



UNIONE EUROPEA



REPUBBLICA ITALIANA



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Allegato alla Delib.G.R. n. 36/7 del 14.7.2015

FONDO REGIONALE PER LA REINDUSTRIALIZZAZIONE NELLE AREE INDUSTRIALI

P.O. FESR 2007-2013, ASSE VI
Legge Regionale n. 1/2009, art. 4, comma 18
Delib.G.R. n. 25/26 dell'1.7.2010

DIRETTIVE DI ATTUAZIONE

Art. 1 (Oggetto e Finalità)

1. Il "Fondo regionale per la reindustrializzazione nelle aree industriali e sviluppo competitivo (di seguito denominato "FRAI") è un "fondo mutui", ai sensi dell'art. 44 del Regolamento (CE) n. 1083/2006 dell'11 luglio 2006, costituito dalla Regione Autonoma della Sardegna come capitale separato all'interno della società finanziaria regionale "SFIRS S.p.A." (di seguito denominata "Soggetto Attuatore"), in attuazione della deliberazione della Giunta regionale n. 3/25 del 26.1.2010 - ai sensi della legge regionale n. 1 del 2009, art. 4, comma 18.

Per fondo mutui si intende ai sensi del Regolamento n. 1083/2006 un fondo finalizzato all'erogazione di finanziamenti (prestiti)¹.

Il FRAI è destinato a supportare i processi di reindustrializzazione e di sviluppo competitivo, da attuarsi prioritariamente nelle aree di insediamento industriale e nelle aree di crisi e territori svantaggiati individuati dalla legge nel territorio regionale, secondo le priorità di intervento definite dalla Giunta regionale per i settori manifatturiero, agroalimentare e turistico.

2. Il FRAI interviene per facilitare la realizzazione di Piani di Sviluppo Aziendale attraverso interventi di reindustrializzazione o di sviluppo competitivo di attività imprenditoriali da attuarsi con il trasferimento di *fabbricati o di interi compendi industriali* al fine di garantire un più rapido avvio dell'attività da parte di nuove imprese o operazioni di *lease back* su fabbricati di proprietà al fine di sostenere i processi di sviluppo competitivo di imprese esistenti.

3. Le operazioni finanziate dal FRAI sono realizzate dal Soggetto Attuatore (intermediario finanziario) che attiva le operazioni di finanziamento nella forma tecnica:

a) del "leasing finanziario" per:

- i. l'acquisizione e la contestuale concessione in leasing di fabbricati industriali in disuso e/o in corso di dismissione anche oggetto di procedure concorsuali per il loro successivo impiego in attività produttive nonché la riattivazione di unità produttive esistenti, delle quali sia stato accertato un permanente stato

¹ RÈGLEMENT (CE) N. 1083/2006 DU CONSEIL du 11 juillet 2006 portant dispositions générales sur le Fonds européen de développement régional, le Fonds social européen et le Fonds de cohésion, et abrogeant le règlement (CE) no 1260/1999, Section 4 - Ingénierie financière, Article 44 - Instruments relevant de l'ingénierie financière "Dans le cadre d'un programme opérationnel, les Fonds structurels peuvent financer des dépenses pour une opération comprenant des contributions visant à soutenir des instruments relevant de l'ingénierie financière au profit des entreprises, et principalement des petites et moyennes entreprises, telles que les fonds de capital à risque, de garantie et de prêts, ainsi que les fonds de développement urbain durable, autrement dit les fonds investissant dans des partenariats public-privé et d'autres projets faisant partie d'un programme intégré en faveur du développement urbain durable."

COUNCIL REGULATION (EC) No 1083/2006 of 11 July 2006 laying down general provisions on the European Regional Development Fund, the European Social Fund and the Cohesion Fund and repealing Regulation (EC) No 1260/1999 Section 4 - Financial engineering, Article 44 - Financial engineering instruments. "As part of an operational programme, the Structural Funds may finance expenditure in respect of an operation comprising contributions to support financial engineering instruments for enterprises, primarily small and medium-sized ones, such as venture capital funds, guarantee funds and loan funds, and for urban development funds, that is, funds investing in public-private partnerships and other projects included in an integrated plan for sustainable urban development."

- di inattività, per lo svolgimento di un'attività uguale o funzionalmente analoga a quella svolta precedentemente;
- ii. la cessione di fabbricati di proprietà aziendale e contestuale concessione in leasing, nel caso di *lease-back*, al fine di sostenere il programma di sviluppo competitivo dell'attività esistente proposto dall'impresa;
- b) del "*mutuo ipotecario*" per la concessione di mutui finalizzati all'acquisto di fabbricati aziendali in disuso e/o in corso di dismissione, ovvero oggetto di procedure concorsuali, per il loro successivo impiego in attività produttive nonché all'acquisto di un intero compendio aziendale del quale sia stato accertato un permanente stato di inattività, per lo svolgimento di un'attività uguale o funzionalmente analoga a quella svolta precedentemente.

Art. 2 (Definizioni)

1. Per l'applicazione delle presenti Direttive di attuazione si intende per:

- **Fabbricato** il solo bene immobile funzionale allo svolgimento dell'attività produttiva localizzato nell'area industriale comprendente capannoni, uffici, locali adibiti a servizi (magazzino, mensa, infermeria, portineria, casa del custode, quest'ultima nel limite di mq 100, ecc.) o la struttura ricettiva, i relativi impianti generali (di riscaldamento, condizionamento, idrico, elettrico, sanitario, metano, aria compressa, ecc.), strade e piazzali, tettoie, cabine elettriche, recinzioni, basamenti per macchinari e impianti, rete fognaria, pozzi, infrastrutture aziendali (allacciamenti stradali, ferroviari, idrici, elettrici, informatici, ai metanodotti, ecc.) o servizi complementari alla struttura ricettiva. Sono, pertanto, esclusi i macchinari, impianti specifici e attrezzature ancorché presenti all'interno dei fabbricati industriali e ricettivi oggetto dell'intervento.
- **Imprese** qualunque soggetto che svolga un'attività economica, rilevante ai fini dell'applicazione delle norme comunitarie in materia di aiuti di Stato.
- **Aree di reindustrializzazione** le aree destinate ad attività produttive oggetto di processi di riconversione o di riattivazione industriale nelle quali sussistono programmi pubblici e/o privati di intervento di interesse regionale.
- **Piano di Sviluppo Aziendale** il programma nel quale è inserito il fabbricato o il programma di riattivazione che deve consentire al Soggetto Attuatore la valutazione dell'organizzazione, del campo di attività, dei prodotti/servizi, del programma di investimenti sia sotto l'aspetto tecnico, produttivo, organizzativo, gestionale e ambientale nonché delle ragioni che ne giustificano la realizzazione.
- **Riattivazione** utilizzo di un'unità produttiva esistente, della quale sia accertato un *permanente* stato di inattività, per lo svolgimento di un'attività produttiva uguale o funzionalmente analoga a quella svolta precedentemente. A tal fine si intende convenzionalmente "*permanente*" lo stato di inattività che si è protratto per almeno i due anni precedenti la data di presentazione della domanda di cui al successivo art. 10.

Art. 3 (Riferimenti normativi)

1. Le presenti direttive, costituendo uno strumento di intervento in favore delle imprese, sono adottate dalla Regione Autonoma della Sardegna in attuazione della legge regionale n. 1 del 2009, art. 4, comma 18 e nel rispetto degli indirizzi espressi nella deliberazione della Giunta regionale n. 3/25 del 26.1.2010 secondo le procedure stabilite dall'articolo 25 della L.R. n. 2/2007.

2. Gli interventi a favore delle imprese previsti dalle presenti Direttive sono realizzati nel rispetto delle seguenti norme in quanto applicabili:

- Regolamento (CE) n. 1998/2006 della Commissione del 15 Dicembre 2006, pubblicato nella G.U.C.E. serie L n. 379 del 28 dicembre 2006 relativo all'applicazione degli articoli 87 e 88 del trattato CE agli aiuti d'importanza minore "de minimis"
<http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2006:379:0005:0010:IT:PDF>;
- Regolamento (UE) n. 1407/2013 della Commissione, del 18 dicembre 2013 , relativo all'applicazione degli articoli 107 e 108 del trattato sul funzionamento dell'Unione europea agli aiuti «de minimis» Testo rilevante ai fini del SEE
<http://eur-lex.europa.eu/legal-content/IT/TXT/PDF/?uri=CELEX:32013R1407&qid=1433333237227&from=IT>
- Regolamento (CE) n. 800 del 6 agosto 2008 (regolamento generale di esenzione per categoria) art. 40, pubblicato sulla G.U.C.E. serie L n. 214 del 9 agosto 2008
<http://euro-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2008:214:0003:0047:IT:PDF>
Regolamento (UE) n. 651/2014 della Commissione, del 17 giugno 2014 , che dichiara alcune categorie di aiuti compatibili con il mercato interno in applicazione degli articoli 107 e 108 del trattato Testo rilevante ai fini del SEE <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/IT/TXT/PDF/?uri=CELEX:32014R0651&from=IT>
- Regolamento (CE) n. 1083/2006 della Commissione del 11 luglio 2006, pubblicato sulla G.U.C.E. serie L n. 210 del 31 luglio 2006, recante disposizioni generali sul Fondo europeo di sviluppo regionale, sul Fondo sociale europeo e sul Fondo di coesione e che abroga il regolamento (CE) n. 1260/1999 e s.m.i.
<http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2006:210:0025:0078:IT:PDF>;
- Regolamento (CE) n. 1828/2006 della Commissione del 8 dicembre 2006, pubblicato sulla G.U.C.E. serie L n. 371 del 27 dicembre 2006, che stabilisce modalità di applicazione del regolamento (CE) n. 1083/2006 del Consiglio recante disposizioni generali sul Fondo europeo di sviluppo regionale, sul Fondo sociale europeo e sul Fondo di coesione e del regolamento (CE) n. 1080/2006 del Parlamento europeo e del Consiglio relativo al Fondo europeo di sviluppo regionale e s.m.i.
<http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2006:371:0001:0168:IT:PDF>;
- D.P.R. 3 ottobre 2008 n. 196, Regolamento di esecuzione del regolamento (CE) n. 1083/2006 recante disposizioni generali sul fondo europeo di sviluppo regionale, sul fondo sociale europeo e sul fondo di coesione, pubblicato nella G.U. 17 dicembre 2008, n. 294
<http://www.governo.it/Governo/Provvedimenti/dettaglio.asp?d=40328>

Orientamenti Comunitari per il salvataggio e la ristrutturazione di imprese in difficoltà (GUCE C/244/2 del 1.10.2004, così come prorogati con comunicazione pubblicata sulla GUCE C/296/3 del 2.10.2012).3. Le presenti direttive sono adottate dalla Regione Autonoma della Sardegna in coerenza ed attuazione dei seguenti documenti di programmazione:

- Programma Regionale di Sviluppo (PRS) 2010 – 2014 ;
<http://www.regione.sardegna.it/speciali/programmaregionalesviluppo/>;
- Programmi Operativi Regionali che attuano la programmazione unitaria per il periodo 2007-2013
<http://www.regione.sardegna.it/index.php?xsl=11&s=1&v=9&c=4745&na=1&n=10>.
- Orientamenti in materia di aiuti di stato a finalità regionale 2007-2013 (2006/C 54/08) della Commissione Europea, pubblicato sulla Gazzetta ufficiale dell'Unione europea C 54/13 del 4.3.2006
http://www.regione.sardegna.it/documenti/1_46_20080522092941.pdf;
- Carta degli Aiuti a Finalità Regionale 2007-2013 vigente conforme alla Decisione della Commissione Europea di approvazione dell'Aiuto di Stato n. 324/2007 – Italia
<http://www.regione.sardegna.it/index.php?xsl=11&s=1&v=9&c=4991>;
- Carta degli Aiuti a Finalità Regionale 2014/2020, conforme alla Decisione della Commissione Europea di approvazione dell'Aiuto di Stato SA.38930 - 2014/N – Italia
http://ec.europa.eu/competition/state_aid/cases/253178/253178_1583347_113_2.pdf

Art. 4 (Soggetti destinatari - Iniziative ammissibili)

1. Destinatari degli interventi sono le **imprese**, principalmente piccole e medie imprese (PMI), comprese le microimprese di cui alla raccomandazione 2003/361/CE della Commissione, che intendano perseguire

obiettivi coerenti con le finalità di cui all'art. 1 e che, a questo fine, intendano realizzare un Piano di Sviluppo Aziendale teso a favorire processi di reindustrializzazione.

2. Il Piano deve essere organico e funzionale, tecnicamente, economicamente e finanziariamente valido.

Art. 5 (Caratteristiche dell'oggetto dell'intervento finanziario)

1. Sono oggetto di intervento:

- a) i fabbricati industriali in disuso e/o in corso di dismissione da oltre tre anni per avvenuta cessazione delle attività produttive, ovvero oggetto di procedure concorsuali e/o liquidatorie, di cui è possibile acquisire la piena proprietà. Detti fabbricati devono essere liberi da gravami, abusi edilizi, "vizi" e/o irregolarità che ne possano pregiudicare la disponibilità in capo al venditore o all'acquirente;
- b) i nuovi fabbricati nelle "aree di reindustrializzazione" e solo in presenza di un Accordo di Programma di interesse regionale che lo preveda espressamente;
- c) interi compendi aziendali comprensivi dei relativi impianti e macchinari specifici limitatamente alla sola riattivazione, come definita ai sensi dell'art.2;
- d) fabbricati operativi di proprietà aziendale liberi da gravami, abusi edilizi, "vizi" e/o irregolarità che ne possano pregiudicare la disponibilità in capo al venditore o all'acquirente nel caso di lease back.

2. Non sono ammesse le operazioni che non rispettano le condizioni previste dal D.P.R. n. 196/2008² per l'acquisto di edifici e di materiale usato.

3. Sono ammesse le operazioni di lease back dirette a finanziare quelle imprese che abbiano realizzato o abbiano in corso di realizzazione o debbano realizzare programmi di sviluppo aziendale caratterizzati da investimenti anche in ricerca e sviluppo, internazionalizzazione, valorizzazione di risorse locali e che siano realizzati da imprese trainanti all'interno delle filiere produttive.

Art. 6 (Tipologie di intervento)

1. Le operazioni di finanziamento del "FRAI", nell'ambito dell'autonomia concessa dallo strumento di ingegneria finanziaria³ all'Autorità di Gestione, sono erogati nella forma di:

² **D.P.R. 3-10-2008 n. 196 Regolamento di esecuzione del regolamento (CE) n. 1083/2006 recante disposizioni generali sul fondo europeo di sviluppo regionale, sul fondo sociale europeo e sul fondo di coesione. Pubblicato nella Gazz. Uff. 17 dicembre 2008, n. 294.**

Art. 4. Acquisto di materiale usato

1. L'acquisto di materiale usato è spesa ammissibile se sono soddisfatte le tre seguenti condizioni:

- a) il venditore rilascia una dichiarazione attestante la provenienza esatta del materiale e che lo stesso, nel corso degli ultimi sette anni, non ha beneficiato di un contributo nazionale o comunitario;
- b) il prezzo del materiale usato non è superiore al suo valore di mercato ed è inferiore al costo di materiale simile nuovo;
- c) le caratteristiche tecniche del materiale usato acquisito sono adeguate alle esigenze dell'operazione e sono conformi alle norme e agli standard pertinenti.

Art. 6. Acquisto di edifici

1. Nell'ambito delle operazioni cofinanziate dal Fondo europeo di sviluppo regionale, l'acquisto di edifici già costruiti costituisce una spesa ammissibile nei limiti dell'importo indicato nella lettera a), purché sia direttamente connesso all'operazione in questione, alle seguenti condizioni:

- a) che sia presentata una perizia giurata di stima, redatta da soggetti iscritti agli albi degli ingegneri, degli architetti, dei geometri, dei dottori agronomi, dei periti agrari, degli agrotecnici o dei periti industriali edili che attestino il valore di mercato del bene, nonché la conformità dell'immobile alla normativa nazionale oppure che espliciti i punti non conformi quando l'operazione prevede la loro regolarizzazione da parte del beneficiario;
- b) che l'immobile non abbia fruito, nel corso dei dieci anni precedenti, di un finanziamento nazionale o comunitario;
- c) che l'immobile sia utilizzato per la destinazione e per il periodo stabiliti dall'autorità di gestione;
- d) che l'edificio sia utilizzato conformemente alle finalità dell'operazione.

³ **La Guidance Note on Financial Engineering Instruments under Article 44 of Council Regulation (EC) No 1083/2006 (COCOF_10-0014-04-EN), par. 2.3.1- Strutture legali degli strumenti di ingegneria finanziaria** richiamando l'art. 43(2) del Regolamento di attuazione specifica che "nel caso in cui uno strumento di ingegneria finanziaria sia costituito come capitale separato in seno a un istituto finanziario, è soggetto a **specifiche norme applicative**, che dispongono in particolare una contabilità separata atta a distinguere le nuove risorse investite nello strumento di ingegneria finanziaria, incluse quelle erogate dal programma operativo (ma

- a) **leasing finanziario immobiliare**, con il quale il Soggetto Attuatore procede all'acquisizione e alla contestuale concessione in leasing finanziario, a condizioni di mercato, dei fabbricati industriali garantendo la linea di credito necessaria all'operazione attraverso il FRAI;
- b) **leasing finanziario d'azienda**, con il quale il Soggetto Attuatore, nella sola ipotesi della riattivazione, procede all'acquisizione e alla contestuale concessione in leasing finanziario, a condizioni di mercato, dell'intero compendio industriale o di un ramo dello stesso (esclusivamente costituito da fabbricati e dai relativi impianti e macchinari specifici) garantendo la linea di credito necessaria all'operazione attraverso il FRAI;
- c) **mutuo ipotecario** con il quale il Soggetto Attuatore procede alla erogazione di un finanziamento, a condizioni di mercato, finalizzato all'acquisto dei fabbricati industriali, o all'acquisto di un intero compendio aziendale del quale sia stato accertato un permanente stato di inattività, per lo svolgimento di un'attività uguale o funzionalmente analoga a quella svolta precedentemente garantendo la linea di credito necessaria all'operazione attraverso il FRAI.

Art. 7 (Frazionamento del rischio)

1. Al fine di limitare la concentrazione del rischio di credito e garantire l'accesso allo strumento alle micro e piccole imprese, sono individuate fasce di intervento a favore degli investimenti di minori dimensioni rispetto al contesto regionale e criteri di selezione che non escludano imprenditori e imprese familiari nel rispetto dei principi dello Small Business Act (SBA).

Art. 8 (Condizioni di acquisto)

1. Preliminarmente all'attuazione dell'operazione (acquisto e contestuale concessione in leasing o mutuo ipotecario) da parte del Soggetto Attuatore, deve essere acquisita una perizia di stima, redatta da tecnico individuato dal Soggetto Attuatore, con oneri a carico del soggetto beneficiario, che evidenzii l'insussistenza di gravami, abusi edilizi, "vizi" e/o irregolarità, quantifichi il valore di ricostruzione a nuovo e il valore commerciale dei fabbricati industriali o, in caso di riattivazione, dell'intero compendio aziendale. Detta perizia ha validità fino un periodo massimo di sei mesi dalla data di stesura.

2. Il Soggetto Attuatore non può procedere all'acquisto di fabbricati industriali che presentino abusi edilizi insanabili.

3. Il valore commerciale individuato in perizia costituisce - al netto degli oneri accessori - il valore massimo dei beni.

Art. 9 (Leasing finanziario immobiliare)

1. Nel leasing finanziario immobiliare, preliminarmente all'acquisto da parte del Soggetto Attuatore, potrà essere formalizzato con l'impresa proponente un accordo preliminare di leasing finanziario immobiliare che preveda l'applicazione di una penalità a carico del promittente conduttore nell'ipotesi in cui, successivamente all'acquisto del fabbricato indicato, non si procedesse alla stipula del contratto per fatto del conduttore. L'accordo preliminare dovrà essere formalizzato quando l'acquisto non è contestuale alla sottoscrizione del contratto di leasing.

anche quelle erogate dall'istituto finanziario stesso o da altri soci che partecipano allo strumento) dalle risorse inizialmente disponibili nell'istituto finanziario" per cui " una volta costituiti, gli strumenti di ingegneria finanziaria, indipendentemente dalla forma, sono disciplinati da norme specifiche, generalmente rispecchiate nei relativi statuti e/o altri documenti applicabili specificamente agli strumenti di ingegneria finanziaria interessati, e operano in base a un piano commerciale o altro documento appropriato concordato con l'autorità di gestione". In questo denotando "il carattere specifico delle operazioni con strumenti di ingegneria finanziaria co-finanziati dai Fondi Strutturali" e quindi, "a condizione che siano soddisfatti i requisiti dei regolamenti dei Fondi Strutturali e delle altre norme e regolamenti comunitari e nazionali applicabili, gli Stati membri e le Autorità di gestione godono di ampia libertà di selezionare le strutture legali e le modalità degli strumenti di ingegneria finanziaria, compresi i fondi di partecipazione, che sono più appropriate allo scopo".

http://ec.europa.eu/regional_policy/archive/funds/2007/iji/doc/pdf/cocof_guidance_note3_en.pdf

2. Il prezzo di acquisto del bene costituisce - al netto degli oneri accessori - il valore del bene da concedere in leasing. Gli eventuali oneri di eliminazione di abusi edilizi, vizi ed irregolarità sanabili, nonché di ristrutturazione e/o di messa in sicurezza e a norma dei fabbricati industriali, laddove ricompresi nell'operazione, dovranno essere portati ad incremento del valore del contratto di leasing finanziario immobiliare. Gli oneri di ristrutturazione e/o di messa in sicurezza e a norma dei fabbricati industriali potranno essere ricompresi nell'operazione entro il limite del 50% del prezzo di acquisto, mentre gli oneri di ampliamento potranno essere finanziati sino al 10% del prezzo di acquisto.

3. Limitatamente alle aree di reindustrializzazione, in caso di costruzione di nuovi fabbricati industriali il prezzo di acquisto è dato dal prezzo di acquisto dell'area e dal costo di costruzione asseverato da perizia.

4. Il contratto di leasing finanziario potrà essere concesso alle seguenti condizioni:

Durata	max 20 anni comprensivi di una pre-locazione massima di 2 anni
Periodicità dei canoni	trimestrale o semestrale
Tasso	fisso pari a EURIRS vigente alla data di sottoscrizione del contratto di leasing maggiorato di uno spread non inferiore al 1,5%
Riscatto finale	
	Obbligatorio di entità max 10% dell'importo del contratto per operazioni di importo non superiore a euro 500.000,00
	Obbligatorio di entità max 5% dell'importo del contratto per operazioni di importo superiore a euro 500.000,00
Maxicanone iniziale	
	Non obbligatorio per operazioni di importo non superiore a euro 500.000,00;
	Non inferiore al 5% per le operazioni di importo superiore a euro 500.000,00:
Spese di istruttoria	a carico del proponente, determinate nella misura max del 0,50% dell'importo del contratto, e comunque non inferiori a 2.500 euro. Nell'eventualità in cui si rendessero necessari dei supplementi istruttori, gli oneri ad essi connessi saranno oggetto di specifica quantificazione e posti a carico del richiedente.
Spese di perizia	a carico del proponente (escluse dall'operazione finanziaria)
Garanzie	garanzie reali e/o personali opzionali sulla base delle risultanze dell'istruttoria di merito creditizio
Preliminarmente alla stipula del contratto di leasing finanziario immobiliare dovrà essere stipulata apposita polizza assicurativa del fabbricato industriale contro i rischi di incendio, ecc. rilasciata da primaria compagnia di assicurazioni regolarmente iscritta all'ISVAP e non ricompresa in "elenchi di soggetti non graditi" all'Amministrazione Regionale o allo Stato. Eventuali ulteriori condizioni saranno regolate tra le parti.	

Art. 10 (Leasing finanziario di un intero compendio aziendale)

1. Nel leasing finanziario di un intero compendio aziendale, preliminarmente all'acquisto da parte del Soggetto Attuatore, potrà essere formalizzato con l'impresa proponente un accordo preliminare di leasing finanziario strumentale che preveda l'applicazione di una penalità a carico del promittente conduttore nell'ipotesi in cui, successivamente all'acquisto del compendio aziendale indicato, non si procedesse alla stipula del contratto per fatto del conduttore. L'accordo preliminare dovrà essere formalizzato quando l'acquisto non è contestuale alla sottoscrizione del contratto di leasing.

2. Il prezzo di acquisto del bene costituisce - al netto degli oneri accessori - il valore del bene da concedere in leasing. Gli eventuali oneri di eliminazione di abusi edilizi, vizi ed irregolarità sanabili, nonché di ristrutturazione e/o di messa in sicurezza e a norma degli impianti e macchinari, laddove ricompresi nell'operazione, dovranno essere portati ad incremento del valore del contratto di leasing finanziario strumentale.

3. L'acquisto da parte del Soggetto Attuatore del compendio aziendale e la concessione in leasing dello stesso devono essere formalizzati contestualmente.

4. L'atto di acquisto del compendio aziendale deve chiaramente identificare e quantificare il valore dei fabbricati e dei terreni di pertinenza e quello dei macchinari, impianti specifici.

5. Le imposte indirette gravanti sull'atto di acquisto del compendio aziendale non possono essere portate ad incremento del valore del contratto di leasing e saranno dovute dal conduttore.

6. Il contratto di leasing finanziario del compendio aziendale potrà prevedere le seguenti condizioni:

a) **fabbricati:**

Durata	max 20 anni comprensivi di una pre-locazione massima di 2 anni
Riscatto finale	
	Obbligatorio di entità max 10% dell'importo del contratto per operazioni di importo non superiore a euro 500.000,00
	Obbligatorio di entità max 5% dell'importo del contratto per operazioni di importo superiore a euro 500.000,00

b) **macchinari, impianti specifici:**

Durata	max 10 anni comprensivi di una pre-locazione massima di 2 anni
Riscatto finale	1% dell'importo dei macchinari ed impianti specifici

c) **condizioni generali:**

Periodicità dei canoni	trimestrale o semestrale
Tasso	fisso pari a EURIRS vigente alla data di sottoscrizione del contratto di leasing maggiorato di uno spread non inferiore al 1,5%
Maxicanone iniziale	non inferiore al 5% dell'importo del valore del contratto
Spese di istruttoria	a carico del proponente, determinate nella misura max del 0,50% dell'importo del contratto, e comunque non inferiori a 2.500 euro. Nell'eventualità in cui si rendessero necessari dei supplementi istruttori, gli oneri ad essi connessi saranno oggetto di specifica quantificazione e posti a carico del richiedente.
Spese di perizia	a carico del proponente (escluse dall'operazione finanziaria)
Garanzie	garanzie reali e/o personali opzionali sulla base delle risultanze dell'istruttoria di merito creditizio
Preliminarmente alla stipula del contratto di leasing finanziario immobiliare dovrà essere stipulata apposita polizza assicurativa del fabbricato industriale contro i rischi di incendio, ecc. rilasciata da primaria compagnia di assicurazioni regolarmente iscritta all'ISVAP e non ricompresa in "elenchi di soggetti non graditi" all'Amministrazione Regionale o allo Stato. Eventuali ulteriori condizioni saranno regolate tra le parti.	

Art. 11 (Mutuo ipotecario)

1. Può essere finanziato mediante la concessione di un mutuo ipotecario, l'acquisto di fabbricati industriali in disuso e/o in corso di dismissione, o oggetto di procedure concorsuali, per il loro successivo impiego in attività produttive, nonché l'acquisto di un intero compendio aziendale del quale sia stato accertato un permanente stato di inattività, per lo svolgimento di un'attività uguale o funzionalmente analoga a quella svolta precedentemente,.

2. L'importo del mutuo ipotecario non potrà essere superiore all'80% del prezzo di acquisto e comunque non superiore all'80% del valore accertato con le modalità indicate dal D.P.R. n. 196/2008..

3. Il mutuo dovrà essere assistito da ipoteca di primo grado sul compendio immobiliare oggetto di finanziamento, nonché da ulteriori idonee garanzie reali e/o personali per un importo non inferiore a una volta e mezzo la somma finanziata.

4. Gli eventuali oneri di ristrutturazione e/o di messa in sicurezza e a norma dei fabbricati industriali potranno essere ricompresi nell'operazione finanziata dal fondo entro il limite del 50% del costo da sostenere, mentre gli oneri di ampliamento potranno essere finanziati sino al 10% dell'effettivo costo. L'erogazione del finanziamento relativo ai predetti oneri, avverrà per Stato di Avanzamento Lavori (SAL) a documentata dimostrazione dei costi sostenuti. Tale finanziamento dovrà anch'esso assistito da idonee garanzie reali e/o personali per un importo non inferiore a una volta e mezzo la somma finanziata.

5. Il contratto di mutuo ipotecario potrà essere concesso alle seguenti condizioni:

Durata	max 15 anni comprensivi di un periodo di pre-ammortamento massimo di 2 anni
Periodicità dei rate	trimestrale o semestrale
Tasso	fisso pari a EURIRS vigente alla data di sottoscrizione del contratto di mutuo maggiorato di uno spread non inferiore al 1,5%
Importo del mutuo	
	Max 80% del prezzo di acquisto e non superiore all'80% del valore accertato per operazioni di importo non superiore a euro 500.000,00
	Max 70% del prezzo di acquisto e non superiore al 70% del valore accertato per operazioni di importo superiore a euro 500.000,00
Spese di istruttoria	a carico del proponente, determinate nella misura max del 0,50% dell'importo del contratto, e comunque non inferiori a 2.500 euro. Nell'eventualità in cui si rendessero necessari dei supplementi istruttori, gli oneri ad essi connessi saranno oggetto di specifica quantificazione e posti a carico del richiedente.
Spese di perizia	a carico del proponente (escluse dall'operazione finanziaria)
Garanzie	garanzie reali e/o personali sulla base delle risultanze dell'istruttoria di merito creditizio
Preliminarmente alla stipula del contratto di mutuo ipotecario immobiliare dovrà essere stipulata apposita polizza assicurativa del fabbricato industriale contro i rischi di incendio, ecc. rilasciata da primaria compagnia di assicurazioni regolarmente iscritta all'ISVAP e non ricompresa in "elenchi di soggetti non graditi" all'Amministrazione Regionale o allo Stato. Eventuali ulteriori condizioni saranno regolate tra le parti.	

Art. 12 (Operatività del FRAI - Contenuti e Modalità di presentazione della domanda)

1. Il FRAI opera con procedura valutativa a sportello nei limiti della dotazione finanziaria dello stesso. Con provvedimento dell'Amministrazione Regionale, sono fissate le condizioni di accesso allo strumento. I proventi derivanti dall'attività di gestione dello Strumento sono riversati nel Fondo. Gli oneri di gestione, sono imputabili al Fondo, quantificati sulla base di quanto previsto dall'Atto di affidamento e nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento (CE) n. 1828/2006 e comunque in misura non superiore ai costi diretti e indiretti imputabili alla specifica attività di gestione.

2. Le modalità e la modulistica per la presentazione delle domande sono rese note mediante "avviso" e possono essere rese disponibili anche esclusivamente in modalità telematica. Con le medesime modalità è comunicato l'esaurimento dei fondi e la sospensione alla presentazione delle domande.

3. Per accedere agli interventi previsti dallo strumento, le imprese devono presentare una domanda di accesso al Soggetto Attuatore con le modalità e secondo la modulistica di cui al punto precedente. Nelle more dell'informatizzazione della procedura per la gestione on line della stessa, la domanda deve essere predisposta utilizzando la modulistica pubblicata e trasmessa con le modalità indicate nell'avviso.

4. Alla domanda deve essere allegato il Piano di Sviluppo Aziendale comprensivo di tutti gli elementi necessari per la sua valutazione dal punto di vista tecnico, economico e finanziario. All'atto della presentazione della domanda, l'impresa proponente deve altresì:

- manifestare l'interesse alla realizzazione di un Piano di Sviluppo Aziendale teso a favorire il processo di reindustrializzazione del fabbricato che sarà oggetto di acquisto;
- assumere l'obbligo di utilizzare il fabbricato per svolgere direttamente la propria attività di impresa;
- assumere l'impegno a non sublocare a terzi il fabbricato;
- assumere, nei casi previsti, l'impegno a stipulare i contratti preliminari di leasing finanziario o di mutuo ipotecario;
- assumere l'obbligo di riattivare l'unità produttiva oggetto del contratto di finanziamento (leasing o mutuo) entro un periodo massimo di dodici mesi dalla stipula dei contratti.

5. Gli interventi del Fondo sono attuati nel rispetto del principio cosiddetto "dell'investitore privato".

6. Nell'ambito di specifici interventi territoriali, gli avvisi possono stabilire l'applicazione di un regime di aiuti, nel rispetto delle procedure previste dai regolamenti indicati dall'art. 3, comma 2 delle presenti Direttive di attuazione. Qualora l'impresa si avvalga di una delle forme di aiuto previste dalle Direttive, gli aiuti concessi non possono essere cumulati con altri aiuti di Stato ai sensi dell'articolo 87, paragrafo 1, del trattato, né con altre misure di sostegno comunitario in relazione agli stessi costi ammissibili, qualora tale cumulo dia luogo ad un'intensità d'aiuto superiore a quella stabilita dalla "Carta degli Aiuti a Finalità Regionale" approvata dalla Commissione Europea e vigente.

Art. 13 (Istruttoria delle domande e concessione dell'intervento)

1. Il Soggetto Attuatore svolge l'istruttoria, anche con l'ausilio di un sistema informatico che consenta la condivisione delle fasi della procedura a tutti i soggetti interessati secondo il diverso livello di competenza e responsabilità ai fini dell'adozione dei provvedimenti in formato digitale, secondo le regole ed i criteri previsti dalle presenti "Direttive di Attuazione", seguendo l'ordine cronologico di arrivo delle domande.

2. Il Soggetto Attuatore, entro 10 giorni dalla data di presentazione della domanda, verifica la presenza della documentazione indicata come obbligatoria nell'avviso di cui al precedente art. 12, comma 2, e qualora ne rilevi la mancanza o la carenza degli elementi rilevanti ai fini della valutazione del progetto, provvede a respingerla, con specifiche note contenenti puntuali ed esaurienti motivazioni, inviate all'indirizzo indicato dall'impresa proponente, nel rispetto dei principi dettati dalla legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modifiche ed integrazioni, trattenendo agli atti le domande e la documentazione a corredo.

3. Qualora la domanda risulti incompleta di altri elementi, diversi da quelli sopra indicati, il Soggetto Attuatore, entro 20 giorni dal ricevimento della domanda, ne richiede l'integrazione all'impresa proponente, con modalità che consentono di accertare la data di ricevimento, da inviare per conoscenza all'Amministrazione regionale. L'impresa proponente è tenuta ad adempiere alla richiesta entro i successivi 20 giorni.

4. Le domande risultate incomplete oltre detto termine si intendono a tutti gli effetti decadute e il Soggetto Attuatore ne darà tempestiva e motivata comunicazione con specifica nota contenente puntuali ed esaurienti motivazioni, inviata all'indirizzo indicato dall'impresa proponente, nel rispetto dei principi dettati dalla legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modifiche ed integrazioni, trattenendo agli atti le domande e la documentazione a corredo.

5. Il Soggetto Attuatore, entro 20 giorni dalla data di presentazione della domanda, comunica all'impresa proponente, con le medesime modalità di cui al punto precedente, l'eventuale impossibilità di procedere all'istruttoria della stessa per esaurimento dei fondi disponibili.

6. L'accertamento istruttorio, da concludere entro 60 giorni dal ricevimento della documentazione completa, consiste nella verifica della regolarità e completezza della domanda e della documentazione allegata, dei requisiti oggettivi e soggettivi dell'impresa proponente, nonché della sostenibilità tecnico-economico-finanziaria del progetto.

7. Con cadenza mensile, salvo l'adozione di modalità telematiche, a partire dal mese solare successivo all'avvio dello Strumento, il Soggetto Attuatore comunica all'Amministrazione Regionale l'elenco della domande pervenute con evidenza di quelle rigettate.

8. Per le domande concluse con istruttoria positiva, il Soggetto Attuatore comunica all'Amministrazione Regionale gli esiti istruttori, al fine dell'adozione, entro i successivi 15 giorni, del provvedimento di approvazione degli esiti e di autorizzazione alla sottoscrizione dei Contratti nonché di concessione degli aiuti.

9. Per le domande concluse con istruttoria negativa, il Soggetto Attuatore trasmette all'Amministrazione Regionale gli esiti istruttori per l'adozione, entro i successivi 15 giorni, dei provvedimenti di competenza.

10. I provvedimenti sono comunicati all'impresa proponente dal Soggetto Attuatore, entro 10 giorni, nel rispetto dei principi dettati dalla legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modifiche ed integrazioni, trattenendo agli atti le domande e la documentazione a corredo.

Art. 14 (Obblighi, vincoli e revoca)

1. Il Soggetto Attuatore predispone e sottoscrive i contratti con l'impresa beneficiaria e ne verifica il puntuale rispetto con diligenza e nel rispetto del ruolo ad esso attribuito. Il Contratto deve prevedere l'assunzione dei seguenti obblighi da parte dell'impresa, pena la risoluzione del rapporto:

- a) l'obbligo di applicare nei confronti dei lavoratori dipendenti le norme sul lavoro e dei contratti collettivi di lavoro;
- b) l'impegno ad avviare l'investimento entro sei mesi dalla data di sottoscrizione del Contratto;
- c) l'obbligo di ultimare l'iniziativa entro il periodo previsto dal Piano di Sviluppo Aziendale, e comunque entro la durata dell'eventuale pre-locazione o pre-ammortamento.

2. Nel caso di mancato rispetto dei sopradetti obblighi e vincoli, il Soggetto Attuatore pone in essere tutti gli adempimenti necessari a tutelare l'Amministrazione Regionale.

3. L'accertamento di eventuali inosservanze delle disposizioni contenute nei provvedimenti di autorizzazione alla sottoscrizione del Contratto o nello stesso, determina la revoca da parte dell'Amministrazione Regionale del provvedimento e l'avvio della procedura di recupero delle somme ancora dovute maggiorate degli interessi di mora contrattualmente previsti.

Art. 15 (Gestione delle attività acquisite)

1. Nel momento in cui il FRAI dovesse rientrare in possesso dei beni acquisiti e concessi in leasing o oggetto di finanziamento, nelle more di favorirne il reimpiego in attività produttive, deve curarne, con ogni onere a suo carico, il mantenimento e l'integrità. A tal fine è previsto un apposito accantonamento nella contabilità del Fondo per "manutenzioni cicliche".

Art. 16 (Verifiche, monitoraggio e controllo)

1. Con periodicità semestrale il Soggetto Attuatore deve verificare, anche tramite sopralluoghi, lo stato dei fabbricati e il loro effettivo utilizzo a fini industriali da parte del conduttore o del mutuatario.

2. L'Amministrazione Regionale può effettuare i controlli ritenuti necessari presso i Soggetti destinatari allo scopo di verificare lo stato di attuazione degli interventi, il rispetto degli obblighi previsti dalla normativa vigente, dai presenti indirizzi applicativi e dagli atti conseguenti anche al fine di accertare il rispetto delle prescrizioni e la veridicità delle dichiarazioni e informazioni prodotte.

Art. 17 (Adempimenti della Regione Autonoma della Sardegna)

1. I regimi di aiuto afferenti alle presenti Direttive e qualsiasi singolo aiuto accordabile nel loro ambito, rispettano tutte le condizioni previste dai Regolamenti richiamati all'art. 3. Pertanto i suddetti regimi di aiuto ed ogni singolo aiuto concedibile nel loro ambito sono compatibili con il mercato comune ai sensi dell'Articolo 87 paragrafo 3 del trattato CE, ed esentati dalla notificazione di cui all'Articolo 88 paragrafo 3 del medesimo trattato.

Il FRAI opera nel rispetto di quanto previsto in materia di "ingegneria finanziaria" dai regolamenti (CE) n. 1083/2006 e n. 1828/2006; la rendicontabilità del Fondo è subordinata al rispetto di quanto previsto dai regolamenti suddetti.

Art. 18 (Periodo di Validità)

1. Lo Strumento resta in vigore fino al 31 dicembre 2015, salvo esaurimento della dotazione finanziaria o modifiche ai Regolamenti Comunitari applicabili. La sua operatività può essere prorogata fino a esaurimento delle risorse disponibili al netto dell'accantonamento di cui all'art. 13.

Art. 19 (Informazioni per le Procedure di Accesso)

1. Tutte le informazioni concernenti l'attuazione dello Strumento e gli eventuali chiarimenti di carattere tecnico-amministrativo possono essere richiesti al Soggetto Attuatore.

Art. 20 (Compatibilità con normativa europea)

1. Lo Strumento opera a condizioni di mercato con esclusione di aiuto in capo ai Soggetti destinatari ed è coerente con gli strumenti della Programmazione Unitaria per il periodo 2007-2013.

2. Tuttavia, al momento della presentazione della domanda l'impresa può dichiarare che intende avvalersi per l'abbattimento dei costi di istruttoria e/o degli interessi di uno dei regimi di aiuto di cui al precedente art. 3 comma 2. In tal caso, il provvedimento di concessione riporterà il riferimento normativo e l'ammontare dell'aiuto concesso.