fondo Sviluppo e Coesione 21-27, tiene conto delle azioni di sistema che la Regione Calabria sta già avviando per il periodo di Programmazione Comunitaria 2021-2027. La stessa Relazione include le previsioni future, gli impatti economico-patrimoniali e finanziari derivanti dalle scelte strategiche, previste nella Relazione stessa, nonché le esigenze finanziarie che da queste scelte possano emergere. La relazione è stata quindi elaborata sulla base di previsioni che trovano la copertura in parte in atti già proposti dal committente e in parte di atti già presentati all'attenzione del medesimo anche in forza di specifici provvedimenti legislativi. Tale Relazione include, inoltre, talune assunzioni, ad eccezione degli atti già proposti/approvati dal committente, che dipendono da fattori che sono in tutto o in parte al di fuori dell'influenza del committente stesso come a titolo esemplificativo: "Prezzo di vendita dei terreni industriali e non industriali", "Nr. Mq venditi", "Nr. Contratti d'affitto" e "Giorni medi d'incasso".
3. Il nostro esame è stato svolto secondo le procedure previste dall'International Standard on Assurance Engagement (ISAE) 3400 "The examination of Prospective Financial Information" emesso dall'IFAC – International Federation of Accounts.
4. Sulla base dell'esame degli elementi probativi a supporto delle ipotesi e degli elementi utilizzati nella formulazione della Relazione, come descritti Dipartimento SEAC, ad oggi, non abbiamo elementi e non siamo a conoscenza di fattori esterni che possano incidere sulle suddette previsioni e di conseguenza, riteniamo ragionevole quanto indicato nella Relazione stessa, assumendo il verificarsi delle assunzioni richiamate nel precedente paragrafo 2. Tuttavia, richiamiamo l'attenzione sui seguenti aspetti: (i) la Relazione ipotizza l'apporto di un fondo di dotazione da parte della Regione Calabria, di Euro 5,3 milioni suddiviso in due annualità (Euro 2,7 milioni per il 2024 e Euro 2,6 milioni per il 2025) al fine di dotare l'Agenzia di risorse finanziarie coerente con lo sviluppo delle attività in ambito all'Agenzia. In assenza di realizzazione di tale apporto di capitale previsto, l'Agenzia non potrebbe far fronte ai propri impegni; (ii) il valore del patrimonio immobilizzato trasferito nel 2024 paria a Euro 250 milioni è solo indicativo e sarà determinato in maniera puntuale ed esaustivo a seguito dell'Istituzione dell'Agenzia e dell'avvio delle relative procedure amministrative per il trasferimento dello stesso; (iii) La Relazione non include alcuna ipotesi sulle imposte sul reddito d'esercizio, tuttavia tale limitazione non determina impatti rilevanti sulle dinamiche finanziarie dell'Agenzia, in quanto si tratta di voci di bilancio di ammontare non significativo o senza impatti finanziari; (iv) La relazione prevede il raggiungimento di un risultato operativo positivo solo nell'anno 2027 pari a Euro 626 migliaia.

5. La Relazione presenta un'analisi di sensitività che evidenzia gli scostamenti economici e finanziari generati dal variare di alcune assunzioni rilevanti. Si evidenzia che anche nello scenario peggiore, il piano non presenta squilibri finanziari che possano compromettere il funzionamento dell'ente. Chiaramente, se dovessero succedere eventi esogeni ad oggi assolutamente non preventivabili, gli scostamenti fra valori consuntivi e valori preventivati nella Relazione potrebbero essere significativi, anche qualora gli eventi previsti nell'ambito delle assunzioni di cui sopra, richiamate nel precedente paragrafo 2, si manifestassero.
6. La presente asseverazione è stata predisposta per le esigenze del Dipartimento SEAC
7. Il nostro lavoro si è concluso il giorno 24 gennaio 2024 e tutti i dati e le informazioni contabili relativi ad avvenimenti successivi a tale data non sono stati presi in considerazione ai fini della presente relazione; pertanto, non assumiamo la responsabilità di aggiornare la presente per eventi o circostanze che dovessero manifestarsi dopo la data odierna.

Milano, 25 gennaio 2024

Audirevi S.p.A.


Ivano Nerbini
Socio

Istituzione dell’Agenzia Regionale Sviluppo Aree Industriali

Legge regionale n.47/2019

Relazione

Sostenibilità economico-finanziaria



SOMMARIO

PREMESSA: IL QUADRO NORMATIVO.....	3
GLI OBIETTIVI.....	5
LE PRINCIPALI LINEE DI ATTIVITA' NEL PERIODO DI AVVIO	6
IL TERRITORIO GOVERNATO	7
IL CRONOPROGRAMMA DI AVVIO	10
LA RELAZIONE DI SOSTENIBILITA'	11
PRINCIPALI ASSUNZIONI ALLA BASE DELLA VALUTAZIONE.....	11
LO START-UP DELLA NUOVA AGENZIA.....	13
<i>CONTO ECONOMICO</i>	13
<i>STATO PATRIMONIALE</i>	22
<i>RENDICONTO FINANZIARIO</i>	24
ANALISI DI SENSIVITA'	25
<i>ANALISI DEI DATI STORICI CORAP IN LCA</i>	25
<i>VALUTAZIONE SCENARI</i>	30
<i>CONCLUSIONI</i>	32

PREMESSA: IL QUADRO NORMATIVO

Il **Corap**, Consorzio regionale per lo Sviluppo delle Attività Produttive della Regione Calabria, è un ente pubblico economico strumentale della Regione Calabria che nasce nel 2013 come accorpamento dei Consorzi provinciali per le aree di sviluppo industriale, per come previsto dalla **Legge regionale 16 maggio 2013, n. 24**, che ha attuato un più generale “Riordino di enti, aziende regionali, fondazioni, agenzie regionali, società e consorzi comunque denominati, con esclusione del settore sanità”.

Il processo di accorpamento degli ex Consorzi di Sviluppo Industriale provinciali nel Corap ha creato nel tempo notevoli criticità operative che hanno indotto il legislatore regionale a prevedere attraverso la **L. R. 47/2019 “Modifiche alla legge regionale 16 maggio 2013, n.24”, all’art. 1**, la possibilità per il Presidente della Giunta regionale, previa deliberazione della Giunta Regionale, adottata su proposta dei dipartimenti competenti, di disporre con decreto la **messa in liquidazione coatta amministrativa del CORAP**, in caso di gravi perdite di esercizio per due esercizi finanziari consecutivi o di impossibilità di assicurare la sostenibilità e l’assolvimento delle funzioni indispensabili o di impossibilità di pagamento di debiti liquidi ed esigibili nei confronti di terzi.

La stessa L.R. 47/2019, **all’art 2**, prescrive che “Nel caso si verifichino le condizioni di legge per lo scioglimento o la liquidazione coatta amministrativa del CORAP **la Giunta regionale**, al fine di assicurare la continuità nell’esercizio delle funzioni pubbliche attribuite al CORAP ... e nel contempo procedere al riordino del sistema regionale di sostegno all’insediamento, allo sviluppo e alla competitività delle imprese di ogni comparto economico ed industriale, all’attrazione di investimenti produttivi, entro novanta giorni dal decreto che dispone la liquidazione del CORAP.....e **sulla base di un sostenibile Piano economico finanziario che garantisca la continuità aziendale, istituisce l’Agenzia Regionale Sviluppo Aree Industriali**, ente pubblico economico, con legge regionale contenente la disciplina organica dell’Agenzia stessa. L’Agenzia, entro tre mesi dalla sua istituzione, redige il Piano industriale triennale, proposto dal Commissario straordinario e approvato dalla Giunta Regionale, previo parere obbligatorio delle competenti commissioni consiliari”.



La L. R. è stata parzialmente impugnata dal Governo con delibera del Consiglio dei Ministri del 17 gennaio 2020 per violazione della competenza esclusiva statale in materia di liquidazione di enti pubblici economici.

La Corte costituzionale, con sentenza n. 22/2021, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale 24 febbraio 2021, n. 8, ha dichiarato *l'illegittimità costituzionale dell'articolo 1*, rilevando tuttavia, *"la carenza di una disciplina uniforme di fonte statale idonea a consentire la risoluzione delle crisi di solvibilità degli enti strumentali vigilati dalle Regioni, e, tra questi, dei consorzi di sviluppo industriale ed evidenziando la necessità di un intervento regolativo dello Stato, che, tenuta ferma l'omogeneità suddetta, permetta alle Regioni di fronteggiare situazioni critiche di notevole impatto sulle comunità territoriali"*.

In adempimento all'osservazione contenuta nella citata sentenza della Corte costituzionale, sulla materia si è registrato l'intervento "uniformatore" del legislatore nazionale che, con la legge 29 luglio 2021, n.108, ha espressamente previsto la modifica dell'art.15 della legge del 15 luglio 2011, n.111 *"Liquidazione degli enti dissestati e misure di razionalizzazione dell'attività dei commissari straordinari"*.

Dunque, con l'inserimento del comma 5-bis nella citata legge del 15 luglio 2011, n.111, il Legislatore ha inteso estendere espressamente anche alle Regioni il potere di porre in liquidazione coatta amministrativa gli enti sottoposti alla loro vigilanza ed ha reso applicabili nei confronti delle Regioni gli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 15, comma 1 della stessa legge.

In particolare, l'art.15 co.1 dispone che le funzioni, i compiti ed il personale a tempo indeterminato dell'ente sono allocati con decreto del Presidente della Giunta nell'Amministrazione vigilante, in altra pubblica amministrazione, ovvero in una apposita Agenzia costituita ai sensi dell'articolo 8 del decreto legislativo n. 300 del 1999, con la conseguente attribuzione di risorse finanziarie.

Al termine di questo iter normativo, La Giunta regionale della Calabria, con **deliberazione n. 478 del 12 novembre 2021** ha posto in liquidazione coatta amministrativa il Corap, a seguito dell'art. 15, commi 1 e 5 bis del Decreto-legge 6 luglio 2011 n. 98, convertito con modificazione dalla legge 15 luglio 2021 n. 111.

Con DPGR n.202 del 15 novembre 2021 è stato nominato il Commissario liquidatore definendo gli indirizzi per la procedura di LCA e, in ottemperanza alle disposizioni regionali, lo stesso ha provveduto:

- A depositare in data 31.10.2022 presso il Tribunale di Catanzaro lo stato passivo;
- A trasmettere, con nota pro. 1858 del 06.03.2023, all’Autorità di Vigilanza la ricognizione patrimoniale dell’Ente e i relativi elenchi, evidenziando la necessità, ai sensi dell’art. 15 commi 1 e 5 bis della Legge 111/2011 di allocare al più presto le funzioni, i compiti ed il personale a tempo indeterminato nell’Amministrazione vigilante, in altra pubblica amministrazione, ovvero in un’Agenzia provvedendo, altresì, a garantire le funzioni di pubblica utilità, tutelando il personale a tempo indeterminato nonché il ceto creditorio.

L’istituzione dell’Agenzia regionale è dunque oggi un obbligo derivante dalla legislazione nazionale e regionale.

*In conseguenza del quadro normativo più sopra dettagliato e degli obblighi che ne conseguono, **Obiettivo del presente documento è redigere un piano economico finanziario funzionale all’istituzione ed all’avvio operativo della nuova Agenzia Regionale per lo Sviluppo delle Aree Industriali, che ne individui le attività svolte nel periodo di riferimento e ne valuti la sostenibilità economica e finanziaria nel periodo di avvio.***

OBIETTIVI ED AMBITO DI ATTIVITÀ DELL’AGENZIA

GLI OBIETTIVI

L’istituzione dell’Agenzia Regionale Sviluppo Aree Industriali (ARSAI) si propone l’obiettivo di favorire gli investimenti sul territorio regionale attraverso la creazione di un contesto economico favorevole agli insediamenti, l’innalzamento dell’offerta insediativa per le imprese che intendano realizzare investimenti qualificati e innovativi, nel pieno rispetto delle funzioni previste dalle leggi regionali n. 38/2001 e n. 24/2013, ed a garanzia della continuità dell’esercizio delle funzioni pubbliche già attribuite al Corap.



L’Agenzia promuove le condizioni necessarie per la creazione e lo sviluppo di attività imprenditoriali con particolare riferimento alle Aree di Sviluppo Industriale e dei relativi servizi alle imprese, esercitando a tal scopo le funzioni amministrative relative all’adozione di piani e di attrezzature ambientali delle aree in esse comprese, le espropriazioni dei suoli da assegnare per attività industriali e dei servizi alle imprese.

Questo obiettivo di carattere generale può essere poi declinato in un insieme di obiettivi specifici:

- Obiettivo concentrazione: scoraggiare la proliferazione di edifici industriali al di fuori delle aree produttive al fine di garantire maggiori servizi e una migliore logistica alle imprese insediate;
- Obiettivo semplificazione: stabilire un più stretto raccordo fra l’Agenzia e gli Enti territoriali, in primis con la Regione da conseguire attraverso l’istituzione di una struttura di governance snella, efficace ed efficiente;
- Obiettivo sostenibilità ed efficienza energetica: lavorare per la gestione ottimale delle infrastrutture e dei servizi presenti individuando prioritariamente le aree deputate a diventare APEA (aree produttive ecologicamente attrezzate), che rappresentano per le imprese un’opportunità d’insediamento di eccellenza in quanto offrono economie di scala, una gestione ambientale condivisa e partecipata nonché una riduzione dei costi per l’approvvigionamento idrico ed energetico;
- Obiettivo impresa giovane: favorire l’insediamento di imprese giovani e start up innovative, anche grazie alla riallocazione di edifici in disuso e all’applicazione di condizioni agevolate, al fine di rinnovare il tessuto produttivo delle aree;
- Obiettivo internazionalizzazione e promozione territoriale: favorire l’internazionalizzazione delle imprese insediate nelle aree industriali e la penetrazione in nuovi mercati anche attraverso attività di animazione territoriale, ai fini della cooperazione tra soggetti istituzionali a supporto dei progetti imprenditoriali e della promozione, a livello globale, dell’offerta delle aree produttive della Calabria.

LE PRINCIPALI LINEE DI ATTIVITA’ NEL PERIODO DI AVVIO

L’Agenzia esercita le funzioni già assegnate ai Consorzi di Sviluppo industriale dagli artt. 12, 20, 23 e 24 della legge regionale 24 dicembre 2001, n. 38, che individuano un elenco molto

ampio e variegato di attività e funzioni, come riportato nell' allegato 2 al presente documento.

Nel corso del periodo di avvio, oggetto della Relazione, l' Agenzia, a garanzia della continuità dell' esercizio delle funzioni di pubblica utilità e con l' obiettivo di raggiungere l' equilibrio nel più breve tempo possibile, si concentrerà in particolare nell' esercizio delle seguenti attività:

- a. Vendita, assegnazione e concessione alle imprese di lotti in aree attrezzate;
- b. Costruzione in aree attrezzate di fabbricati, impianti, laboratori per attività industriali e artigianali, commerciali all' ingrosso ed al minuto, depositi e magazzini;
- c. Vendita, locazione e locazione finanziaria alle imprese di fabbricati e impianti in aree attrezzate;
- d. Erogazione di servizi rivolti alle imprese insediate negli agglomerati industriali.

Non rientrano invece nell' ambito di operatività dell' Agenzia i servizi ambientali erogati all' interno dei territori in ambito, attualmente gestiti da Corap in LCA, che saranno demandati ad altro Soggetto a tale scopo identificato.

IL TERRITORIO GOVERNATO

La nuova Agenzia diventerà Ente di governo dei territori delle Aree di Sviluppo Industriale delimitati dai PRT consortili ai sensi della normativa nazionale e regionale di riferimento.

Allo stato, si considerano in ambito all' Agenzia 19 Agglomerati dislocati su tutto il territorio regionale elencati di seguito:

Area Industriale della Provincia di Catanzaro

Un Agglomerato Industriale ubicato in località San Pietro Lametino del Comune di Lamezia Terme.

Area Industriale della Provincia di Cosenza

Otto Agglomerati Industriali: Bisignano; Cammarata di Castrovillari; Follone di San Marco Argentano; Montalto Uffugo; Piano Lago di Mangone e Figline Vegliaturo; Sant' Irene di Corigliano-Rossano area urbana di Rossano; Schiavonea di Corigliano-Rossano, area urbana di Corigliano; Rocca Imperiale.



Area Industriale della Provincia di Crotone

Un Agglomerato Industriale ubicato nei pressi della Città di Crotone.

Area Industriale della Provincia di Reggio Calabria

Quattro Agglomerati Industriali: Gioia Tauro-Rosarno-San Ferdinando; Reggio Calabria-Campo Calabro-Villa S. Giovanni; Reggio Calabria-San Gregorio/San Leo; Montebello Ionico/Saline Ioniche.

Area Industriale della Provincia di Vibo Valentia

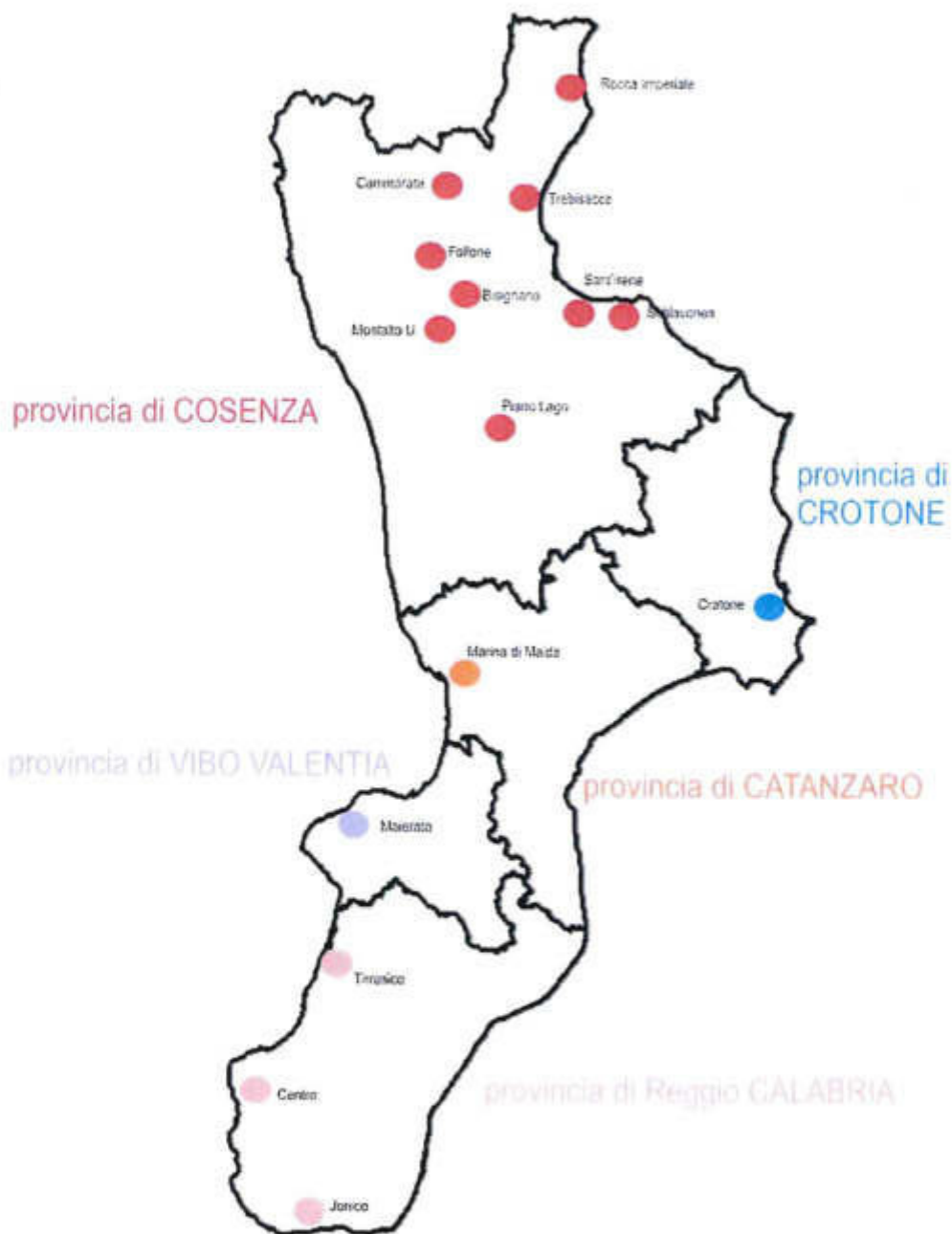
Due Agglomerati Industriali: Porto Salvo ed Aeroporto.

In allegato alla presente relazione sono elencate caratteristiche e stato di tutti gli agglomerati industriali in ambito.

Al territorio così identificato corrisponde, in parte, un patrimonio materiale che sarà oggetto di trasferimento all’Agenzia, secondo le modalità e gli iter previsti dalle norme nazionali e regionali di riferimento.

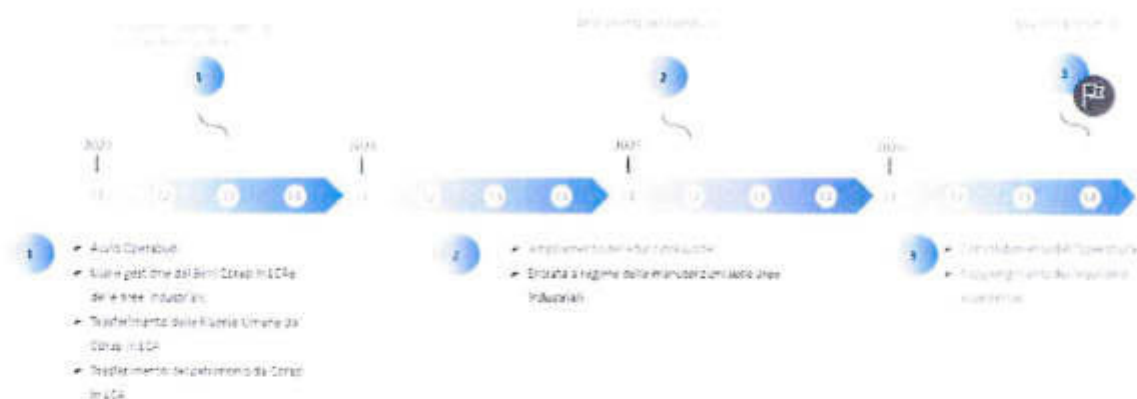
Per tale patrimonio materiale, individuato come “indisponibile” per la procedura di LCA, e quindi da trasferire all’Agenzia per lo svolgimento delle funzioni di pubblica utilità assegnatele, si ipotizza il trasferimento nella disponibilità dell’Ente, a partire dal 2024, in coerenza con i tempi tecnici necessari per l’attuazione delle relative procedure amministrative per come più avanti descritto.

Dislocazione degli Agglomerati Industriali all'interno dei territori provinciali



IL CRONOPROGRAMMA DI AVVIO

Di seguito è rappresentato il cronoprogramma di avvio e le tempistiche per il raggiungimento dell'equilibrio economico.



1. Nella prima fase di AVVIO operativo, a seguito dell'istituzione, l'Agenzia inizierà a lavorare per svolgere le funzioni pubbliche essenziali assegnatele, nei limiti della disponibilità di risorse e mezzi.

In questo periodo L'Agenzia:

- a. Avvia l'iter per il trasferimento delle Risorse Umane dedicate allo svolgimento delle funzioni assegnate da Corap in LCA;
- b. Avvia l'iter per il trasferimento dei Beni Immobili per come più avanti definito;
- c. Inizia a gestire, mantenere e utilizzare le opere pubbliche che insistono negli agglomerati industriali governati;
- d. Si avvale, per la sua gestione operativa, dei beni materiali ed immateriali nella disponibilità di Corap in LCA;
- e. Subentra nella titolarità delle convenzioni attualmente attive con le imprese già insediate sui territori governati. Prudenzialmente, ai fini della determinazione dei valori economici non sono state prese in considerazione le convenzioni finalizzate all'insediamento delle imprese in corso di perfezionamento al momento della costituzione;
- f. Avvia le prime attività su nuove operazioni di esproprio, richiesta di insediamento, cessione tra terzi;

2. Nella seconda fase di AMPLIAMENTO, a seguito del trasferimento, secondo le modalità e l'iter che saranno definiti, dei beni immobili, completa il proprio raggio d'azione focalizzandosi sull'innalzamento del livello di efficienza delle aree industriali, con un impegno più elevato sulle manutenzioni ordinarie, e si impegna nelle nuove operazioni di cessione per l'avvio di nuovi insediamenti industriali.

Sempre in questa fase vengono potenziate le attività tese a favorire l'insediamento e lo sviluppo delle aziende in Calabria, e ad assisterle nella fase di insediamento e sviluppo.

3. Nella terza fase di CONSOLIDAMENTO, le attività svolte negli anni precedenti consentono di raggiungere l'operatività a regime e l'equilibrio economico.

LA RELAZIONE DI SOSTENIBILITA'

Di seguito sono rappresentati i principali elementi quantitativi della Relazione di Sostenibilità economico finanziaria dell'Agenzia, elaborati in coerenza con le informazioni trasferite e condivise da Corap e dagli Uffici Regionali competenti.

PRINCIPALI ASSUNZIONI ALLA BASE DELLA VALUTAZIONE

1. La presente relazione di sostenibilità economico finanziaria:
 - a. Non costituisce un Piano Industriale di Sviluppo dell'Agenzia, che sarà redatto, come previsto dall'Art. 2 della L.R. 47/2019, solo dopo la costituzione del nuovo soggetto, e i cui contenuti, nei tempi, modalità di attuazione e risultanze finali, potrebbe differire dal presente documento;
 - b. Prende in considerazione un'ipotesi di continuità delle attività e funzioni attualmente in capo a Corap in LCA;
 - c. Tiene conto nelle sue previsioni degli impatti del piano di investimenti straordinari proposto dalla Regione Calabria a valere su Fondo Sviluppo e Coesione 21-27, per la trasformazione ed il miglioramento dell'attuale assetto delle Aree Industriali Calabresi;
 - d. Tiene conto nelle sue previsioni delle azioni di sistema che la Regione Calabria sta già avviando per il Periodo di Programmazione Comunitaria 2021- 2027 per

incrementare l'attrattività del sistema industriale calabrese ed aumentare gli insediamenti produttivi di valore nelle Aree Industriali.

2. Le attività svolte dall'Agenzia sono solo a quelle finalizzate allo sviluppo degli insediamenti industriali regionali, restano escluse dall'ambito di attività i servizi ambientali finora garantiti da Corap in LCA;
3. I beni immobili attualmente in ambito a Corap in LCA saranno trasferiti per legge, a partire dal 2024, in concomitanza con la costituzione dell'Agenzia secondo le seguenti modalità:
 - a. Tutti i beni immobili ricadenti all'interno delle aree industriali, che nei relativi strumenti urbanistici hanno destinazione vincolata agli insediamenti industriali, saranno trasferiti da Corap in LCA all'Agenzia;
 - b. Tutti i beni immobili (Uffici, capannoni, ...) realizzati con fondi APQ o fondi Ex Casmez saranno trasferiti nel Patrimonio della Regione Calabria e concessi all'Agenzia nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 24 del regolamento regionale 6 aprile 2017, n.6;
4. Tempi, modalità e iter amministrativo di trasferimento dei beni immobili all'Agenzia, per come sopra identificato, nonché dell'effettiva entità e valore dello stesso saranno definite per legge in concomitanza con la costituzione dell'Agenzia;
5. La valorizzazione nel piano economico finanziario dei beni immobili che saranno trasferiti all'Agenzia, è stata effettuata sulla base di una prima stima solo indicativa derivante dalle interlocuzioni attualmente in corso tra Corap in LCA i Dipartimenti Competenti della Regione Calabria;
6. La valorizzazione dei costi e delle professionalità delle risorse umane trasferite all'Agenzia è stata effettuata in via previsionale sulla base delle professionalità attualmente impegnate nelle attività di sviluppo delle aree industriale di Corap in LCA. L'articolazione puntuale delle risorse trasferite sarà verificata e confermata solo a seguito della costituzione dell'Agenzia;
7. Le analisi effettuate sono state condotte sulla base della seguente documentazione:
 - a. Progetto di Bilancio 2019 del Consorzio Corap ante LCA e relativa situazione contabile a sezioni contrapposte;

- b. Atti regolamentari pubblici che disciplinano le attività svolte e la determinazione delle principali voci di costo e di ricavo attualmente in vigore per il Consorzio Corap;
- c. Altri dati e informazioni di carattere economico, finanziario, operativo e gestionale messi a disposizione dal management Corap (elementi informativi per la quantificazione di costi e ricavi, valorizzazione preliminare del patrimonio immobilizzato, elenco contratti, stima costi del personale ...) e dagli Uffici Regionali competenti.

LO START-UP DELLA NUOVA AGENZIA

CONTO ECONOMICO

<i>Piano Economico Finanziario 2024-2027</i>					
<i>Agenzia Regionale Sviluppo Aree Industriali Regione Calabria</i>					
Conto Economico	2023	2024	2025	2026	2027
Valore della produzione (in €)	-	224.231	1.351.421	3.784.040	5.231.849
Cessione di terreni alle imprese (terreni di proprietà e da Esproprio)	-	-	150.000	1.950.000	2.070.000
Concessioni, diritti di superficie e attività insediative	-	75.000	195.000	195.000	210.000
Locazione di fabbricati, immobili e terreni	-	149.231	328.307	397.907	467.507
Offerta di servizi alle imprese (servizi da corrispettivi)	-	-	678.114	791.133	2.034.342
Altri Ricavi (Servizi Attrazione investimenti)	-	-	-	450.000	450.000
Costi della produzione (in €)					
Acquisti Diversi	-	22.423	120.142	183.404	316.185
Espropri	-	-	690.000	828.000	966.000
VarRimanenze	-	-	690.000	138.000	138.000
Servizi	-	495.823	1.070.927	1.127.951	1.127.951
Organi Sociali	-	292.413	292.413	292.413	292.413
Salari e stipendi (con oneri e TFR)	-	1.804.534	1.804.534	1.804.534	1.804.534
Oneri diversi di gestione	-	200.000	200.000	200.000	200.000
Totale	-	2.815.193	3.488.016	4.298.302	4.569.083
Risultato Operativo	-	- 2.590.962	- 2.136.595	- 514.261	662.767
Ammortamenti e svalutazioni		-	9.445	11.201	22.023
Altri Proventi ed oneri non afferenti la gestione caratteristica					
Oneri e Proventi Finanziari	-	- 10.000	- 15.000	- 15.000	- 15.000
Oneri e Proventi Straordinari					
Utile Ante Imposte	-	- 2.600.962	- 2.161.040	- 540.462	625.744

Valore della Produzione

L'Agenzia produrrà ricavi, nel primo triennio di avvio, riavviando le attività ordinarie di supporto allo sviluppo industriale all'interno degli agglomerati di riferimento.

Sono di seguito rappresentate le principali voci di ricavo e le logiche sottostanti ai valori previsionali per il quadriennio 2024-2027.

Cessione di terreni alle imprese

La voce si riferisce all’assegnazione di aree per la realizzazione di edifici industriali destinati alla produzione di beni e servizi ed include:

1. *Vendita di terreni già nella disponibilità di Corap e oggetto di successivo trasferimento all’Agenzia;*

Come specificato nelle assunzioni di base, si ipotizza che i beni immobili ricadenti all’interno delle aree industriali, che nei relativi strumenti urbanistici hanno destinazione vincolata agli insediamenti industriali, saranno trasferiti da Corap in LCA all’Agenzia nel 2024, in coerenza con le disposizioni di legge.

In considerazione delle tempistiche delle procedure amministrative necessarie per attuare il trasferimento, si ipotizza prudenzialmente che l’Agenzia inizierà a formalizzare i primi atti di cessione di terreni già nella disponibilità di Corap in LCA a partire dal 2025 come di seguito sintetizzato. *Per Ricavo di cessione si intende il valore presumibile della plusvalenza derivante dalla cessione dei beni di proprietà.*

	€/mq	2024		2025		2026		2027	
		Mq	Tot €	Mq	Tot €	Mq	Tot €	Mq	Tot €
Terreni ad uso industriale	30 €		- €	5.000	150.000 €	8.000	240.000 €	15.000	450.000 €
Terreni ad uso non industriale	12 €		- €		- €	80.000	960.000 €	60.000	720.000 €

Per quanto attiene le **superfici oggetto di cessione**, le stesse sono state determinate, nei limiti delle disponibilità di terreni ad uso industriale e non industriale potenzialmente ricadenti nei beni immobili oggetto di trasferimento, partendo dalle richieste di insediamento ad oggi pervenute a Corap in LCA, ed applicando un principio di estrema prudenza.

Per quanto attiene i prezzi unitari, gli stessi sono stati stabiliti:

- In 30 €/mq per quanto riguarda la cessione di terreni ad uso industriale, valore determinato come media ponderata dei prezzi attualmente praticati sulla base delle norme regolamentari di Corap in LCA nei diversi agglomerati, per i quali Corap in LCA ha già attualmente ricevuto richieste di insediamento per circa 10 ha;

- In 12 € /mq per quanto riguarda i terreni ad uso non industriale, destinati in questo caso alla realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili (per i quali ad oggi il Corap in LCA ha già ricevuto richieste di insediamento per oltre 200 ha. Tale prezzo sulla base di verifiche di mercato risulta attualmente pari 12-14€ /mq.

2. La vendita di terreni localizzati negli agglomerati industriali in ambito, ed oggetto di esproprio da parte dell’Agenzia.

In tal caso l’Agenzia procede all’esproprio di nuovi terreni per lo sviluppo e il potenziamento delle aree industriali per come sotto evidenziato

Esproprio

€/mq	2024		2025		2026		2027	
	Mq	Tot	Mq	Tot	Mq	Tot	Mq	Tot
28 €		- €	25.000	690.000 €	30.000	828.000 €	35.000	966.000 €

In considerazione delle tempistiche medie per la conclusione dell’iter di esproprio e per la finalizzazione della cessione del terreno al destinatario finale, che copre un periodo tra i 18 e i 24 mesi in tutto, si ipotizza di iniziare ad avviare i primi espropri nel 2025, di procedere concludere l’iter di esproprio dei terreni e la cessione all’impresa richiedente con valorizzazione del ricavo a partire dal 2026, come dettagliato nella tabella sottostante

Cessione

€/mq	2024		2025		2026		2027	
	Mq	Tot	Mq	Tot	Mq	Tot	Mq	Tot
30 €		- €		- €	25.000	750.000 €	30.000	900.000 €

Prudenzialmente si prevede di poter procedere alla cessione per esproprio di una superficie massima di **2,5 ha nel 2026** e di una superficie di **3 ha nel 2027**.

Concessioni, diritti di superficie e attività insediative

I ricavi relativi alle ulteriori attività di tipo urbanistico riguardano una serie di attività quali il rilascio delle autorizzazioni per:

- Utilizzo aree di proprietà delle ditte richiedenti;



- Cambi di destinazione d’uso di aree di proprietà;
- Approvazione progetti esecutivi di insediamenti ricadenti nell’agglomerato ed eventuali varianti.

Queste attività, in virtù delle funzioni attribuite all’Agenzia al momento della sua istituzione, possono essere avviate da subito, e si presuppone inizino a sviluppare ricavi per la stessa a partire dal 2024.

Per tutte queste casistiche è stato applicato il compenso attualmente previsto da Regolamento Corap in LCA, pari al 5% del prezzo di vendita attribuito al terreno oggetto della valutazione, autorizzazione etc., fissato anche in questo caso convenzionalmente in 30€/mq

% su attività	€/mq	2024		2025		2026		2027	
		Mq	Tot	Mq	Tot	Mq	Tot	Mq	Tot
5%	30 €	50.000	75.000 €	130.000	195.000 €	130.000	195.000 €	140.000	210.000 €

Anche in questo caso, le attività sono state stimate prudenzialmente sulle richieste attualmente pervenute a Corap in LCA e sullo storico delle attività svolte dal Consorzio negli anni.

Locazione di fabbricati, immobili e terreni

In questa voce, sono inclusi ricavi riferiti principalmente a fitti attivi.

Per la determinazione di tale valore si è partiti dal presupposto prudenziale che l’Agenzia subentri nel corso del 2024 nelle convenzioni con le imprese localizzate nelle aree industriali e quindi anche nei contratti di locazione attualmente in essere.

Ad oggi sono attivi 17 contratti di locazione, la cui scadenza è successiva al periodo di previsione, ed i cui canoni complessivi ammontano attualmente ad € 298.461.

Nel periodo di previsione è stato ipotizzato di:

- Completare entro il primo semestre del 2024 i subentri degli attuali contratti, e quindi di poter contabilizzare ricavi sui fitti in essere per il secondo semestre dell’anno. Per i contratti esistenti è stato previsto per gli anni successivi un adeguamento Istat dei canoni.

- Stipulare, prudenzialmente un massimo di 4 nuovi contratti per ogni anno, a partire dal 2026 la cui superficie media non superi quella delle locazioni attuali, il cui canone è stabilito in base all'attuale regolamentazione Corap in LCA, come di seguito dettagliato

	2024	2025	2026	2027
Contratti trasferiti	149.231 €	328.307 €	328.307 €	328.307 €
Nuove Locazioni			69.600 €	139.200 €
<i>Totale</i>	149.231 €	328.307 €	397.907 €	467.507 €

***Canone di locazione da regolamento Corap in LCA**

"Il canone di locazione e l'indennità per la cessione del diritto di superficie su capannoni industriali di proprietà del Corap, salva diversa futura determinazione, sono pari al 15% del prezzo dell'area (inclusa anche l'area di sedime dei fabbricati) calcolato sul prezzo/mq dei terreni in quel momento vigente nell'Agglomerato di riferimento oltre ad un importo pari a 15,00 €/mq moltiplicato per i metri quadrati del capannone industriale (calcolando la sola superficie coperta, non tenendo conto degli eventuali piani dell'edificio)"

Offerta di servizi alle imprese insediate negli agglomerati (servizi da corrispettivi)

L'Agenzia riscuoterà i corrispettivi dalle imprese insediate ai sensi dell'art. 11, comma 2, del D.L. 23 giugno 1995 n. 244 convertito con modificazioni con legge 8 agosto 1995 n. 341.

I servizi oggetto di fatturazione del corrispettivo riguardano una serie di servizi essenziali quali a titolo esemplificativo e non esaustivo: accessibilità, viabilità stradale e ferroviaria, allontanamento acque meteoriche, manutenzione verde, cartellonistica, pubblica illuminazione, segnaletica, etc.

In considerazione delle difficoltà riscontrate negli ultimi anni antecedenti la Liquidazione Coatta Amministrativa di Corap, nell'erogazione dei servizi più sopra elencati e nella conseguente fatturazione ed incasso dei ricavi corrispondenti, (che hanno portato anche a diversi contenziosi da parte delle imprese insediate) si è ipotizzato prudenzialmente di riavviare gradualmente la fatturazione dei servizi in corrispondenza di una ripresa graduale delle attività di manutenzione delle aree e dell'erogazione dei servizi di base alle imprese insediate.

Per questa ragione, ai fini della determinazione del relativo ricavo:

- Sono stati determinati i ricavi teorici sulla base delle norme regolamentari attualmente in vigore solo sulle superfici già insediate al momento dell'avvio, per come determinate da una ricognizione dell'Ente;

- Agli stessi è stato applicato un fattore di correzione prudenziale che tenga conto della necessità di riportare progressivamente le aree industriali ad un livello di manutenzione sufficiente per evitare contenziosi;
- Prudenzialmente i corrispettivi sono stati calcolati sulle superfici attualmente insediate, senza tener conto di insediamenti futuri, che avrebbero certamente un impatto migliorativo sui risultati.

Ricavi da corrispettivi	2024	2025	2026	2027
Tot ricavo	- €	678.114 €	791.133 €	2.034.342 €
€/mq	0,15 €	0,15 €	0,15 €	0,15 €
MQ insediati	15.069.200 €	15.069.200 €	15.069.200 €	15.069.200 €
Fattore di correzione	0%	30%	35%	90%

Nel 2027, anche a seguito degli investimenti proposti per l'adeguamento delle aree industriali calabresi a valere sul Fondo Sviluppo e Coesione 2021-2027, si prevede di portare a regime la fatturazione dei servizi alle imprese insediate.

Altri Ricavi

Nella Voce Altri ricavi per servizi di attrazione investimenti sono quantificati i servizi che saranno erogati dalla Agenzia sui territori delle Aree industriali, per conto della Regione Calabria, ed in integrazione con le azioni di sistema che la Regione Calabria ha già avviato per il periodo di Programmazione Comunitaria 2021-2027, per incrementare l'attrattività del sistema industriale calabrese.

Nella voce sono incluse prestazioni volte a realizzare azioni di networking, promozione ed assistenza, funzionali ad incrementare la presenza di imprese sui territori, per un valore complessivo su due esercizi di 900.000€, utilizzando fondi di Bilancio rinvenienti dal "POR Calabria Fesr 2007/2013 di cui al DDG N°19066 del 14/12/2023.

Tali servizi potranno essere erogati, se necessario, in sinergia con altri soggetti impegnati nello sviluppo del tessuto economico e produttivo regionale.

Altri Ricavi	2024	2025	2026	2027
Azioni di sistema per attrazione investimenti ed economia circolare			450.000 €	450.000 €

Costi della produzione

Per quanto attiene i costi della produzione, in considerazione della difficoltà di analizzare i dati storici relativi alle attività relative ai soli servizi industriali, dovuta all'assenza di una contabilità separata /analitica, si è proceduto ad effettuare delle stime sulla base delle migliori conoscenze possibili e utilizzando, laddove disponibili standard di costo generalmente applicati.

Materie Prime, Espropri, variazione delle rimanenze

La voce ingloba tutti i costi relativi agli acquisti per la gestione ordinaria delle cinque sedi provinciali, delle attività di esproprio, per come già previste e documentate nella sezione dei ricavi, nonché i costi per le opere di urbanizzazione sui terreni oggetto di cessione alle imprese.

Acquisti	2024	2025	2026	2027
Acquisti diversi	€ 22.423	€ 120.142	€ 183.404	€ 316.185
Espropri	€ 0	€ 690.000	€ 828.000	€ 966.000
Variazioni rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	€ 0	-€ 690.000	-€ 138.000	-€ 138.000

1. Gli acquisti per la gestione ordinaria delle sedi sono stati determinati stimato un'incidenza media del 10% sul valore del fatturato sviluppato, ipotizzando che le attività di gestione delle sedi ordinarie si incrementino progressivamente all'aumentare delle funzioni pubbliche esercitate dall'Agenzia;
2. Il costo degli espropri è stato stimato partendo dalle superfici massime già previste per la determinazione dei ricavi (5,5 ha), cui è stato applicato un costo per esproprio determinato in un costo medio di 28 €/mq, sulla base di verifiche di mercato, coerente con il prezzo medio di cessione. Il differenziale di prezzo copre tutte le attività svolte dalle risorse interne all'Agenzia per il coordinamento dell'iter di esproprio e successiva cessione;
3. Variazione delle Rimanenze: la voce include in tal caso esclusivamente il valore dei terreni espropriati, ipotizzando che tutti gli altri acquisti materiali vengano fatti con l'obiettivo di ridurre a zero l'eventuale stock di materiali. In considerazione delle tempistiche medie dell'iter di esproprio e cessione, si prevede che lo stesso si concluda in circa 18 mesi, inclusa la corrispondente cessione.

Servizi

Il costo dei servizi riguarda:

- ❖ Le spese di manutenzione ordinaria delle aree industriali. Tali costi sono generalmente spesati a conto economico nell'anno di sostenimento, e riguardano manutenzione delle strade, delle fasce di rispetto, del verde pubblico presente nelle aree nonché la gestione degli impianti di pubblica illuminazione. Per la determinazione di tali spese è stato individuato un **costo standard per Km della manutenzione**, tenendo conto dei costi storici degli agglomerati industriali, laddove disponibili, e dei costi standard dei principali gestori di strade ed agglomerati industriali, moltiplicato per il Numero di KM delle infrastrutture stradali attuali degli agglomerati industriali in ambito.

Prudenzialmente, è stato anche applicato un fattore di correzione che rappresenti la graduale copertura nel corso del triennio di avvio della manutenzione sulle aree industriali

Previsione Costi	2024	2025	2026	2027
Servizi di manutenzione aree	245.823 €	575.927 €	582.951 €	582.951 €
<i>Costo / KM della manutenzione</i>	<i>5.500 €</i>	<i>5.500 €</i>	<i>5.500 €</i>	<i>5.500 €</i>
<i>Nr Km gestiti</i>	<i>127,7</i>	<i>127,7</i>	<i>127,7</i>	<i>127,7</i>
<i>Fattore di correzione</i>	<i>35%</i>	<i>82%</i>	<i>83%</i>	<i>83%</i>

- ❖ Altri servizi, che coprono tutte le altre manutenzioni delle aree, dalla cartellonistica alla segnaletica, nonché servizi di manutenzione delle sedi, spese di energia ed altre utenze per le 5 sedi territoriali, trasporti, consulenze, servizi amministrativi, costi di viaggi e trasferte del personale ed altri servizi quali pulizie, vigilanza....

Per questi costi è stato stimato un valore forfettario determinato sulla base dell'analisi storica dei dati disponibili, considerando una crescita maggiore negli ultimi tre anni di start up, in cui l'operatività dell'Agenzia andrà a regime.

Nota: Nel valore di questi servizi è stato incluso anche il costo relativo alle risorse specialistiche che, sulla base delle funzioni ed obiettivi della Agenzia saranno dedicate a svolgere specifiche attività di attrazione investimenti ed assistenza ai potenziali investitori. Per tali costi è stato ipotizzato un valore crescente in funzione delle risorse coinvolte, a partire dall'inizio del 2025.

Previsione Costi	2024	2025	2026	2027
Spese Team Attrazione Investimenti		150.000 €	200.000 €	200.000 €

Spese per Organi Sociali

Le spese relative a questa voce riguardano:

- La Figura del Presidente, per cui è previsto un compenso onnicomprensivo di €50.000;
- la figura del Commissario/ Direttore Generale con retribuzione onnicomprensiva equiparata a quella di un dirigente generale della Regione Calabria (€ 228.413);
- Il Revisore Unico dei Conti per cui si prevede la cifra massima complessiva ed onnicomprensiva di € 14.000 annue ai sensi all’art. 10 della Legge regionale 11 agosto 2010, n. 22.

Salari e stipendi (con oneri e TFR)

Nella fase di avvio, si prevede che siano trasferiti all’Agenzia le sole risorse umane che attualmente sono impegnate nella gestione delle funzioni di pubblica utilità relativa alle Aree di Sviluppo Industriale.

Ai fini della determinazione del costo del personale per tutto il periodo, è stato quindi ipotizzato di trasferire 30 risorse umane, con profili tecnici (ingegneri, geometri, architetti, operai), ed amministrativi (commercialisti, ragionieri, amministrativi), per i quali è stato determinato un costo teorico comprensivo di tutti gli oneri sulla base del CCNL attualmente applicato da Corap in LCA, per un totale annuo di € 1.804.534.

Funzioni gramma personale Corap in Lca (Agenzia)		
	Aree organizzative	Tot.
Macro Area Amministrativa	Affari Generali, Bilancio, Personale, etc	14
Macro Area Tecnica	Programmazione e Progettazione, Gestione reti	16
	Totale	30

Oneri diversi di gestione

Fra le principali voci che compongono questa voce si individuano i costi amministrativi, le somme a titolo ICI/IMU, le sopravvenienze/insussistenze fiscali e altri costi indeducibili, che sono state stimate forfettariamente sulla base dei costi storici.

STATO PATRIMONIALE

STATO PATRIMONIALE ATTIVO	Stato Patrimoniale			
	2024	2025	2026	2027
Immobilizzazioni				
Totale immobilizzazioni immateriali				
Totale immobilizzazioni materiali	€ 250.000.000	€ 249.973.529	€ 249.655.882	€ 249.464.900
Totale immobilizzazioni finanziarie				
Totale Immobilizzazioni	€ 250.000.000	€ 249.973.529	€ 249.655.882	€ 249.464.900
Attivo circolante				
Totale rimanenze	€ 0	€ 690.000	€ 828.000	€ 966.000
Totale Crediti	€ 91.031	€ 462.811	€ 539.398	€ 1.058.477
Disponibilità liquide	€ 431.398	€ 769.918	€ 658.092	€ 1.135.159
Totale Attivo circolante	€ 522.429	€ 1.922.729	€ 2.025.489	€ 3.159.636
D. Ratei e risconti				
TOTALE ATTIVO	€ 250.522.429	€ 251.896.259	€ 251.681.372	€ 252.624.536
STATO PATRIMONIALE PASSIVO	2024	2025	2026	2027
A. Patrimonio netto				
I. Fondo di Dotazione	€ 2.700.000	€ 5.300.000	€ 5.300.000	€ 5.300.000
VII. Altre riserve	€ 250.000.000	€ 250.000.000	€ 250.000.000	€ 250.000.000
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo	€ 0	-€ 2.600.962	-€ 4.762.002	-€ 5.302.464
IX. Utile (perdita) d'esercizio	-€ 2.600.962	-€ 2.161.040	-€ 540.462	€ 625.744
Totale Patrimonio netto	€ 250.099.038	€ 250.537.998	€ 249.997.536	€ 250.623.280
Fondo per rischi e oneri	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	€ 135.340	€ 270.680	€ 406.020	€ 541.360
Altri Debiti a M/L Termine	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale Passività a lungo termine	€ 135.340	€ 270.680	€ 406.020	€ 541.360
Passivo circolante	€ 288.051	€ 1.087.581	€ 1.277.816	€ 1.459.896
TOTALE PASSIVO	€ 250.522.429	€ 251.896.259	€ 251.681.372	€ 252.624.536

Rispetto alla Situazione patrimoniale di previsione, si evidenziano qui di seguito i principali criteri di stima applicati:

Attivo Immobilizzato

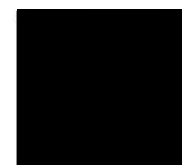
1. L'iscrizione nelle immobilizzazioni materiali dei beni oggetto di trasferimento da Corap in LCA avviene nel 2024, secondo disposizioni di legge, per come già sopra specificato nelle assunzioni del piano. Il valore dei beni trasferiti è solo indicativo, e sarà determinato in maniera puntuale ed esaustiva a seguito dell'istituzione

dell'Agenzia e dell'attuazione delle relative procedure amministrative per il trasferimento dello stesso;

2. Non sono stati previsti, nel periodo considerato, investimenti materiali minimi per lo svolgimento delle proprie attività (attrezzature, beni mobili, arredi, SW, altro), ipotizzando che in questa prima fase, l'Agenzia abbia in uso i beni del Consorzio.
3. Le variazioni di valore sono determinate dalle cessioni intervenute nel 2025-2027.

Attivo e Passivo Circolante

1. L'andamento dei Crediti di natura commerciale è stato determinato prendendo in considerazione la regolamentazione attualmente in vigore per Corap in LCA che prevede:
 - Per i crediti da cessione di terreni, e dei compensi connessi, *l'incasso immediato, al momento dell'atto di cessione;*
 - Per i crediti da corrispettivi, la fatturazione a fine anno *entro 120 GG dall'emissione della fattura. In tal caso si evidenzia che l'incasso, da regolamentazione, dovrebbe chiudersi entro un termine massimo di 90gg dall'emissione della fattura, ma prudenzialmente sono stati allungati i tempi medi di incasso per tener conto di possibili ritardi;*
 - Per i crediti da Locazione, l'incasso nei sei mesi successivi alla fatturazione dei canoni, anticipata ad inizio anno. In tal caso, l'incasso, da regolamentazione dovrebbe essere immediato, ma è stato applicato un correttivo per tener conto di eventuali ritardi nel pagamento;
 - Per i crediti da corrispettivi e i crediti da locazione, per il periodo 2025-2027 è stato ipotizzato un accantonamento al Fondo Svalutazione Crediti dell'2% del valore dei crediti, a rettifica del valore degli stessi nell'attivo circolante;
2. L'andamento dei debiti di natura commerciale è stato determinato prendendo in considerazione la regolamentazione attualmente in vigore per Corap in LCA ed in generale per la pubblica Amministrazione calcolando:
 - Un tempo medio di pagamento dei debiti commerciale per acquisti di beni e servizi di 45 gg;



- Il pagamento, per i terreni oggetto di procedura di esproprio coerente con le tempistiche di cessione.
Si prevede un andamento dei Fondi gestiti coerente con la previsione delle nuove commesse ed attività svolte dalla Società.
3. Per quanto attiene i rapporti bancari, è stata ipotizzata una gestione minimale della liquidità disponibile.

Patrimonio Netto e Debiti a Medio Lungo Termine

1. Nel Patrimonio Netto viene recepito, al momento dell'istituzione, un apporto di capitale da parte della Regione Calabria di € 5.300.000, suddiviso in due annualità (Eur 2.700.000 per il 2024 ed Eur 2.600.000 per il 2025) al fine di dotare l'Agenzia di un fondo coerente con lo sviluppo delle attività in ambito;
2. Nel 2024, in corrispondenza del trasferimento all'Agenzia delle immobilizzazioni, per come sarà successivamente individuato puntualmente, viene rilevato un pari incremento del patrimonio netto, mediante l'iscrizione del valore delle immobilizzazioni trasferite tra le riserve indisponibili, secondo i principi contabili attualmente applicati da Corap in LCA. Modalità tecniche e principi applicati potranno variare in funzione delle determinazioni successive in merito al trasferimento del patrimonio;
3. Il valore del TFR è stato calcolato sulla base del valore complessivo dei costi del personale previsto e dell'incidenza standard del trattamento di fine rapporto su questi costi;
4. Non sono stati ipotizzati accantonamenti a fondi rischi ed oneri;
5. Non è stata prevista in questa prima fase l'apertura di posizioni a medio lungo termine dei confronti delle banche.

RENDICONTO FINANZIARIO

Di seguito è rappresentato lo schema di rendiconto finanziario per il periodo considerato.

Cash Flow	2024	2025	2026	2027
Margine Operativo Lordo	- 2.590.962 €	- 2.136.595 €	- 514.261 €	662.767 €
Cash flow disponibile	- 2.590.962 €	- 2.136.595 €	- 514.261 €	662.767 €
Var. crediti commerciali	- 91.031 €	- 381.226 €	- 87.787 €	- 541.102 €
Var. debiti commerciali	288.051 €	799.530 €	190.235 €	182.081 €
Var. Rimanenze	- €	- 690.000 €	- 138.000 €	- 138.000 €
Var. Ratei/risconti	- €	- €	- €	- €
Variazione capitale circolante commerciale	- 2.393.942 €	- 2.408.290 €	- 549.814 €	165.745 €
Var. Fondo TFR	135.340 €	135.340 €	135.340 €	135.340 €
Var. fondi per rischi ed oneri	- €	- €	- €	- €
Cash flow della gestione corrente	- 2.258.602 €	- 2.272.950 €	- 414.474 €	301.085 €
(Inv.)/Div. Capex	- €	250.026.471 €	317.647 €	190.982 €
Cash flow al servizio del debito	- 2.258.602 €	247.753.520 €	- 96.827 €	492.068 €
Proventi/(Oneri) finanziari	- 10.000 €	- 15.000 €	- 15.000 €	- 15.000 €
Var. Finanziamenti Di Terzi	- €	- €	- €	- €
Var. fondo dotazione	2.700.000 €	- 247.400.000 €	0 €	- 0 €
Cash flow complessivo del periodo	431.398 €	338.520 €	- 111.827 €	477.068 €
Saldo banche Iniziale	- €	431.398 €	769.918 €	658.092 €
Saldo banche Finale	431.398 €	769.918 €	658.092 €	1.135.159 €
Banca C/C SP	431.398 €	769.918 €	658.092 €	1.135.159 €

ANALISI DI SENSITIVITA'

L'analisi di sensitività si pone l'obiettivo di valutare gli eventuali impatti sul Piano previsionale più sopra esposto derivanti dal cambiamento di una o più assunzioni di partenza.

Al fine di identificare e valutare gli impatti nelle pagine che seguono:

- Sono stati analizzati i dati storici Corap in LCA e identificate le variabili economico finanziarie che possano determinare un impatto sui risultati finali;
- Sono stati individuati gli scenari evolutivi possibili ed analizzati i relativi impatti.

ANALISI DEI DATI STORICI CORAP IN LCA

L'analisi dei dati storici è stata condotta sulla base delle informazioni fornite dal Management di Corap in LCA per il periodo 2018-2023, ed ha riguardato le seguenti variabili:

- ✓ Ricavi per la vendita dei Lotti e relativi prezzi €/Mq;
- ✓ Tempistiche di incasso dei crediti per la vendita dei lotti e per i ricavi per servizi (Corrispettivi)

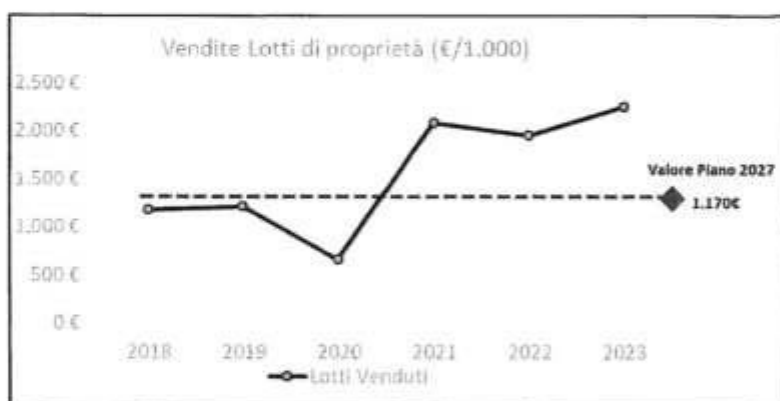
✓ Costi del personale

RICAVI PER LA VENDITA DEI LOTTI DI PROPRIETÀ

La Vendita dei lotti nel periodo 2018-2023 presenta valori in generale sempre superiori rispetto alle migliori previsioni da Piano (anno 2027), che per estrema prudenza sono allineate ai dati 2018.

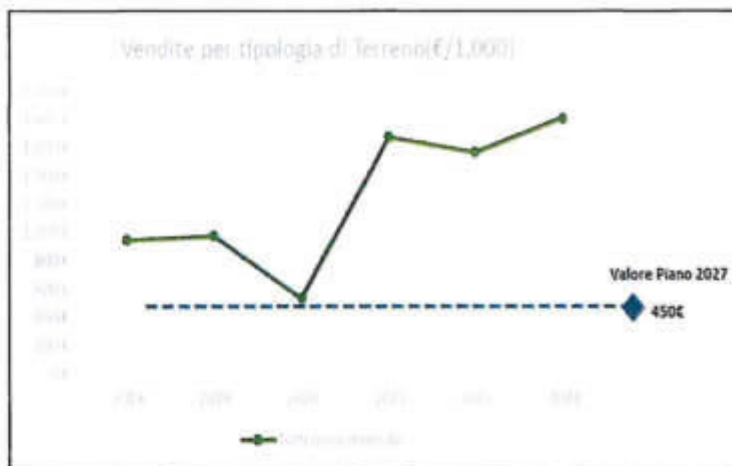
Ricavi per Vendita Lotti (€/1.000)

ANNO	Lotti uso industriale	Lotti uso non industriale	Lotti Venduti
2018	944 €	236 €	1.180 €
2019	974 €	244 €	1.218 €
2020	534 €	133 €	667 €
2021	1.673 €	418 €	2.092 €
2022	1.568 €	392 €	1.960 €
2023	1.807 €	452 €	2.259 €



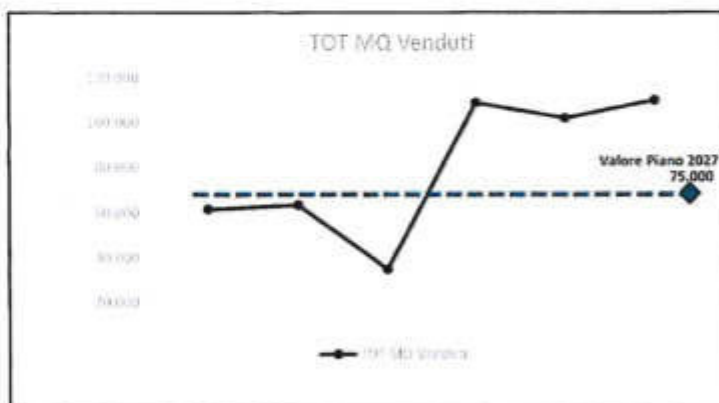
Dettaglio per Tipologia di Terreno





Dettaglio Vendita Lotti – Mq Venduti

ANNO	MQ Lotti Industriali	MQ Lotti Non Industriali	TOT MQ Venduti
2018	37.760	23.600	61.360
2019	38.979	24.362	63.341
2020	21.353	13.346	34.699
2021	66.934	41.834	108.768
2022	62.720	39.200	101.920
2023	72.289	37.650	109.939



La composizione dei Ricavi evidenzia:

- Una maggiore incidenza delle vendite di terreni ad uso non industriale per i quali, come descritto già nel Piano, Corap in LCA ha già protocollato richieste di

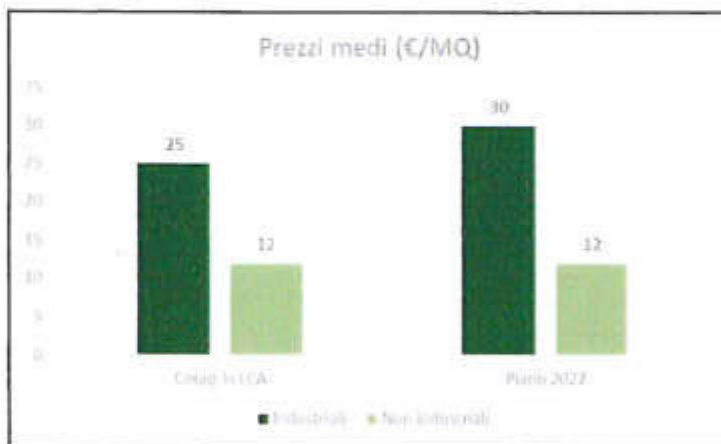


insediamento per oltre 200ha (a fronte di una previsione di vendita di 14ha per tutto il periodo di previsione), e per le quali ha già incassato le relative cauzioni;

- Una minore incidenza dei terreni ad uso industriale, per tener conto prudenzialmente di una crescita progressiva dell'attrattività delle aree industriali nel tempo, anche grazie agli investimenti infrastrutturali ed alle azioni di sistema ipotizzati.

PREZZI DI LA VENDITA DEI LOTTI DI PROPRIETÀ

Per quanto riguarda i prezzi di vendita dei terreni, l'analisi dei dati storici ha evidenziato che i prezzi medi al MQ sono stati prudenzialmente mantenuti in linea con il periodo di osservazione, tenendo conto solo di un aumento minimo dei prezzi per i terreni ad uso industriale, coerente con l'andamento di mercato.



TEMPI MEDI DI INCASSO DEI CREDITI

Con Riferimento ai tempi di incasso si è osservato quanto segue:

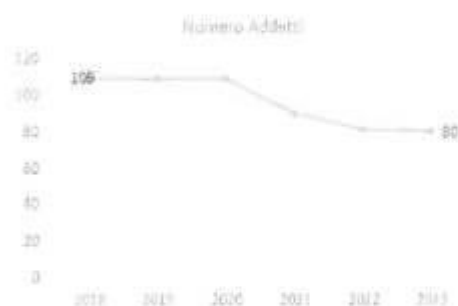
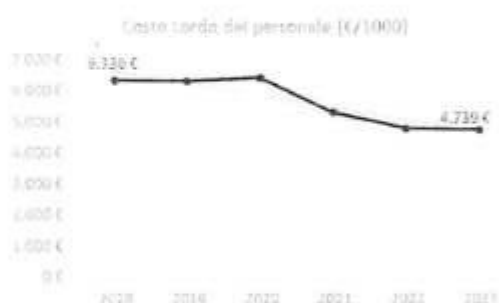
- Ricavi per la vendita di Lotti: sulle vendite registrate nel periodo di osservazione si conferma il **pagamento immediato alla stipula dell'atto, e tale dato è stato confermato anche nelle previsioni del Piano;**
- Ricavi per Servizi: Nel corso degli anni oggetto di osservazione, gli incassi sui ricavi per servizi (Corrispettivi) evidenziano una tempistica media di incasso di **120 giorni.**

Rispetto al Piano, la tempistica degli incassi è stata prudenzialmente mantenuta nei termini di 120gg dall'emissione della fattura, seppure i tempi di incasso effettivi già ad oggi si attestano su una media di 90 gg dall'emissione della fattura.

COSTI DEL PERSONALE

Nel periodo 2018-2023 Corap in LCA ha progressivamente ridotto i costi del personale e la numerosità dello stesso per rendere la struttura più efficiente e lavorare con le risorse strettamente necessarie.

I valori, tenendo conto delle sole risorse che dovrebbero essere trasferite all'Agenzia, sono coerenti con i valori da Piano, che si ritengono di fatto non modificabili.



Sulla base delle analisi svolte sono state quindi identificate due variabili rilevanti ai fini dell'analisi di sensitività:

- 1) *Prezzi di vendita dei terreni di Proprietà*
- 2) *Tempi medi di incasso dei crediti per le vendite di terreni e per i servizi erogati alle imprese insediate.*

Con riferimento alle due variabili identificate sono stati ipotizzati tre scenari con livello crescente di peggioramento delle assunzioni di partenza prese in considerazione:

❖ **Scenario 1 : Riduzione del Prezzo di vendita dei terreni di proprietà**

Si ipotizza, su tutti gli anni di previsione, di applicare una riduzione del 15% al prezzo unitario di vendita sia dei terreni industriali che di quelli ad uso non industriale.

Scenario 1 : Prezzo di vendita dei terreni (-15%)		Dato storico	Dati di Piano	Dati Scenario
Terreni ad uso Industriale	€/Mq	25	30	25,5
Terreni ad uso non Industriale	€/Mq	12	12	10,2

❖ **Scenario 2: incremento dei Giorni medi di incasso dei Crediti**

Si ipotizza, su tutti gli anni di previsione un incremento dei tempi medi di incasso di 40gg:

Scenario 2 : GG Medi Incasso (+40gg)		Dato storico	Dati di Piano	Dati Scenario
Crediti su vendite di lotti di proprietà	GG/Incasso	0	0	40
Crediti su ricavi per servizi	GG/Incasso	120	120	160

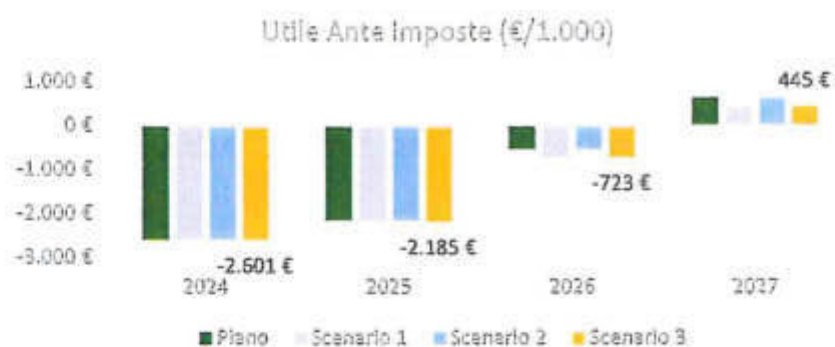
❖ **Scenario 3 Worst Case Scenario: Contestuale riduzione dei prezzi di vendita dei terreni ed incremento dei giorni medi di incasso dei crediti**

Scenario 3: Prezzo di vendita dei terreni (-15%) GG Medi Incasso (+40gg)		Dato storico	Dati di Piano	Dati Scenario
Terreni ad uso Industriale	€/Mq	25	30	25,5
Terreni ad uso non Industriale	€/Mq	12	12	10,2
Crediti su vendite di lotti di proprietà	GG/Incasso	0	0	40
Crediti su ricavi per servizi	GG/Incasso	120	120	160

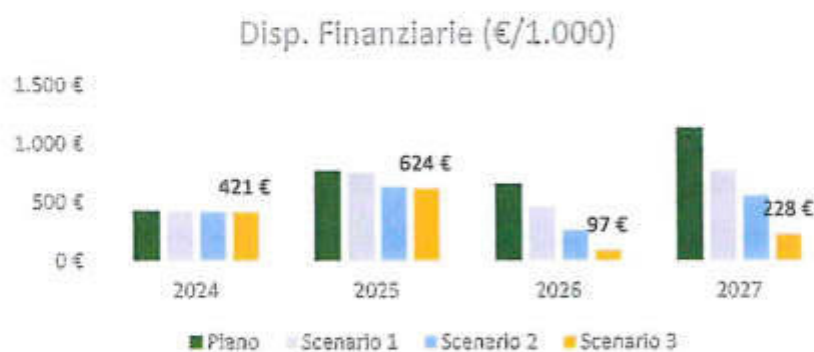
VALUTAZIONE SCENARI

Per tutti e tre gli scenari sono di seguito rappresentati gli impatti su:

- ❖ Utile ante imposte
- ❖ Disponibilità Finanziarie



Utile ante imposte	2024	2025	2026	2027
<i>Piano</i>	-2.601 €	-2.161 €	-540 €	626 €
<i>Scenario 1</i>	-2.601 €	-2.184 €	-720 €	450 €
<i>Scenario 2</i>	-2.601 €	-2.163 €	-543 €	620 €
<i>Scenario 3</i>	-2.601 €	-2.185 €	-723 €	445 €



Disp. Finanziarie	2024	2025	2026	2027
<i>Piano</i>	431 €	770 €	658 €	1.135 €
<i>Scenario 1</i>	431 €	756 €	463 €	776 €
<i>Scenario 2</i>	421 €	633 €	266 €	558 €
<i>Scenario 3</i>	421 €	624 €	97 €	228 €

CONCLUSIONI

I dati rappresentati evidenziano una generale tenuta delle previsioni del Piano rispetto alle possibili modifiche delle assunzioni più rilevanti, anche rispetto al Worst Case Scenario.

In tutti gli Scenari ipotizzati, come riscontrabile dai grafici e dalle tabelle sopra riportati, i risultati economici e finanziari garantiscono comunque il funzionamento dell'Ente nonostante il peggioramento delle condizioni di partenza.

Si sottolinea inoltre che, con riferimento agli Scenari ipotizzati, le assunzioni oggetto di analisi di sensitività sono state costruite in maniera prudentiale e coerente con i dati storici forniti dal management di Corap in LCA, e presentano, in considerazione di ciò una ridotta variabilità rispetto alle previsioni presenti nel Piano:

- ❖ Per quanto riguarda i Prezzi di vendita, poichè gli stessi sono stati mantenuti di fatto inalterati rispetto agli ultimi 6 anni di operatività di Corap in LCA, senza tener conto di alcun adeguamento rispetto all'incremento dei prezzi di mercato;
- ❖ Per quanto riguarda i tempi di incasso, laddove le tempistiche di incasso previste (120gg) già includono ulteriori 30 giorni di ritardo rispetto ai 90 giorni di dilazione che si ritiene di poter applicare nella realtà.

In considerazione di quanto su esposto si può dunque concludere che il Piano economico finanziario rappresentato è realistico e sostenibile e garantisce il funzionamento dell'Ente, e che, seppur si verificasse uno degli scenari futuri ipotizzati, che possono ad oggi considerarsi imprevedibili, il peggioramento delle condizioni di partenza è tale per entità e tempi di manifestazione da consentire all'Ente ed alla Regione Calabria di apportare i giusti correttivi a garanzia del raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario e dell'erogazione dei servizi in ambito alla Mission dell'Agenzia.

ALLEGATO 1: LE AREE INDUSTRIALI



Agglomerato industriale di Lamezia Terme (CZ)

L'Agglomerato Industriale di Lamezia Terme, denominato *Area Industriale Papa Benedetto XVI*, è ubicato nella contrada San Pietro Lametino del Comune di Lamezia Terme. Dista circa 40 km dalla città di Catanzaro. Presenta una superficie totale di circa 100 ettari.

Nell'Agglomerato è presente una piattaforma depurativa attualmente affidata al concessionario DECA che tratta, oltre alle acque dell'Agglomerato Industriale, anche quelle dei Comuni di Lamezia Terme, Filadelfia, Curinga, Gizzeria e Falerna.

AREE ATTREZZATE

	Agglomerato industriali	Principali comuni di localizzazione
Aree esistenti	Marina di Maida	Lamezia Terme
Progetti in corso	Marina di Maida	Variante PRT

COLLEGAMENTI CON LE PRINCIPALI RETI DI TRASPORTO

Agglomerato	Rete stradale	Rete ferroviaria	Aeroporti	Porti
Marina di Maida	Comunale Provinciale Statale -Consortile	Nazionale Consortile	Internazionale	Vibo Valentia e Giola Tauro

DOTAZIONE DI STRUTTURE E INFRASTRUTTURE DI SERVIZIO

Caratteristiche generali	
Estensione totale	1052
Piano Regolatore	Si
Superficie destinata dal P. R. a lotti industriali	Ha 550
Superficie destinata dal P. R. ad attività Artigianali	Ha 21
Disponibilità suoli	
Tipologia di iniziative imprenditoriali ammesse	Industriali - Attrezzature Collettive - Servizi Tecnologici – Ricerca - Produzione Energia Alternativa
Eventuali vincoli insediativi (ha max per lotto, altezza max fabbricati, ecc.)	5 ha – H = 20m - 40 % sup. realizzabile
Numero lotti e superficie media per ciascun lotto	200 - 5.000 mq
Modalità di cessione	da Regolamento
Prezzo medio per ciascuna categoria indicata	16,00 euro
Eventuali Contributi (infrastrutturazione, ecc.)	3,00 euro
Tempi medi di acquisizione (in base alle condizioni se di proprietà o se da espropriare)	30 gg. - 6 mesi

Disponibilità fabbricati ed immobili

Fabbricati disponibili (Ha)	Centro servizi
Proprietà (da espropriare, ecc.)	Agenzia
Tipologia di immobili e potenziale utilizzo	Uffici e laboratori
Modalità di cessione (acquisto, affitto, ecc.)	Affitto
Prezzo medio per ciascuna categoria indicata	da Regolamento
Tempi medi di acquisizione (in base alle condizioni se di proprietà o se da espropriare)	Immediata

Dotazione infrastrutturale - Servizi rete idrica

Acquedotti di riferimento	Comunale
Eventuale acquedotto consortile	SI
Rete di distribuzione interna ed accessibilità	SI (Non tutti i lotti sono serviti)
Gestione	Comunale
Tempi medi per l'allaccio	30 gg.
Costi medi	da verificare
Qualità delle infrastrutture	Buone

Dotazione infrastrutturale - Servizi rete Fognaria

Rete di distribuzione interna e accessibilità	(non tutti i lotti sono serviti)
Tutti i lotti sono serviti - tempi medi per l'allaccio-	30 gg.
Costi medi	€ 150,00
Qualità delle infrastrutture	Scarse

Dotazione infrastrutturale – Depurazione

Impianti di depurazione	presente
Tempi medi per l'allaccio	da verificare
Costi medi	da verificare
Qualità delle infrastrutture	necessita di ristrutturazione

Dotazione infrastrutturale – Rifiuti

Impianti di smaltimento	presenti
Impianti di riciclaggio	SI
Tipologia rifiuti	Urbani
Gestione	In concessione

Dotazione infrastrutturale – Metano

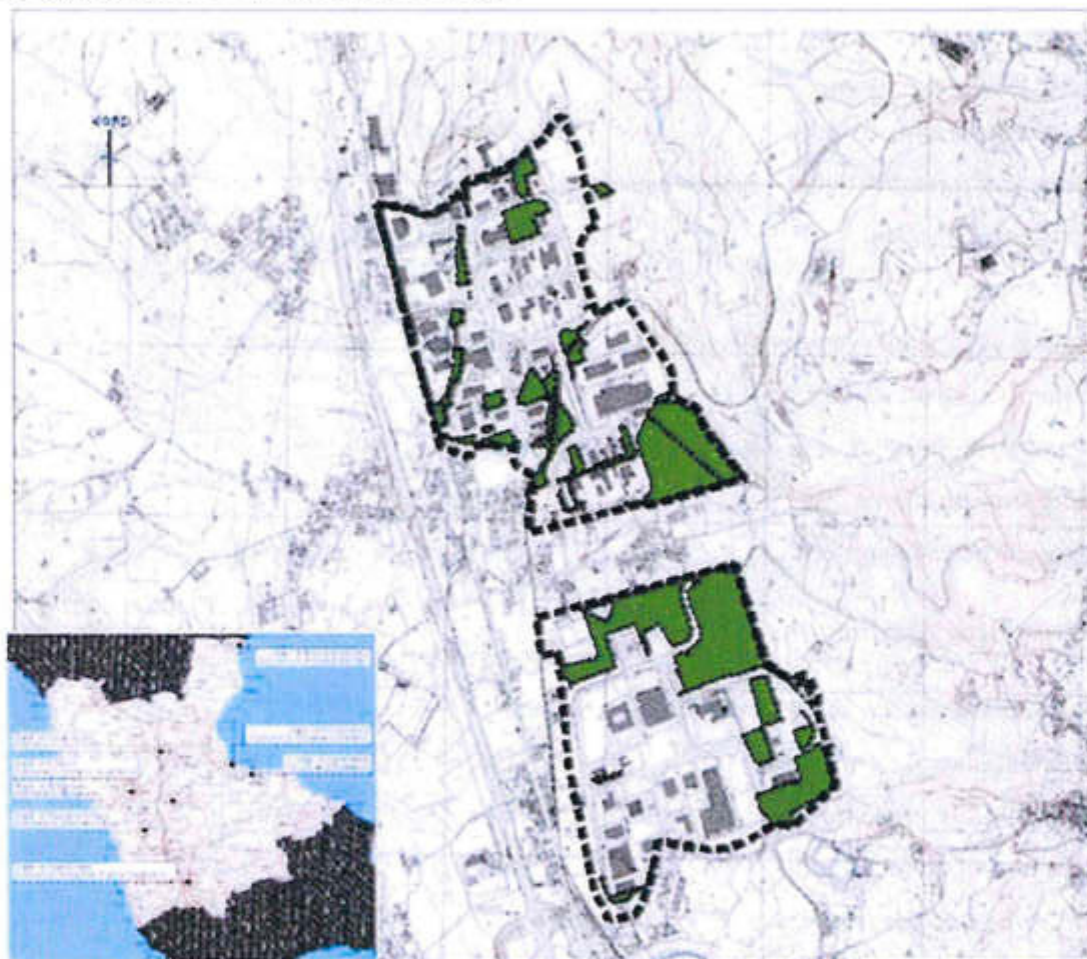
Impianti e tipologia	reti SNAM
Gestione	SNAM
Dotazione infrastrutturale - Rete elettrica	
Impianti e tipologia	reti ENEL
Fornitore	ENEL
Rete di distribuzione interna e accessibilità	non tutti i lotti sono serviti
Tempi medi per l'allaccio	Lunghi
Costi medi	da verificare
Qualità delle infrastrutture	da verificare
Dotazione infrastrutturale – Telecomunicazioni	
Impianti e tipologia	Telecom - Wind (con fibra ottica)
Fornitore	Vari
Rete di distribuzione interna e accessibilità	non tutti i lotti sono serviti
Tempi medi per l'allaccio	30gg
Dotazione infrastrutturale - Reti Trasporto strade	
Rete stradale interna	Agenzia
Accessibilità ai singoli lotti	non tutti i lotti sono serviti
Qualità delle infrastrutture	necessità di interventi di miglioramento e ammodernamento
Dotazione infrastrutturale - Reti Trasporto ferrovia	
Eventuale rete interna	raccordo in disuso
Accessibilità ai singoli lotti	Poca
Qualità delle infrastrutture	Scadente
Dotazione infrastrutturale - Reti Trasporto porto	
Presenza di un porto	Vibo valentia (20 km) Gioia Tauro (60 km)
Caratteristiche principali	Turistico – peschereccio - industriale

RIEPILOGO AZIENDE INSEDIATE

Aziende	Numero
Aziende in esercizio	94
Aziende in costruzione	8

Aziende in programma	9
Totale	111
Addetti	1.200

L' Agglomerato industriale di Piano Lago



(CS)

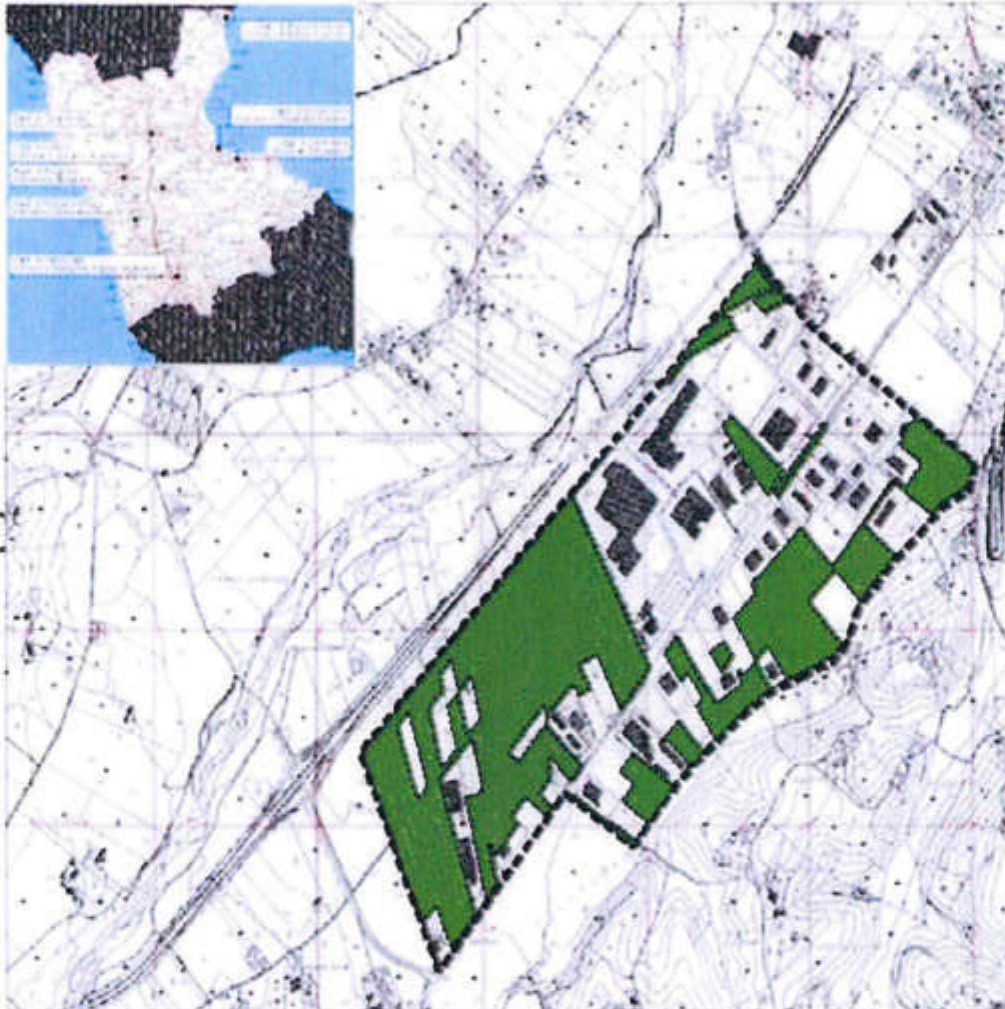
L'Agglomerato industriale di Piano Lago è ubicato fra i Comuni di Mangone e di Figline Vegliaturo.

Dista circa 15 Km dalla Città di Cosenza. Presenta una superficie totale di 84 ha.

L'Agglomerato è servito da una piattaforma depurativa alla quale viene affidata la

depurazione delle acque di parte dell'abitato del Comune di Mangone.

L' Agglomerato industriale del Follone di San Marco Argentano (CS)

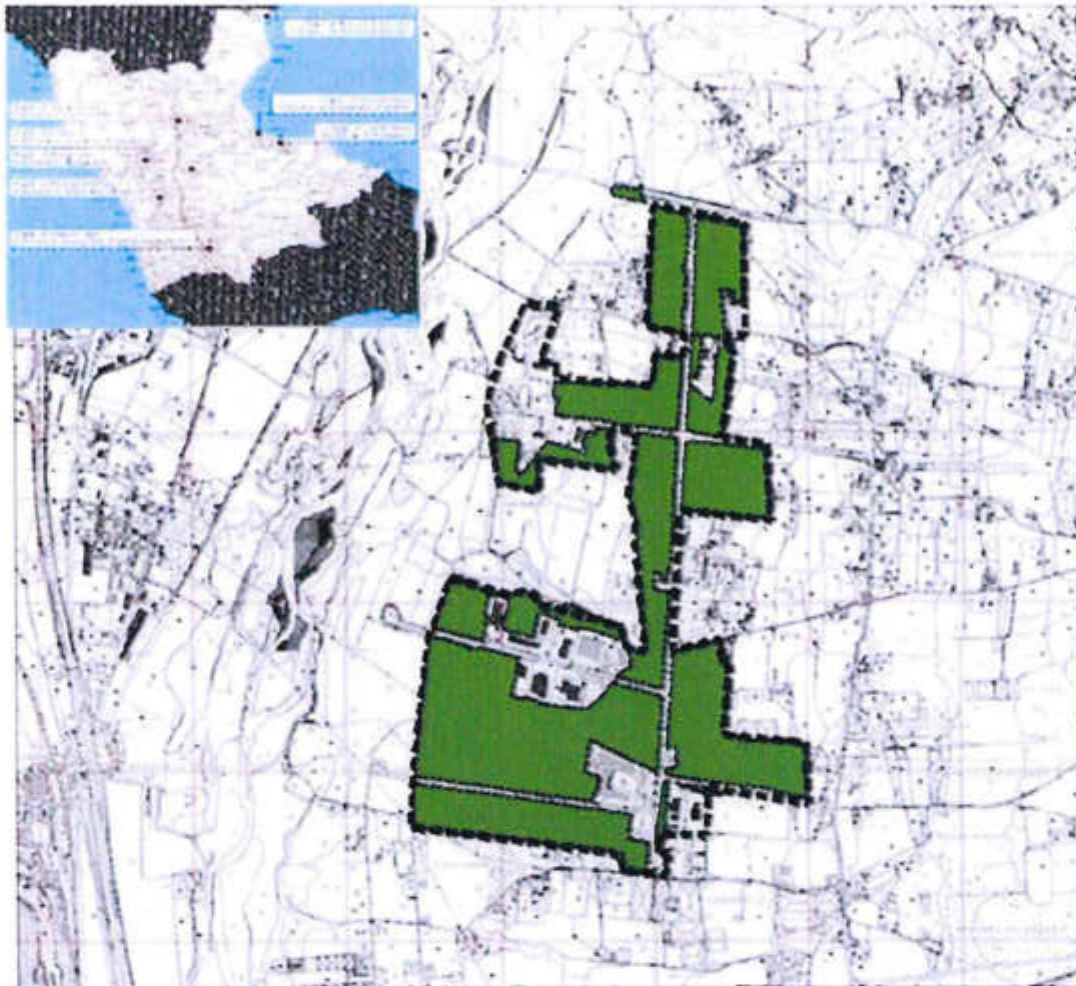


L'Agglomerato Industriale del Follone è ubicato in contrada Cimino del Comune di San Marco Argentano.

Dista 50 chilometri dalla Città di Cosenza e 6 chilometri dal Comune di San Marco Argentano.

Presenta una superficie totale di 115 ettari.

L' Agglomerato industriale di Bisignano (CS)



L'Agglomerato Industriale di Bisignano è ubicato nel Comune di Bisignano.

Dista 35 chilometri dalla città di Cosenza.

Presenta una superficie totale di 85 ettari.

Nell'Agglomerato è presente un impianto di depurazione attualmente non in funzione.

L' Agglomerato industriale di Cammarata di Castrovillari (CS)



L'Agglomerato Industriale di Cammarata è ubicato in contrada Cammarata del Comune di Castrovillari.

Dista 50 chilometri dalla città di Cosenza e presenta una superficie totale di 115 ettari.

L' Agglomerato industriale di Schiavonea di Corigliano-Rossano (CS)



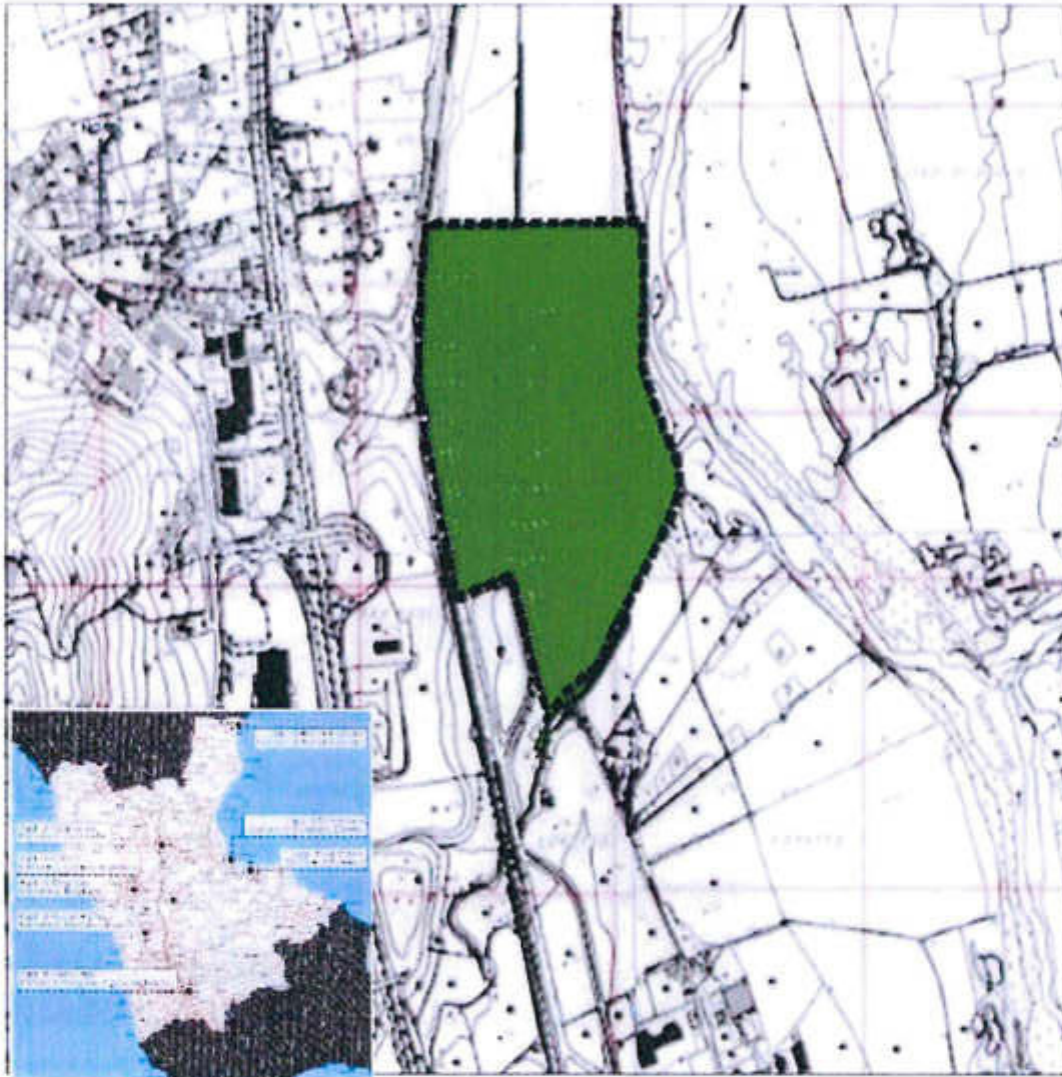
L'Agglomerato industriale di Schiavonea è ubicato in contrada Salice di Schiavonea nel Comune di Corigliano Calabro.

Dista 80 chilometri dalla città di Cosenza.

Presenta una superficie totale di 227 ettari.



L' Agglomerato industriale di Montalto Uffugo (CS)



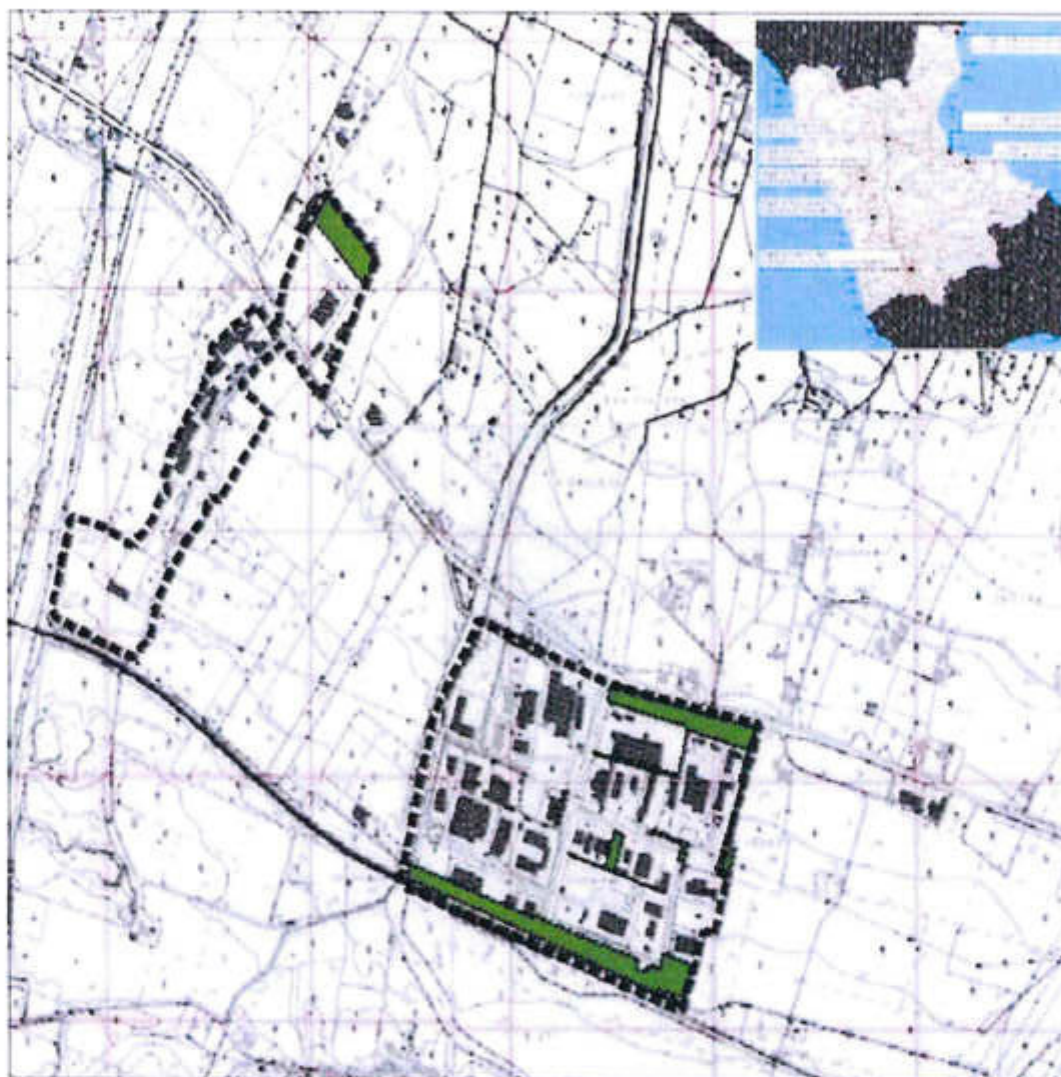
L'Agglomerato Industriale di Montalto Uffugo è ubicato nel Comune di Montalto Uffugo.

Dista 30 chilometri dalla città di Cosenza.

Presenta una superficie totale di 16 ettari.

Si tratta di un Agglomerato di recente acquisizione e non è stato ancora infrastrutturato.

L' Agglomerato industriale di Sant'Irene di Corigliano-Rossano (CS)



L'Agglomerato industriale di Sant'Irene è ubicato nel Comune di Rossano.

Dista 100 Km dalla città di Cosenza.

Presenta una superficie totale di 50 ettari.

L'Agglomerato industriale di Rocca Imperiale (CS)



L'Agglomerato Industriale di Rocca Imperiale è ubicato nel Comune di Rocca Imperiale.

Dista 130 Km dalla città di Cosenza.

Presenta una superficie totale di 49 ettari.

AREE ATTREZZATE

Agglomerati Industriali	Comuni di localizzazione
Bisignano	Bisignano
Cammarata	Castrovillari
Follone	San Marco Argentano
Montalto Uffugo	Montalto Uffugo
Piano Lago	Figline Vegliaturo, Mangone
Rocca imperiale	Rocca Imperiale
Sant'Irene	Rossano
Schiavonea	Corigliano Calabro

COLLEGAMENTI CON LE PRINCIPALI RETI DI TRASPORTO

Agglomerato	Rete stradale	Rete ferroviaria	Aeroporti	Porti
Bisignano	L'A.I. dista circa 30 Km da Cosenza, 1 chilometro dallo svincolo autostradale Salerno-Reggio Calabria,	Si	95 Km dall'aeroporto di Lamezia Terme.	50 Km dal porto di Corigliano Calabro
Cammarata	L'A.I. dista circa 52 Km da Cosenza e 0,5km dallo svincolo autostradale Salerno- Reggio Calabria	Si	125 Km dall'aeroporto di Lamezia Terme.	25 Km dal porto di Corigliano Calabro
Follone	L'A.I. dista circa 50 Km da Cosenza e 12,5 Km dallo svincolo autostradale Salerno-Reggio Calabria	Si	115 Km dall'aeroporto di Lamezia Terme.	42 Km dal porto di Corigliano Calabro
Montalto Uffugo	L'A.I. dista circa 10 Km da Cosenza e 2 km dallo svincolo autostradale Salerno-Reggio Calabria	Si	88 Km dall'aeroporto di Lamezia Terme.	62 Km dal porto di Corigliano Calabro
Piano Lago	L'A.I. dista circa 15 Km da Cosenza e 0,5 Km dallo svincolo autostradale Salerno-Reggio	Si	55 Km dall'aeroporto di Lamezia Terme.	100 Km dal porto di Corigliano Calabro

COLLEGAMENTI CON LE PRINCIPALI RETI DI TRASPORTO

Agglomerato	Rete stradale	Rete ferroviaria	Aeroporti	Porti
	Calabria			
Rocca Imperiale	L'A.I. dista circa 124 Km da Cosenza, circa 4 Km dall'innesto con la SS 106, 18 Km da Policoro.	Si		66 Km dal porto di Corigliano Calabro
Sant'Irene	L'A.I. dista circa 100 Km da Cosenza, 1 chilometro dalla SS 106, 37 Km dallo svincolo autostradale Salerno-Reggio Calabria	Si	120 Km dall'aeroporto di Crotone.	10 Km dal Porto di Corigliano Calabro
Schiavonea	L'A.I. dista circa 52 Km da Cosenza, 29 Km dallo svincolo autostradale Salerno-Reggio Calabria,	Si	120 Km dall'aeroporto di Crotone.	Area industriale collegata al porto

DOTAZIONE DI STRUTTURE E INFRASTRUTTURE DI SERVIZIO

Caratteristiche generali

Estensione totale (Ha)	1.048,50
Piano Regolatore	P.R.T.
Superficie destinata dal P. R. a lotti industriali	/
Superficie destinata dal P. R. ad attività Artigianali	/
Disponibilità suoli	
Superficie disponibile per nuovi insediamenti (Ha)	500
Tipologia di iniziative imprenditoriali ammesse	Industria, Artigianato, Servizi, Commercio all'ingrosso
Eventuali vincoli insediativi (ha max per lotto, altezza max fabbricati, ecc.)	secondo NTA del P.R.T.
Numero lotti e superficie media per ciascun lotto	non definibile
Modalità di cessione	Acquisito, fitto e leasing
Prezzo medio per ciascuna categoria indicata	Acquisto indicativo: 20 €/mq Affitto indicativo: 20% del prezzo di cessione Leasing indicativo: 20 €/mq
Eventuali Contributi (infrastrutturazione, ecc.)	

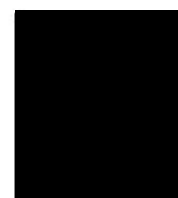
Tempi medi di acquisizione (in base alle condizioni se di proprietà o se da espropriare)	Lotti di proprietà: 3 mesi Lotti da espropriare: 6 mesi
Disponibilità fabbricati ed immobili	
Fabbricati disponibili (Ha)	si
Proprietà (Agenzia, da espropriare, ecc.)	sede consortile
Tipologia di immobili e potenziale utilizzo	Capannoni di media metratura (2000/2500 mq)
Modalità di cessione (acquisto, affitto, ecc.)	da Regolamento
Prezzo medio per ciascuna categoria indicata	da Regolamento
Tempi medi di acquisizione (in base alle condizioni se di proprietà o se da espropriare)	circa tre mesi
Dotazione infrastrutturale - Servizi rete idrica	
Acquedotti di riferimento	Comunali
Eventuale acquedotto consortile	No
Rete di distribuzione interna e accessibilità	Non tutti i lotti sono serviti
Gestione	Comunale
Tempi medi per l'allaccio	2 mesi
Costi medi	da verificare
Qualità delle infrastrutture	Scarsa efficienza
Dotazione infrastrutturale - Servizi rete Fognaria	
Rete di distribuzione interna ed accessibilità	Non tutti i lotti sono serviti
Tutti i lotti sono serviti - tempi medi per l'allaccio-	2 mesi
Costi medi	da verificare
Qualità delle infrastrutture	Sufficiente efficienza
Dotazione infrastrutturale - Depurazione	
Impianti di depurazione	Gli impianti non sono presenti in 3 Agglomerati
Tempi medi per l'allaccio	2 mesi
Costi medi	da verificare
Qualità delle infrastrutture	Sufficiente efficienza laddove presenti
Dotazione infrastrutturale - Rifiuti	

Impianti di smaltimento	Inesistenti
Impianti di riciclaggio	Inesistenti
Tipologia rifiuti	Perlopiù assimilabili ai civili
Gestione	comunale
Dotazione infrastrutturale - Metano	
Impianti e tipologia	Inesistenti
Gestione	Inesistenti
Dotazione infrastrutturale - Rete elettrica	
Impianti e tipologia	Gli impianti non sono presenti in tutti gli Agglomerati
Fornitore	Enel
Rete di distribuzione interna e accessibilità	Non sono serviti tutti i lotti
Tempi medi per l'allaccio	2 mesi
Costi medi	da verificare
Qualità delle infrastrutture	Sufficiente laddove esistente
Dotazione infrastrutturale - Telecomunicazioni	
Impianti e tipologia	Gli impianti non sono presenti in tutti gli Agglomerati
Fornitore	n.c.
Dotazione infrastrutturale - Reti Trasporto strade	
Rete stradale interna	La rete stradale interna non è presente in tutti gli Agglomerati
Accessibilità ai singoli lotti	Scarsa
Qualità delle infrastrutture	Scarsa
Dotazione infrastrutturale - Reti Trasporto ferrovia	
Eventuale rete interna	Inesistente
Accessibilità ai singoli lotti	/
Qualità delle infrastrutture	/
Dotazione infrastrutturale - Reti Trasporto porto	
Presenza di un porto	Presenza del porto di Corigliano Calabro, limitrofo all'A.I. di Schiavonea.
Caratteristiche principali	Il porto di Corigliano è l'unico porto peschereccio-commerciale dell'Alto Jonio Cosentino. All'interno

del'area portuale sono ospitati in quattro grandi edifici il Comando dell'ufficio circondariale marittimo della Guardia Costiera, il Comando e gli uffici della Guardia di Finanza, il Comando e gli Uffici per i Vigili del Fuoco e gli alloggi per i militari. Il porto di Corigliano, situato nella frazione Schiavonea, è una grande struttura, dedicata soprattutto all'attività peschereccia e commerciale ma sono previsti ampi sbocchi verso una sua evoluzione anche come porto turistico.

RIEPILOGO AZIENDE INSEDIATE

Aziende	Numero
Aziende in esercizio	272 <i>(da ultima monitoraggio)</i>
Aziende in costruzione	46 <i>(da ultima monitoraggio)</i>
Aziende in programma	
Totale	318
Addetti	3.455 <i>(dato desunto)</i>



L'Agglomerato industriale di Crotona



L'Agglomerato Industriale è ubicato a nord del centro abitato della città di Crotona, lungo la fascia costiera ionica. È composto da due aree separate dal torrente Passovecchio.

Presente una superficie totale di 90 ettari.

Nell'Agglomerato è presente una piattaforma depurativa sita in località Passovecchio, attiva fin dal 1985 che tratta i liquami della zona industriale e di quota parte dell'abitato di Crotona nonché i liquami della bonifica delle acque di falda.

AREE ATTREZZATE

	Area industriale	Principali comuni di riferimento
Aree esistenti	Crotone	Crotone

CONSORZIO ASI CROTONE - COLLEGAMENTI CON LE PRINCIPALI RETI DI TRASPORTO

Agglomerato	Rete stradale	Rete ferroviaria	Aeroporti	Porti
Crotone	S.S. 106, S.S. 107	L'A.I. dista circa 2 km dalla stazione ferroviaria	10 km dall'aeroporto Sant'Anna di Crotone	2 km dal porto di Crotone

DOTAZIONE DI STRUTTURE E INFRASTRUTTURE DI SERVIZIO

Caratteristiche generali	
Estensione totale	905
Piano Regolatore	vigente
Superficie destinata dal P. R. a lotti industriali	ha 441
Superficie destinata dal P. R. ad attività Artigianali	ha 71
Disponibilità suoli	
Superficie disponibile per nuovi insediamenti (Ha)	120
Tipologia di iniziative imprenditoriali ammesse	attività produttive, a servizio della produzione, di servizi e commerciale
Eventuali vincoli insediativi (ha max per lotto, altezza max fabbricati, ecc.)	<ul style="list-style-type: none"> • per insediamenti produttivi nessun limite di superficie o altezza con copertura max del 50%; • per insediamenti a servizio della produzione o commerciale indice di fabbricazione di 3 mc/mq



	e altezza max 14 mt.
Numero lotti e superficie media per ciascun lotto	non definita a priori in quanto commisurata all'assegnazione
Modalità di cessione	Acquisto
Prezzo medio per ciascuna categoria indicata	Produttiva: €/mq 17,00 – Servizi: €/mq 20,00 – Commerciale: €/mq 25,00
Eventuali Contributi (infrastrutturazione, ecc.)	in caso di utilizzo di terreno di proprietà terze: Produttiva: €/mq 11,00 – Servizi: €/mq 14,00 – Commerciale: €/mq 19,00
Tempi medi di acquisizione (in base alle condizioni se di proprietà o se da espropriare)	se di proprietà 60 gg. circa; se da espropriare 120 gg. circa
Disponibilità fabbricati ed immobili	
Fabbricati disponibili	-
Dotazione infrastrutturale - Servizi rete idrica	
Acquedotti di riferimento	adduttrice primaria acque grezze da Rocca di Neto a Crotone con recapito finale al potabilizzatore gestito dalla Sorical
Eventuale acquedotto consortile	no
Rete di distribuzione interna ed accessibilità	rete di distribuzione industriale e potabile lungo le strade consortili che garantisce l'approvvigionamento a tutte le aziende insediate
Gestione	Agenzia
Tempi medi per l'allaccio	Immediato a seguito di autorizzazione
Costi medi	€ 250,00 per spese istruttoria pratica di autorizzazione all'allaccio a tutti i servizi consortili
Qualità delle infrastrutture	buona, in considerazione delle manutenzioni programmate ed effettuate
Dotazione infrastrutturale - Servizi rete Fognaria	
Rete di distribuzione interna ed accessibilità	rete fognaria per acque bianche e nere lungo le strade consortili. L'accessibilità è garantita a tutte

	le aziende insediate
Tutti i lotti sono serviti - tempi medi per l'allaccio-	Immediato a seguito di autorizzazione
Costi medi	€ 250,00 per spese istruttoria pratica di autorizzazione all'allaccio a tutti servizi consortili
Qualità delle infrastrutture	Buona, in considerazione delle manutenzioni programmate ed effettuate
Dotazione infrastrutturale – Depurazione	
Impianti di depurazione	Impianto di depurazione a servizio delle attività produttive insediate
Tempi medi per l'allaccio	Immediato a seguito di autorizzazione
Costi medi	€ 250,00 per spese istruttoria pratica di autorizzazione all'allaccio a tutti i servizi consortili
Qualità delle infrastrutture	Buona, in considerazione delle manutenzioni programmate ed effettuate
Dotazione infrastrutturale – Rifiuti	
Impianti di smaltimento	Discarica per lo smaltimento dei fanghi prodotti nell'impianto di depurazione
Impianti di riciclaggio	Inesistenti
Tipologia rifiuti	Non pericolosi
Gestione	CoRAP
Dotazione infrastrutturale - Metano	
Impianti e tipologia	Collegamento al metanodotto nazionale
Gestione	SNAM
Dotazione infrastrutturale - Rete elettrica	
Impianti e tipologia	rete di distribuzione
Fornitore	ENEL
Rete di distribuzione interna e accessibilità	Allacci per le utenze insediate
Tempi medi per l'allaccio	da verificare
Costi medi	da verificare
Qualità delle infrastrutture	da verificare
Dotazione infrastrutturale - Telecomunicazioni	

Impianti e tipologia	Telefonia e trasmissione dati per le utenze insediate
Fornitore	/
Dotazione infrastrutturale - Reti Trasporto strade	
Rete stradale interna	Viabilità interna
Accessibilità ai singoli lotti	Tutti i lotti esistenti sono accessibili dalla rete stradale interna
Qualità delle infrastrutture	Buona, in considerazione delle manutenzioni programmate ed effettuate
Dotazione infrastrutturale - Reti Trasporto ferrovia	
Eventuale rete interna	Inesistente
Accessibilità ai singoli lotti	/
Qualità delle infrastrutture	/
Dotazione infrastrutturale - Reti Trasporto porto	
Presenza di un porto	Presenza del porto di Crotona a circa 2 km dalla sede
Caratteristiche principali	Dragaggio previsto di circa 12 mt

RIEPILOGO AZIENDE INSEDIATE

Aziende	Numero
Aziende in esercizio	73
Aziende in costruzione	7
Aziende in programma	8
Aziende inattive	23
Totale	111
Addetti	1.416

L'Unità Territoriale di Reggio Calabria

L'Agglomerato industriale di Gioia Tauro – Rosarno – San Ferdinando



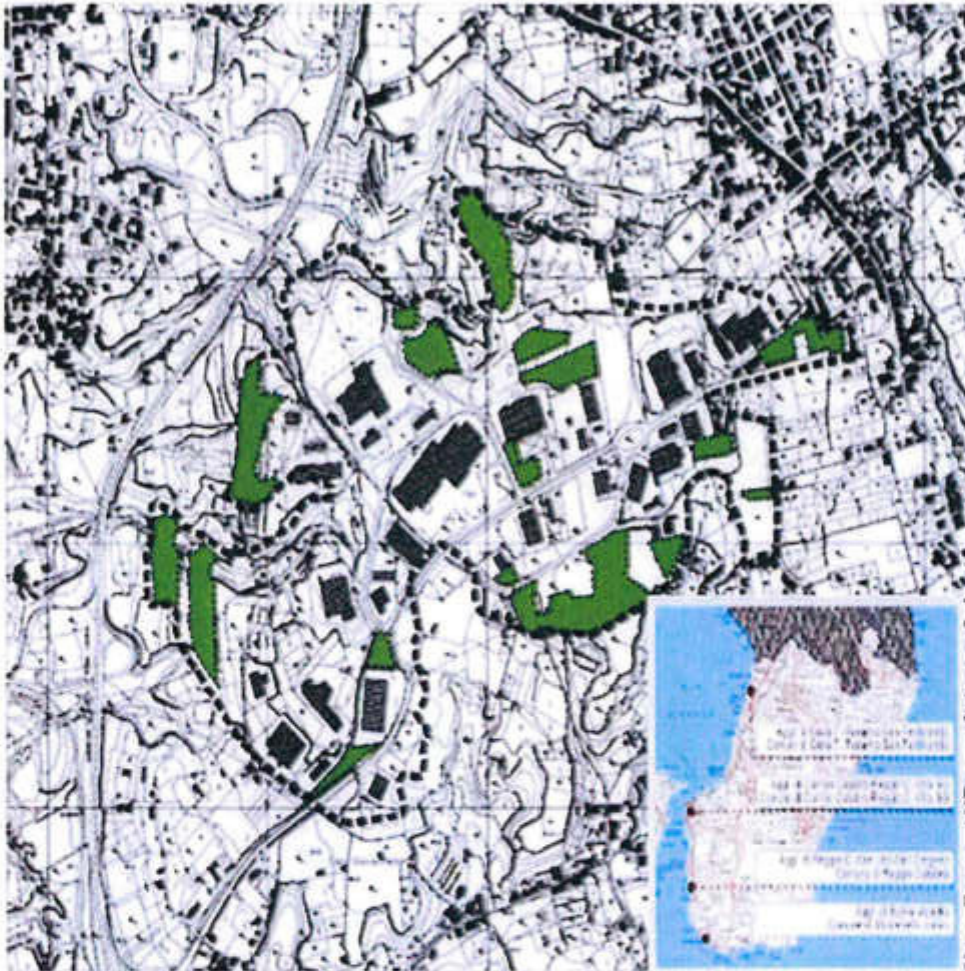
L'Agglomerato industriale di Gioia Tauro – Rosarno – San Ferdinando è ubicato nella piana di Gioia Tauro.

Interessa i Comuni di Gioia Tauro, Rosarno e San Ferdinando.

È vicinissimo alle Città di Gioia Tauro e San Ferdinando e dista 2 chilometri da Rosarno. Per raggiungere Reggio Calabria è necessario percorrere 56 chilometri.

Presenta una superficie complessiva di 700 ettari.

Agglomerato industriale di Reggio Calabria – Campo Calabro – Villa S. Giovanni



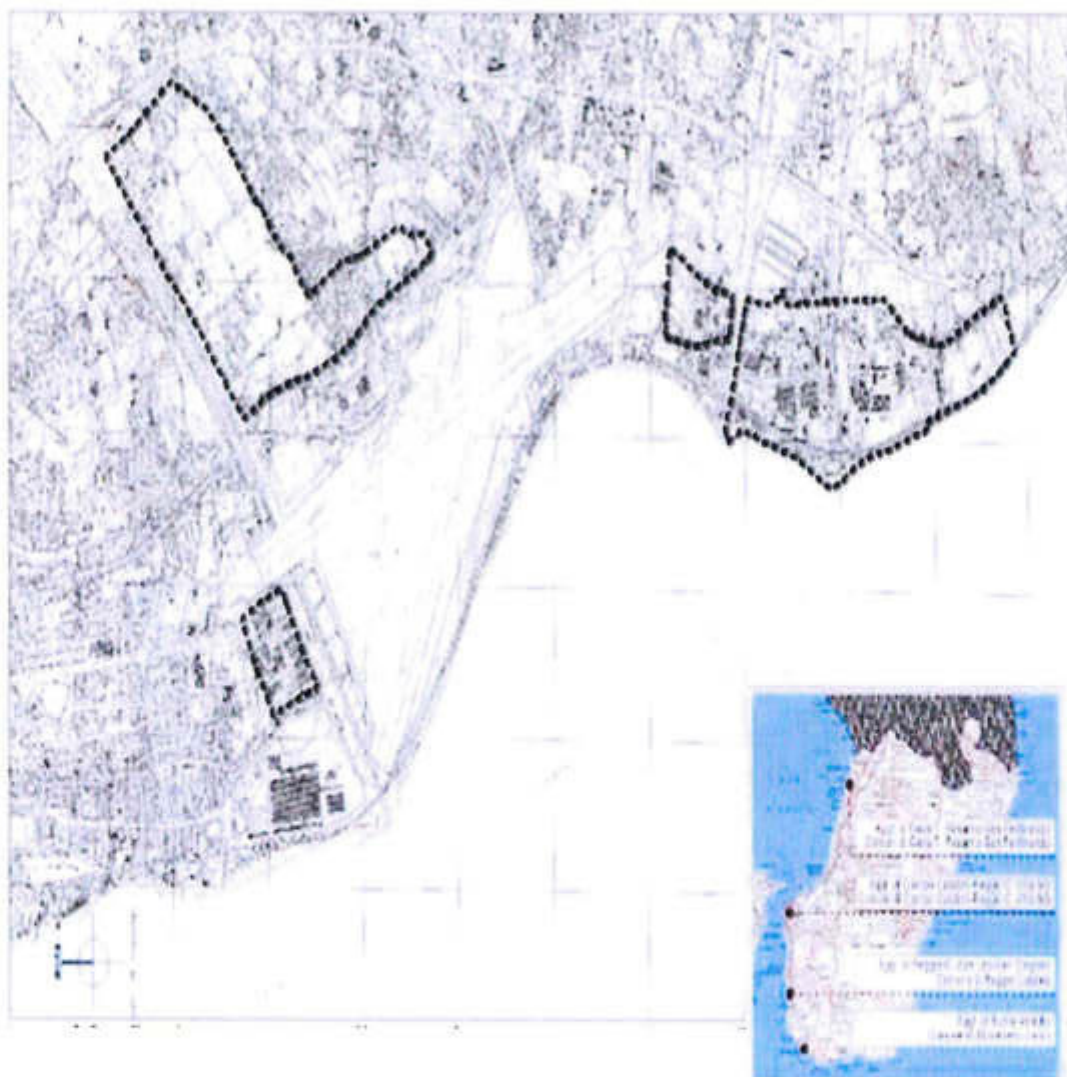
L'Agglomerato Industriale di Campo Calabro-Reggio Calabria-Villa San Giovanni dista 18 chilometri dalla città di Reggio Calabria.

Interessa i Comuni di Campo Calabro, Reggio Calabria e Villa San Giovanni.

Distante un chilometro da Campo Calabro e quattro chilometri dalla Città di Villa San Giovanni.

Presenta una superficie totale di 87 ettari.

Agglomerato industriale di Reggio Calabria – San Gregorio / San Leo

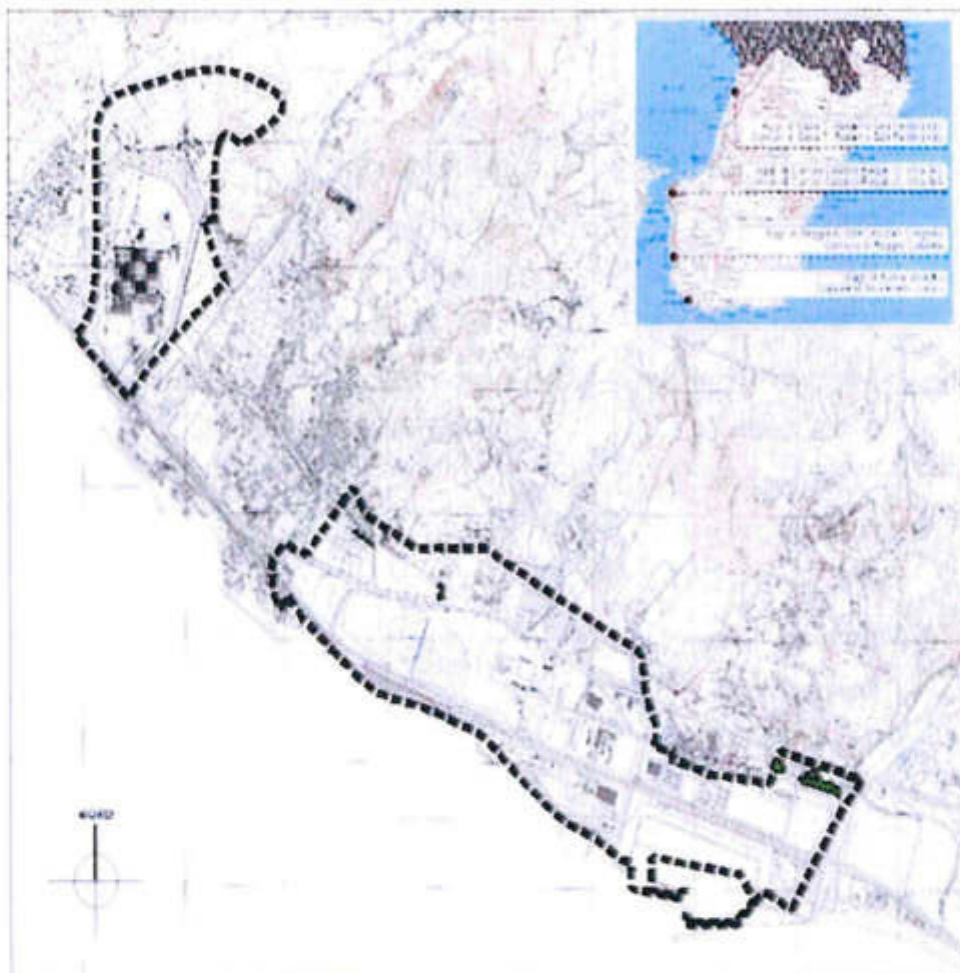


L'Agglomerato Industriale di Reggio Calabria-San Gregorio-San Leo è ubicato all'interno dei confini urbani del Comune di Reggio Calabria.

Comprende gli insediamenti produttivi di Gebbione (ha 8,3) e San Gregorio-San Leo (ha 46,4).

Presenta una superficie totale di 55 ha.

Agglomerato industriale di Montebello Ionico/Saline Ioniche



L'Agglomerato Industriale è ubicato lungo la fascia costiera di Saline Joniche nel Comune di Montebello Jonico.

Dista circa 24 Km dalla città di Reggio Calabria.

Presenta una superficie totale di 239 ettari.

AREE ATTREZZATE

	Agglomerato industriali	Principali comuni di localizzazione
Aree esistenti	Gioia Tauro	Gioia Tauro
	Rosarno	Rosarno
	San Ferdinando	San Ferdinando
	Campo Calabro	Campo Calabro
	Reggio Calabria	Reggio Calabria
	Villa San Giovanni	Villa San Giovanni
	Reggio Calabria – San Gregorio	Reggio Calabria
	Saline Joniche	Montebello jonico
Progetti in corso	Gioia Tauro	
	Rosarno	Progetto ampliamento
	San Ferdinando	
	Campo calabro	
	Reggio Calabria	Progetto ampliamento e riqualificazione
	Villa San Giovanni	

COLLEGAMENTI CON LE PRINCIPALI RETI DI TRASPORTO

Agglomerato	Rete stradale	Rete ferroviaria	Aeroporti	Porti
	Autostrada Napoli - Reggio Calabria, uscita diretta di Campo Calabro e Villa San Giovanni a km 1 per traghettamento verso la Sicilia; sp Villa San Giovanni - Campo Calabro a km 0; sp Campo Calabro - concessa a km 0.	Stazione di Villa San Giovanni a km 22. km 1.		Villa San Giovanni a km 1; Reggio Calabria a km 14; Gioia Tauro 70 km

DOTAZIONE DI STRUTTURE E INFRASTRUTTURE DI SERVIZIO

Caratteristiche generali

Estensione totale Ha	87,00
Piano Regolatore	PRT consortile approvato con decreto del Presidente della Regione Calabria n. 351 del 28/05/1997 e successiva variante relativa alle norme tecniche di attuazione approvata con decreto del Presidente della Regione Calabria n. 136 del 23/03/1999.
Superficie destinata dal P. R. a lotti industriali	52 (Ha)
Superficie destinata dal P. R. ad attività Artigianali	2 (Ha)
Disponibilità suoli	
Superficie disponibile per nuovi insediamenti (Ha)	14
Proprietà	Da espropriare
Tipologia di iniziative imprenditoriali ammesse	Attività industriali e/o commerciali, artigianali
Eventuali vincoli insediativi (ha max per lotto, altezza max fabbricati, ecc.)	Superficie di copertura max 50% del lotto
Numero lotti e superficie media per ciascun lotto	50 lotti di 1.000 mq
Modalità di cessione	Acquisto e/o diritto di superficie
Prezzo medio per ciascuna categoria indicata	40,00 €/mq
Eventuali Contributi (infrastrutturazione, ecc.)	/
Tempi medi di acquisizione (in base alle condizioni se di proprietà o se da espropriare)	180 giorni
Disponibilità fabbricati ed immobili	
Fabbricati disponibili (Ha)	N.D.
Proprietà (Consorzio, da espropriare, ecc.)	/
Tipologia di immobili e potenziale utilizzo	/

Modalità di cessione (acquisto, affitto, / ecc.)	
Prezzo medio per ciascuna categoria / indicata	
Tempi medi di acquisizione (in base / alle condizioni se di proprietà o se da espropriare)	
Dotazione infrastrutturale - Servizi rete idrica	
Acquedotti di riferimento	Acquedotto potabile consortile
Eventuale acquedotto consortile	Rete di distribuzione consortile
Rete di distribuzione interna ed accessibilità	Non tutti i lotti sono serviti dalla rete consortile
Gestione	La gestione del servizio idrico è affidata alla IAM Spa
Tempi medi per l'allaccio	a cura del soggetto gestore
Costi medi	a cura del soggetto gestore
Qualità delle infrastrutture	Non disponibile
Dotazione infrastrutturale - Servizi rete Fognaria	
Rete di distribuzione interna ed accessibilità	Non tutti i lotti sono serviti dalla rete consortile. La gestione del servizio idrico è affidata alla IAM Spa
Tutti i lotti sono serviti - tempi medi per l'allaccio-	a cura del soggetto gestore
Costi medi	a cura del soggetto gestore
Qualità delle infrastrutture	Non disponibile
Dotazione infrastrutturale - Depurazione	
Impianti di depurazione	Depuratore funzionante. La gestione del servizio è affidata alla IAM Spa.
Tempi medi per l'allaccio	a cura del soggetto gestore
Costi medi	a cura del soggetto gestore
Qualità delle infrastrutture	N.D.
Dotazione infrastrutturale - Rifiuti	
Impianti di smaltimento	Inesistenti
Impianti di riciclaggio	Inesistenti
Tipologia rifiuti	/
Gestione	/

Dotazione infrastrutturale - Metano

Impianti e tipologia	L'agglomerato è servito dal metanodotto per Villa San Giovanni.
Gestione	SNAM

Dotazione infrastrutturale - Rete elettrica

Impianti e tipologia	In esercizio una cabina primaria interna e la rete di distribuzione a 20 KV.
Fornitore	ENEL
Rete di distribuzione interna e accessibilità	I progetti indicati prevedono la realizzazione della rete di distribuzione elettrica che servirà tutti i lotti
Tempi medi per l'allaccio	da verificare
Costi medi	da verificare
Qualità delle infrastrutture	da verificare

Dotazione infrastrutturale – Telecomunicazioni

Impianti e tipologia	/
Fornitore	/
Rete di distribuzione interna e accessibilità	Sono stati identificati alcuni progetti che prevedono la realizzazione della rete di distribuzione elettrica a servizio di tutti i lotti

Dotazione infrastrutturale - Reti Trasporto strade

Rete stradale interna	La viabilità interna collegata alla SP 670 è costituita da un asse principale 2 km e dalla viabilità di servizio
Accessibilità ai singoli lotti	/
Qualità delle infrastrutture	/

Dotazione infrastrutturale - Reti Trasporto ferrovia

Eventuale rete interna	Inesistente
Accessibilità ai singoli lotti	/
Qualità delle infrastrutture	/

Dotazione infrastrutturale - Reti Trasporto porto

Presenza di un porto	/
Caratteristiche principali	/

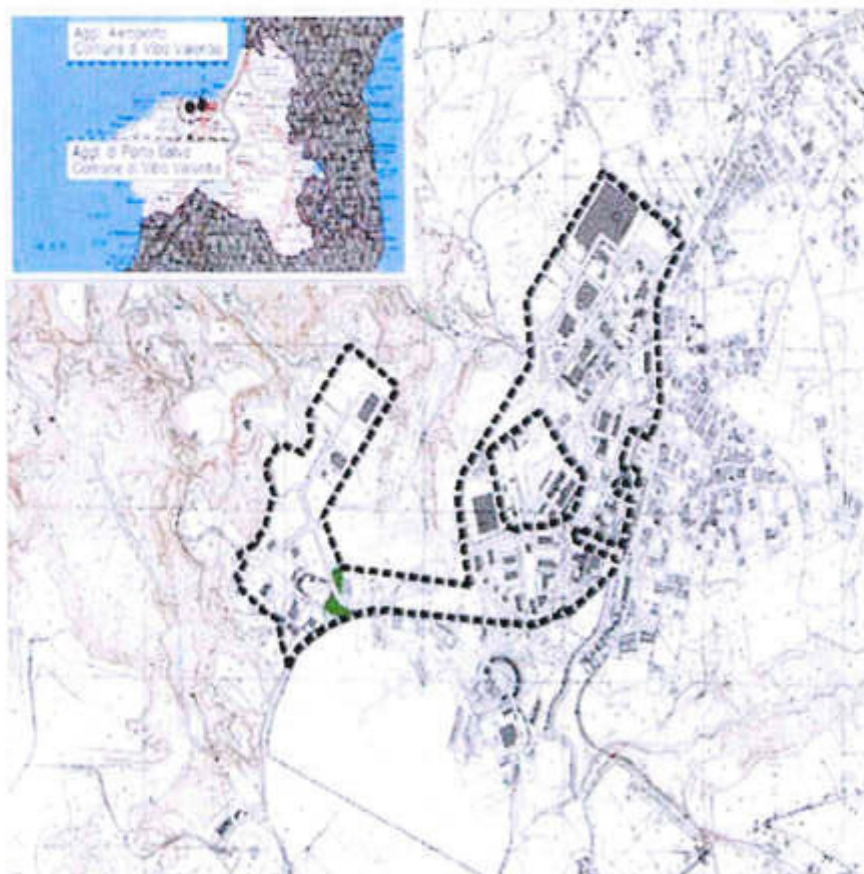
RIEPILOGO AZIENDE INSEDIATE

Aziende	Numero
Aziende in esercizio	28
Aziende in costruzione	20
Aziende in programma	13
Totale	61

Addetti (il numero degli addetti è determinato sulla base delle dichiarazioni delle aziende all'atto della richiesta del suolo consortile e nell'ambito del progetto d'insediamento) 497

Unità Territoriale di Vibo Valentia

Agglomerato industriale località Aeroporto



L'Agglomerato Industriale denominato *Aeroporto* è ubicato nel Comune di Vibo Valentia e

comprende ginsediamenti ubicati a sud dell'area Urbana.

Presenta una superficie totale di 91 ettari.

Agglomerato industriale località Porto Salvo



L'Agglomerato Industriale Porto Salvo è ubicato all'interno dei confini urbani del Comune di Vibo Valentia.

Comprende gli insediamenti produttivi posti nella frazione Marina e Porto Salvo. Ha una superficie totale di 230 ettari.

L'Agglomerato è servito da un impianto di depurazione ubicato nella Zona Industriale di Porto Salvo (VV) che tratta liquami sia di tipo industriale che civile per circa 50.000 abitanti equivalenti.

In località Iblea, della frazione di Porto Salvo, è altresì presente una centrale mini-idroelettrica.

AREE ATTREZZATE

Agglomerato industriali	Principali comuni di localizzazione
Maierato	Vibo V.

CONSORZIO ASI VIBO VALENTIA - COLLEGAMENTI CON LE PRINCIPALI RETI DI TRASPORTO

Agglomerato	Rete stradale	Rete ferroviaria	Aeroporti	Porti
Maierato	S.S. 552 -S.S. 18 – Autostrada SA- RC	Vibo Pizzo – Vibo Marina	Lamezia Terme	Vibo Valentia Marina – Gioia Tauro

DOTAZIONE DI STRUTTURE E INFRASTRUTTURE DI SERVIZIO

Caratteristiche generali

Estensione totale	279
Piano Regolatore	SI
Superficie destinata dal P. R. a lotti industriali	Ha 242,00
Superficie destinata dal P. R. ad attività Artigianali.	/
Disponibilità suoli	
Superficie disponibile per nuovi insediamenti (Ha)	7,56
Proprietà (Consorzio da espropriare)	Privata
Tipologia di iniziative imprenditoriali ammesse	Industriali, Artigianali, Servizi, Commerciali destinati alla grande distribuzione, Spacci aziendali per prodotti finiti.
Eventuali vincoli insediativi (ha max per lotto, altezza max fabbricati, ecc.)	40% della superficie totale del lotto
Numero lotti e superficie media per ciascun lotto	185 – sup. media mq. 5.000
Modalità di cessione	Acquisto
Prezzo medio per ciascuna categoria indicata	€ 12,085 + IVA
Eventuali Contributi (infrastrutturazione, ecc.)	€ 20,00/mq. (nel caso di terreno di proprietà)

	€ 0,113/mq. per servizi infrastrutturali/anno
Tempi medi di acquisizione (in base alle condizioni se di proprietà o se da espropriare)	30 gg per lotti di proprietà – 30 gg più tempi per l'acquisizione
Disponibilità fabbricati ed immobili	
Fabbricati disponibili (Ha)	edificio servizi + rustici industriali per complessivi 8.700 mq. coperti
Proprietà (Consorzio, da espropriare, ecc.)	proprietà consortile
Tipologia di immobili e potenziale utilizzo	uffici e attività artigianale e industriale
Modalità di cessione (acquisto, affitto, ecc.)	affitto
Prezzo medio per ciascuna categoria indicata	come da regolamento
Tempi medi di acquisizione (in base alle condizioni se di proprietà o se da espropriare)	immediata (qualora non già locati)
Dotazione infrastrutturale - Servizi rete idrica	
Acquedotti di riferimento	Consortile
Eventuale acquedotto consortile	SI
Rete di distribuzione interna ed accessibilità	SI - tutti i lotti sono serviti -
Gestione	Consortile
Tempi medi per l'allaccio	Giorni 10
Costi medi	Secondo regolamento consortile
Qualità delle infrastrutture	Buone
Dotazione infrastrutturale - Servizi rete Fognaria	
Rete di distribuzione interna ed accessibilità	Consortile – tutti i lotti sono serviti -
Tutti i lotti sono serviti - tempi medi per l'allaccio-	Dieci giorni
Costi medi	Secondo regolamento consortile
Qualità delle infrastrutture	Buone
Dotazione infrastrutturale - Depurazione	
Impianti di depurazione	Consortile Porto Salvo – Consortile Piscopio – Impianto Comunale Silica (in gestione)
Tempi medi per l'allaccio	/
Costi medi	Secondo regolamento Consortile
Qualità delle infrastrutture	Buone
Dotazione infrastrutturale - Rifiuti	
Impianti di smaltimento	Isola ecologica in associazione temporanea per

	zona industriale aeroporto
Impianti di riciclaggio	/
Tipologia rifiuti	Raccolta differenziata
Gestione	Consortile
Dotazione infrastrutturale - Metano	
Impianti e tipologia	Rete di distribuzione
Gestione	Consortile in associazione temporanea
Rete di distribuzione interna e accessibilità	Zona industriale aeroporto – comparto a
Tempi medi per l'allaccio	Tempi imposti da ITALGAS (30 giorni)
Costi medi	Da verificare
Qualità delle infrastrutture	Buone
Dotazione infrastrutturale - Rete elettrica	
Impianti e tipologia	Rete di distribuzione
Fornitore	ENEL / SORGENIA
Rete di distribuzione interna e accessibilità	Consortile - tutti i lotti sono serviti -
Tempi medi per l'allaccio	30 / 60 giorni
Costi medi	Da verificare
Qualità delle infrastrutture	Buone
Dotazione infrastrutturale - Telecomunicazioni	
Impianti e tipologia	Telecom – Wind "con fibra ottica"
Fornitore	Vari
Rete di distribuzione interna e accessibilità	Consortile – tutti i lotti sono serviti
Tempi medi per l'allaccio	60 giorni
Qualità delle infrastrutture	Buone
Dotazione infrastrutturale - Reti Trasporto strade	
Rete stradale interna	Consortile
Accessibilità ai singoli lotti	Si assicurata
Qualità delle infrastrutture	Buone
Dotazione infrastrutturale - Reti Trasporto ferrovia	
Eventuale rete interna	Esistenza di un raccordo in disuso in zona industriale porto salvo

Accessibilità ai singoli lotti	Solo alcuni lotti
Qualità delle infrastrutture	Scadenti
Dotazione infrastrutturale - Reti Trasporto porto	
Presenza di un porto	Porto di Vibo Valentia Marina
Caratteristiche principali	Turistico – Peschereccio – Industriale

RIEPILOGO AZIENDE INSEDIATE

Aziende	Numero
Aziende in esercizio	104
Aziende in costruzione	17
Aziende in programma	7
Totale	128
Addetti	2.038