

REGOLAMENTO di insediamento per la trasformazione industriale in regime di Punto Franco.

- **Approvato con delibera del C.d.A. del 25 ottobre 2022;**
- **Rev. 1 C.d.A del 3 settembre 2024;**
- **Rev. 2 C.d.A. del 24 giugno 2025.**

PREMESSO che:

- in data 28/12/2018, Interporto di Trieste S.p.A. con sede in Monrupino, Località Ferneti, ha acquisito l'area ex proprietà Wartsila in località Bagnoli della Rosandra nel comune di S. Dorligo della Valle, identificata (p.c.n. 945/9, 945/10, 945/12, 945/15, 945/16, 945/17 del c.c di Bagnoli della Rosandra) e sottoposta ai vincoli, alle disposizioni ed alle autorizzazioni, in merito agli insediamenti industriali, di pertinenza del COSELAGE;
- in data 15/01/2019 Interporto di Trieste S.p.A. ha sottoscritto un atto di sottomissione (prot. gen. 0000570/A AdSPMAO) acconsentendo che l'area denominata FREEeste sia vincolata al regime giuridico internazionale di Punto Franco per lo svolgimento dell'attività terminalistica, logistica e di stoccaggio, trasformazione, manipolazione delle merci acconsentendo e riconoscendo che l'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Orientale affidi ad Interporto di Trieste S.p.A., vista la sua natura di persona giuridica partecipata da enti pubblici;
- con decreto n. 0001567/A dd. 23/01/2019 il Presidente dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Orientale ha spostato il regime giuridico di Punto Franco del porto vecchio di Trieste all'area industriale/retro portuale sita in località Bagnoli della Rosandra-Boljunec, Comune di San Dorligo della Valle – Dolina (FREEeste);
- lo statuto di Interporto di Trieste S.p.A. consente di aprire ad insediamenti di trasformazione produttiva da parte di soggetti terzi, sia pubblici che privati, gli spazi così sopra identificati;
- sarà considerato insediamento produttivo qualunque insediamento che preveda, oltre allo svolgimento di attività lavorative da parte di maestranze del richiedente, una durata, definita dagli estremi contrattuali sottoscritti, superiore ai 6 anni;
- sarà altresì considerato insediamento produttivo soggiacente al presente regolamento, qualsiasi insediamento, anche di durata inferiore ai 6 anni, ma che preveda una trasformazione industriale in regime di Punto Franco, acquisendone in tal senso i benefici;
- ogni insediamento produttivo dovrà essere in linea con i criteri definiti dalle leggi e dai regolamenti regionali vigenti nonché alle necessarie autorizzazioni da parte di Coselag e da parte di dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Orientale (autorizzazioni a carico del richiedente);
- ogni insediamento sarà oggetto di una o più obbligazioni contrattuali tra Interporto di Trieste ed il richiedente.

Tutto ciò premesso, si disciplina con il presente Regolamento, l'insediamento industriale nel Punto Franco FREEeste da parte di soggetti terzi richiedenti.

Articolo 1 (oggetto del Regolamento)

Il presente Regolamento detta le norme e disciplina le procedure per l'insediamento produttivo, (in regime di locazione, diritto di superficie o altro diritto reale/di obbligazione), all'interno del Punto Franco denominato FREEeste.

Articolo 2 (Manifestazione di interesse)

I soggetti che intendono valutare la possibilità di costituire un insediamento produttivo all'interno del Punto Franco FREEeste devono manifestare in via ufficiale il loro interesse inoltrando una specifica richiesta utilizzando l'"Allegato A" (allegato al Regolamento) che va inoltrato via PEC all'indirizzo amministrazione@cert.interportotrieste.it. Ad ogni manifestazione di interesse sarà data, da parte di Interporto di Trieste, risposta e disponibilità per un incontro e una visita al sito. Le manifestazioni di interesse saranno protocollate e conservate negli archivi societari.

Articolo 3 (Richiesta di Insediamento)

Entro 180 giorni dalla presentazione della *Manifestazione di Interesse* e dell'eventuale sopralluogo svolto, il soggetto interessato all'insediamento dovrà far pervenire alla direzione di Interporto di Trieste la "Domanda per l'insediamento" compilata come previsto dall'Allegato "B" e completa di ogni parte richiesta via PEC all'indirizzo amministrazione@cert.interportotrieste.it.

La domanda sarà esaminata, previa istruttoria degli uffici competenti, dal Consiglio di Amministrazione di Interporto di Trieste entro e non oltre 180 giorni dalla presentazione completa della richiesta di insediamento.

La *Richiesta di insediamento* dovrà essere accompagnata dal versamento, a copertura dei costi di istruttoria della pratica, di minimo € 10.000 e comunque proporzionale alla complessità dell'istruttoria, da versare su conto corrente intestato a Interporto di Trieste

S.p.A. Nel caso di conclusione positiva dell'istruttoria e stipula di un contratto per l'insediamento produttivo, tale cifra sarà scontata dalla prima tranche di pagamento degli oneri derivanti dall'obbligazione sottoscritta.

Articolo 4 (Valutazione della richiesta)

Il Consiglio di Amministrazione, verificata la Compatibilità dell'intervento con i regolamenti del COSELAG al quale dovrà essere sottoposta istanza di insediamento ([COSELAG - Consorzio di Sviluppo Economico Locale dell'Area Giuliana: Come insediarsi](#)), valuterà le domande complete presentate e formulerà il proprio insindacabile giudizio sulla fattibilità o meno dei progetti di insediamento, previa verifica della disponibilità di aree compatibili all'insediamento presso il sito di FREEeste, tenendo in considerazione i seguenti criteri:

- Ricadute in servizi logistici forniti e, più in generale, ricadute economico-finanziarie per Interporto di Trieste S.p.A.;
- Solidità dell'azienda proponente e sostenibilità economico finanziaria espressa dal *Business plan* presentato;

- Durata dell'insediamento;
- Progetto preliminare e valore dell'investimento previsto per l'insediamento, modalità di finanziamento e coperture finanziarie;
- Quantità e tipologia della forza lavoro prevista dall'insediamento;
- Impatto e ricadute territoriali e ambientali dell'operazione;
- Ricorso alle energie rinnovabili per il fabbisogno energetico dell'insediamento;
- Coerenza con le traiettorie di sviluppo definite a livello regionale per gli insediamenti industriali del FVG;

Vista la possibile complessità della richiesta di insediamento il business plan dell'operazione potrà essere oggetto di particolari approfondimenti da parte di Interporto di Trieste S.p.A.

Saranno considerati elementi distintivi negativi:

- L'appartenenza a settori produttivi legati al settore dei *giochi d'azzardo*;
- L'appartenenza a settori produttivi legati alle *armi e gli armamenti*;

Nel caso l'iter valutativo risulti positivo sarà predisposta la stesura del contratto di obbligazione tra il Richiedente e Interporto di Trieste S.p.A.

Se l'insediamento richiedesse la necessità di realizzare delle opere strutturali, l'approvazione deliberata dal Consiglio di Amministrazione di Interporto di Trieste va ritenuta "provvisoria" e sub-judice alla presentazione dei progetti definitivi accompagnati dai pareri favorevoli e dalle autorizzazioni da parte delle autorità preposte al rilascio dei nulla-osta all'inizio delle attività.

La sottoscrizione del contratto sarà subordinata all'ottenimento delle suddette autorizzazioni.

Le attività di trasformazione industriale per cui pervengano domande di insediamento devono trovare un potenziale beneficio nell'applicazione del regime doganale di porto franco.

La Società, in presenza di una richiesta di spazi da parte di un'impresa, allorquando si trovi in una situazione di effettiva carenza di spazi disponibili (tale circostanza ricorrerà laddove gli spazi specificatamente destinati alla trasformazione industriale siano complessivamente superiori a 100.000 metri quadrati) incrementerà il processo competitivo di insediamento e di sollecitazione del mercato, dando adeguata pubblicità all'esistenza della richiesta di insediamento mediante l'invito a presentare, entro 30 giorni una manifestazione di interesse ed entro 90 giorni la relativa richiesta di insediamento.

Laddove non pervenissero ulteriori richieste rispetto a quella presentata, nulla osta all'assegnazione delle aree all'unica impresa richiedente.

Laddove, invece, pervenissero più richieste di insediamento, la Società avvierà una procedura comparativa finalizzata a verificare quale, fra le imprese richiedenti, sia maggiormente idonea a perseguire gli interessi economici e sociali di cui Interporto Trieste S.p.a. è portatore.

Tale procedura di comparazione delle domande concorrenti sarà espletata entro 90 giorni dal ricevimento delle stesse, salvo eventuali proroghe giustificate dalla particolare complessità dei progetti posti in comparazione.

Articolo 5 (Prezzi)

La formulazione della tariffa per l'insediamento nell'area di Punto Franco FREEeste sarà definita tenendo in considerazione i seguenti parametri base:

- Tariffa annua proporzionale all'entità e tipologia degli spazi e dei servizi messi a disposizione.

La tariffa sarà basata sui valori di mercato individuati al momento della proposta di insediamento e terrà conto, inoltre, di eventuali investimenti a carico di Interporto che si dovessero rendere necessari per facilitare l'insediamento produttivo.

La dimensione e la durata dell'insediamento saranno elementi che potranno concorrere alla definizione del prezzo finale.

Gli importi saranno comprensivi degli oneri di concorso alle spese di gestione e manutenzione ordinaria e/o straordinaria del sito nel quale l'insediamento sarà sviluppato, ovvero degli oneri per l'illuminazione e la sicurezza esterna, la videosorveglianza, la guardiana, nonché dell'eventuale utilizzo della rete idrica e fognaria a servizio oltre ad oneri accessori legati alla messa a disposizione di strutture e/o alla particolarità del business insediato.

Il corrispettivo finale sarà quindi determinato e sottoposto a trattativa privata con il contraente l'obbligazione e sarà soggetto ad adeguamento annuale calcolato sulla base dell'indice ISTAT sull'andamento dei prezzi.

Articolo 6 (Garanzie)

La sottoscrizione dell'obbligazione dovrà essere preceduta dalla apertura di una polizza fidejussoria (o altro tipo di garanzia reale) a favore di Interporto di Trieste proporzionale all'entità e durata del contratto nonché all'ammontare di investimenti a carico di Interporto che si dovessero rendere necessari per facilitare l'insediamento produttivo.

In caso di polizza fidejussoria la stessa dovrà essere fornita per il tramite di un primario istituto bancario o di una primaria compagnia di assicurazione.

Articolo 7 (Destinazione e progettazione degli immobili o di modifiche agli immobili esistenti)

Se l'insediamento autorizzato dovesse svilupparsi per mezzo della realizzazione di nuove strutture immobili o con la trasformazione e/o modifica, anche parziale, di parte degli immobili esistenti nel contesto del Punto Franco FREEste, queste dovranno essere destinate esclusivamente alle attività indicate nella richiesta di insediamento, pena la rescissione unilaterale per giusta causa dell'obbligazione contrattuale sottoscritta.

Nel caso si tratti di nuove realizzazioni, al fine di assicurare razionalità, armonia e decoro all'organizzazione del sito, l'approvazione definitiva dei progetti di costruzione sarà subordinata, oltre che all'osservanza delle norme legislative, di quelle regolamentari generali e speciali, al rispetto delle norme tecniche di attuazione previste dal vigente Piano Regolatore ovvero dal Piano territoriale infra-regionale.

Il progetto per la costruzione di eventuali immobili dovrà essere presentato entro 180 giorni dalla autorizzazione provvisoria rilasciata dal Consiglio di Amministrazione, che sottende alla sottoscrizione di un contratto preliminare.

I lavori dovranno iniziare entro 120 giorni dall'approvazione del progetto da parte di tutte le Autorità Competenti previa sottoscrizione del contratto definitivo.

Eventuali deroghe potranno essere concesse dal Consiglio di Amministrazione di Interporto su richiesta degli interessati, soltanto per giustificati motivi. Eventuali modifiche al progetto, sia

in corso d'opera che successivamente all'entrata in attività, dovranno essere tempestivamente comunicate per l'approvazione a Interporto.

Nel caso l'insediamento necessiti di modifiche alle strutture esistenti, sarà egualmente necessaria l'approvazione del progetto da parte di tutte le Autorità Competenti, solo a seguito delle quali Interporto procederà alla sottoscrizione del contratto definitivo.

Articolo 8 (Divieto di cessione dell'obbligazione)

La società richiedente potrà nominare una diversa società quale soggetto contraente purché tale società sia controllata da parte della richiedente che, in ogni caso, resterà responsabile, in solido con il nuovo contraente nominato, per le obbligazioni derivanti dal contratto (anche nel caso si tratti di un diritto di superficie).

L'obbligazione sottoscritta, a seguito dell'iter valutativo descritto ai punti precedenti, sarà incedibile a terzi salvo autorizzazione espressa da parte di Interporto di Trieste S.p.A. che potrà essere accordata con la garanzia del mantenimento dello scopo e del contesto produttivo determinante l'originaria autorizzazione nonché delle ricadute economico- finanziarie per Interporto di Trieste S.p.A..

Articolo 9 (Obblighi per conduttore)

Il conduttore otterrà e si impegnerà a mantenere valide tutte le autorizzazioni, licenze, permessi e approvazioni in generale per l'utilizzo degli immobili e per condurre le sue attività nel rispetto delle leggi e regolamenti, decreti, ordinanze, usi locali o pronunce giudiziali e/o emesse dai competenti organi amministrativi, per l'intera durata del Contratto di locazione, a sue spese e sotto la sua esclusiva responsabilità

Articolo 10 (Recesso anticipato)

Nel caso di costituzione di un contratto di locazione per l'utilizzo di un'area, questo prevedrà espressamente le clausole di recesso a favore del conduttore come previsto dal C.C. fermo restando il dovere di lasciare il bene inalterato, ovvero nelle condizioni per le quali era stato locato, al momento della restituzione. I termini di preavviso non potranno comunque essere inferiori a 12 mesi. Ogni onere conseguente al recesso dovrà essere a carico del conduttore recedente.

Interporto di Trieste potrà chiedere la risoluzione del contratto se l'affittuario non destina gli spazi ottenuti in locazione allo scopo previsto nella richiesta originale per l'insediamento.

Nel caso di costituzione di un contratto per il diritto di superficie, il possessore del diritto ottenuto vi potrà rinunciare, con un preavviso minimo di 12 mesi. Ogni opera costruita in forza a tale diritto, rimarrà, come previsto dal C.C., di proprietà di Interporto di Trieste, salvo il diritto di quest'ultima di richiedere al recedente il ripristino della situazione originaria del fondo prima della stipula del contratto.

Articolo 11 (Modalità di pagamento)

Saranno definite a livello contrattuale. Il mancato rispetto dei termini sarà giusta causa per la rescissione unilaterale del contratto.

Articolo 12 (Deroghe)

Deroghe al presente regolamento potranno essere richieste, solo ed esclusivamente per

giustificati ed importanti motivi, al Consiglio di Amministrazione della società. Le disposizioni e gli atti saranno oggetto di pubblicazione nella sezione “Società Trasparente” del sito istituzionale di Interporto di Trieste.

Le eventuali richieste di ampliamento di insediamenti per la trasformazione industriale in regime di Punto Franco, saranno valutate dal Consiglio di Amministrazione di Interporto di Trieste in funzione della disponibilità di aree (tale circostanza ricorrerà laddove gli spazi specificatamente destinati alla trasformazione industriale siano complessivamente superiori a 100.000 metri quadrati) e dell’economicità e strategicità della proposta senza la necessità di riproporre quanto previsto dagli artt. 2, 3 e 4 del presente regolamento, relativamente alle informazioni già fornite al momento del primo insediamento.

Articolo 13 (Rescissione per giusta causa)

Oltre alle motivazioni previste dal presente regolamento, contrattualmente potranno essere definite ulteriori situazioni che possano costituire condizione per la rescissione del contratto per giusta causa.

Articolo 14 (Controversie)

La presente è disciplinata dalla legge italiana. Qualsiasi controversia dovesse insorgere in merito all’esecuzione o interpretazione del presente regolamento sarà devoluta alla giurisdizione esclusiva italiana ed alla competenza esclusiva del Foro di Trieste.

ALLEGATO A: Manifestazione di interesse

Con la presente la scrivente intende valutare la possibilità di costituire un insediamento produttivo all'interno del Punto Franco FREEESTE finalizzato alla produzione di ...

PS: in caso di particolari necessità di riservatezza la suddetta lettera di intenti potrà essere accompagnata da un patto di riservatezza (NDA) da sottoscrivere tra le parti. La necessità di sottoscrivere tali accordi di riservatezza sarà manifestata da parte degli interessati nella lettera di intenti.

ALLEGATO B: Richiesta di insediamento

La richiesta di insediamento dovrà contenere:

- visura camerale della società non antecedente a sei mesi;
- ultimi 3 bilanci d'esercizio approvati;
- Business Plan (il BP tra le altre dovrà contenere le seguenti informazioni: Durata dell'insediamento, valore dell'investimento previsto per l'insediamento, modalità di finanziamento e coperture finanziarie, quantità e tipologia della forza lavoro prevista dall'insediamento, impatto e ricadute territoriali dell'operazione);
- Progetto preliminare;
- Autorizzazione all'insediamento da parte di Coselag;

ALLEGATO C: Testo da inserire nel contratto di locazione

Premesso:

- che l'immobile oggetto della presente locazione è ubicato nell'ambito territoriale del Consorzio di Sviluppo Economico Locale dell'Area Giuliana;
- che la parte conduttrice, in base a quanto stabilito dall'articolo 7, comma 1, lettera a) della Legge Regionale 01 ottobre 2002, n. 25, è stata autorizzata all'insediamento mediante locazione dell'immobile oggetto del presente atto delibera n. _____ del Consorzio;
- la parte conduttrice è stata autorizzata all'esercizio di attività industriale nell'area di Punto Franco Bagnoli cd FREEeste con autorizzazione n. _____ dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Orientale.

Con la firma del presente atto le parti si impegnano a:

1. Informare il Consorzio delle locazioni e/o sublocazioni anche parziali dell'immobile, entro 30 giorni dalla stipulazione del relativo atto, ponendo al subentrante il medesimo onere informativo di cui al presente comma;
2. Continuare ad utilizzare o a far utilizzare l'immobile in conformità alla destinazione d'uso urbanistica vigente nel tempo per la zona, informando il Consorzio di eventuali variazioni nella specie di attività presenti nell'immobile;
3. La parte conduttrice provvederà a propria cura e spese all'esecuzione delle misure di vigilanza eventualmente richieste dall'Agenzia delle Dogane e Monopoli.