



COMUNE DI MODICA

Provincia di Ragusa

REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE , LA CESSIONE E LA GESTIONE DELLE AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ARTI- GIANALI DI C/DA MICHELICA

Approvato dal Consiglio Comunale con atto n° 7 del 8/2/2013.

Sommario

TITOLO I : FINALITA' DEL REGOLAMETO	3
Art.1: STRUTTURA DEL REGOLAMENTO	3
Art. 2: ASSEGNAZIONE DEI LOTTI MEDIANTE BANDI	3
Art. 3: SOGGETTI AMMESSI ALLA PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE	3
Art. 4: DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALL'ISTANZA	4
Art. 5: MODALITA' DI VALUTAZIONE E D'AMMISSIONE DELLE ISTANZE	5
Art. 6: CRITERI DI PREFERENZA	6
Art. 7: PUBBLICITA' DELLA GRADUATORIA E SCELTA DELL'AREA	6
Art. 8: CONVENZIONE	6
Art. 9: MODALITA' DI PAGAMENTO	6
Art. 10: RITARDATO PAGAMENTO DEI CANONI	7
TITOLO II: CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE	8
Art.11: PROCEDURE PER IL TITOLO EDIFICATORIO	8
Art. 12: DURATA DELLA CONCESSIONE	8
Art. 13: CONDIZIONI PER L'EDIFICAZIONE DEGLI OPIFICI	8
Art. 14: NORME TECNICHE E LOCALI ACCESSORI	8
Art. 15: CONFORMITA' AL PROGETTO APPROVATO	9
Art. 16: TEMPI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE E VARIANTI	9
Art. 17: TRASFERIMENTO DELLA CONCESSIONE	9
Art. 18: ALIENAZIONE DEGLI OPIFICI	10
Art. 19: MANUTENZIONE DEGLI OPIFICI	10
Art. 20: DECADENZA DELLA CONVENZIONE	10
Art. 21: ATTI CONSEQUENZIALI ALLA RISOLUZIONE	10
Art. 22: APPROVAZIONE DELLA RISOLUZIONE	11
Art. 23: PERIMENTO DEGLI OPIFICI	11
Art. 24: IPOTECHE	11
TITOLO III : LOCAZIONE DEI CAPANNONI	12
Art. 25: CONDIZIONI PER LA LOCAZIONE	12
Art. 26: LIMITI E MODALITA' DEL CONTRATTO	12
Art. 27: DURATA DEL CONTRATTO	12
Art. 28: OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO	13
Art. 29: ACCERTAMENTI SULLA MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE	13
Art. 30: SANZIONI	13
TITOLO IV: CESSIONE IN PROPRIETA' DEI LOTTI	14
Art. 31: CONDIZIONI CONTRATTUALI E PREZZO DI CESSIONE	14
Art. 32: PENALITA'	14
TITOLO V: GESTIONE DELLE AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI	16
Art. 33: COMPETENZE GESTIONALI E ORGANISMI CONSORTILI	16
Art. 34: NORME TRANSITORIE :	16
ALLEGATO "A"	17

COMUNE DI MODICA

Provincia di Ragusa

REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE , LA CESSIONE E LA GESTIONE DELLE
AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI DI C/DA MICHELICA

TITOLO I FINALITA' DEL REGOLAMENTO

Art.1 STRUTTURA DEL REGOLAMENTO

Con il presente regolamento vengono definiti:

- 1) I requisiti, i diritti e gli obblighi dei concessionari;
- 2) i criteri ed i corrispettivi per la concessione dei lotti con diritto di superficie, per la cessione in proprietà dei lotti e per la locazione dei capannoni;
- 3) le modalità di gestione delle aree attrezzate per insediamenti produttivi.

Art. 2 ASSEGNAZIONE DEI LOTTI MEDIANTE BANDI

Le richieste avanzate dalle imprese a seguito di emissione di apposito bando da parte del Comune, sono finalizzate:

- 1) Alla concessione, con diritto di superficie, dei lotti urbanizzati, fino ad un massimo di otto lotti contigui;
- 2) Alla concessione in proprietà dei lotti urbanizzati, previo apertura o trasferimento della sede aziendale nei lotti concessionari;
- 3) Alla concessione in locazione dei capannoni con annessa area di pertinenza;
- 4) All'accorpamento di più lotti, con diritto di superficie o in proprietà, sino ad un massimo di 8 (otto) lotti, alle imprese limitrofe già destinatarie di precedente assegnazione.

Art. 3 SOGGETTI AMMESSI ALLA PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE

Possono presentare istanza per l'assegnazione dei lotti i seguenti soggetti in possesso dei requisiti richiesti all'art. 4 alla scadenza del bando:

- 1) Le imprese artigiane costituite ai sensi dell'art. 3 della Legge 8 agosto 1985 n. 443;
- 2) Le imprese artigiane già assegnatarie e/o insediate nella zona artigianale tendenti all'acquisizione di ulteriori lotti (fino ad un massimo di 8);
- 3) I consorzi o cooperative di artigiani, cui potrà essere riservato fino al 20% della superficie totale dei lotti e dei capannoni;
- 4) Le piccole e medie imprese industriali (per un massimo del 15 % delle aree urbanizzate o della superficie complessiva dei capannoni);
- 5) Enti pubblici e aziende a partecipazione statale, come previsto all'art. 27 della L. 865/71 (purché la produzione di beni e/o servizi ex art. 3 legge 8 Agosto 1985 n. 443 rientri tra gli scopi previsti nei rispettivi statuti);

A favore di giovani artigiani che non abbiano superato il 35° anno di età è prevista una riserva pari ad un terzo (33%) delle aree messe a bando.

Le imprese già assegnatarie di lotti e residenti nell'area PIP di Modica, possono partecipare solo per l'opzione di accorpamento di lotti contigui a quelli già assegnati con diritto di superficie o in proprietà. Sono comunque esclusi da nuove assegnazioni le imprese già destinatarie di provvedimento di revoca per colpa o in danno dell'assegnatario.

Art. 4
DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALL'ISTANZA

A corredo della domanda di concessione, presentata a firma del titolare, o del legale rappresentante, dell'impresa, dovrà essere allegata la seguente documentazione:

1. certificato di iscrizione alla Camera di Commercio, non anteriore di sei mesi rispetto alla data scadenza del Bando, dal quale risulti che l'impresa non si trovi in stato di fallimento, cessazione di attività, concordato preventivo, amministrazione controllata, liquidazione coatta, liquidazione volontaria, o altra situazione equivalente, né di aver attivato procedure in tal senso. Nel caso in cui l'impresa abbia in corso l'iscrizione alla CC.I.AA., dovrà allegare all'istanza copia della ricevuta attestante l'avvenuta richiesta di iscrizione;
2. certificato generale del casellario giudiziale:
 - del titolare dell'impresa individuale;
 - del legale rappresentante e di tutti i soci muniti di potere di rappresentanza se l'impresa è una società in nome collettivo o equiparata;
 - del legale rappresentante e di tutti i soci accomandatari muniti di potere di rappresentanza se l'impresa è una società in accomandita semplice o per azioni;
 - di tutti i soci per le società cooperative e degli amministratori muniti di poteri di rappresentanza, per le S.r.l. e per le S.p.A.;
3. dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante che nei confronti del concorrente non risulta pendente alcun procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione previste dal Libro I titolo I del DLgs 159/2011 o di una delle cause ostative previste dall'art. 67 del DLgs 159/2011 (Codice delle leggi antimafia);
4. dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante che l'impresa non si trovi in nessuna delle condizioni di incapacità a contrarre con la P.A.;
5. dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, con la quale il concorrente si impegna, a pena di decadenza, in caso di assegnazione di lotti, a sottoscrivere l'atto di assegnazione nei modi e tempi previsti dal presente Bando. Tale dichiarazione dovrà essere resa, ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, dal titolare o legale rappresentante dell'impresa concorrente;
6. certificazione D.U.R.C.;
7. per gli Enti pubblici e le aziende a partecipazione statale, statuto e atto costitutivo;
8. Relazione certificata, sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante dell'impresa, sull'attività svolta nell'ultimo biennio e su quella che si intende svolgere nel nuovo insediamento; in particolare dovranno essere fornite indicazioni:
 - a. sulla consistenza numerica della manodopera già impiegata;
 - b. di quella che si presume di impiegare;
 - c. sulle caratteristiche dei principali macchinari che si intendono utilizzare nei nuovi impianti;
 - d. sul risparmio energetico che si intende ottenere con l'utilizzo di fonti energetiche alternative;
9. Nel caso di richiesta di accorpamento di ulteriori lotti confinanti, l'impresa interessata dovrà produrre, diversamente a quanto sopra richiesto al punto 8, relazione certificata, sempre sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante dell'impresa, attestante il mantenimento o meno dei requisiti utili per l'originale assegnazione dei primi lotti; nello specifico dovranno essere fornite indicazioni:
 - a. sulla consistenza numerica della manodopera già impiegata;
 - b. sulla potenzialità occupazionale a seguito dell'ampliamento;
 - c. sulla titolarità dell'impianto già realizzato;
 - d. sul risparmio energetico ottenuto o che si intende ottenere con l'impiego di fonti energetiche alternative rinnovabili;

I documenti di cui ai precedenti punti 1 e 2 potranno essere sostituiti da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. n. 445/2000.

MODALITA' DI VALUTAZIONE E D'AMMISSIONE DELLE ISTANZE

Il dirigente del servizio dello Sportello Unico per le Attività Produttive valuta l'ammissibilità di ogni singola richiesta di concessione attraverso l'esame della documentazione presentata, avvalendosi di una commissione formata da dallo stesso dirigente con funzione di presidente, da un esperto nominato dalla C. P. dell'Artigianato e da un rappresentante dell'Associazione di categoria più rappresentativa nel territorio modicano.

Al fine di procedere alla formazione di graduatorie, il predetto funzionario assegna, previo parere verbalizzato della suddetta commissione cui partecipa nella qualità di presidente, per ogni singola richiesta, un punteggio, risultante dalla scheda di valutazione che al presente regolamento si allega e ne forma parte integrante e sostanziale, per ciascuno dei seguenti requisiti posseduti dall'impresa richiedente:

REQUISITO	PUNTEGGIO ASSEGNABILE
a. Il titolare dell'impresa richiedente già proprietario di aree espropriate per la realizzazione dell'area attrezzata per insediamenti produttivi (costituisce elemento di valutazione la consistenza o il valore venale delle aree espropriate).	da 0 a 4 punti
b. Trasferimenti, nell'area artigianale, di strutture e/o impianti già ricadenti nel centro urbano (costituisce elemento di valutazione la consistenza dei beni da trasferire).	da 1 a 10 punti
c. Capacità dell'impresa di remunerare il capitale investito.	da 2 a 6 punti
d. Capacità dell'azienda di mantenere rapporti di lavoro esistenti e di fornire nuove opportunità lavorative.	da 2 a 8 punti
e. Grado di inquinamento (costituisce elemento preferenziale l'impatto negativo esercitato dall'attività dell'azienda)	da 2 a 4 punti
f. Risparmio energetico dovuto all'utilizzo di fonti energetiche alternative .	punti 1 per ogni 5 punti percentuali di risparmio previsto (come da dichiarazione d'impegno)
Nel caso di richiesta di ampliamento da parte di due o più imprese avente per oggetto gli stessi lotti, al punteggio di assegnazione della graduatoria originale si aggiungono:	
g. In relazione alla potenzialità occupazionale a seguito dell'ampliamento.	punti 1 per ogni dipendente impiegato
h. In relazione alla titolarità di impianto già realizzato.	Punti 5
i. In funzione al risparmio energetico ottenuto con l'impiego di fonti energetiche alternative rinnovabili.	punti 1 per ogni 5 punti percentuali di risparmio previsto (come da dichiarazione d'impegno)
j. Regolarità dei pagamenti dei canoni previsti dal Regolamento,	Punti 5

Il responsabile dello S.U. A. P. in sede di esame delle domande, può:

- Disporre la regolarizzazione di quelle incomplete, assegnando a tale scopo un termine non superiore a trenta giorni, decorsi inutilmente i quali il richiedente sarà dichiarato rinunziatario, salvo motivate proroghe scritte concesse a richiesta del medesimo, connesse con cause di forza maggiore.
- Chiedere documenti integrativi e nuovi elementi di analisi, allorché quelli presentati non siano sufficienti di una corretta ed obiettiva valutazione, con le stesse modalità e termini di cui al capoverso precedente.

I requisiti di imprenditore artigiano e di impresa artigiana sono quelli enunciati nella legge regionale 18/2/1986, n.3 e che qui si intendono richiamati.

Art. 6
CRITERI DI PREFERENZA

In caso di parità di punteggio, il responsabile dello SUAP ricorrerà all'applicazione dei seguenti criteri di preferenza, nell'ordine di seguito indicato:

- 1) Nell'assegnazione dei lotti, dovranno privilegiarsi le aziende che hanno l'esigenza a delocalizzarsi dal centro abitato di Modica per ragioni ambientali o di sicurezza;
- 2) Le aziende aventi sede nel territorio del Comune di Modica già ricadenti nell'area PIP, nell'assegnazione dei lotti richiesti in ampliamento, sono da privilegiare, a prescindere dal punteggio di graduatoria ottenuto, in applicazione del principio di parità di trattamento;
- 3) Tra più istanze concorrenti è data preferenza a quelle presentate da enti pubblici ed aziende a partecipazione statale nell'ambito dei programmi già approvati dal CIPE o dei contratti d'area, ai sensi dell' art. 27, comma 6, della L. 865/71;
- 4) In caso di parità di punteggio e di preferenza, è data preferenza all'impresa con più elevato numero di dipendenti al momento della domanda.

Art. 7
PUBBLICITA' DELLA GRADUATORIA E SCELTA DELL'AREA

Il dirigente del servizio, con propria determina, da pubblicare nel sito web del Comune, approva la graduatoria corredata dai relativi punteggi. Entro trenta giorni da tale determinazione, il richiedente può presentare, avverso la decisione adottata dal dirigente nei propri confronti, ricorso scritto all'assessorato regionale alla Cooperazione, Commercio, Artigianato e Pesca, il quale, nei successivi trenta giorni deciderà sentita la Commissione Regionale per l'Artigianato.

L'assegnazione agli aventi diritto, in base alla graduatoria, è effettuata dal dirigente, tenuto conto delle dimensioni, caratteristiche e potenzialità produttive del nuovo impianto.

Dell'avvenuta assegnazione verrà data comunicazione all'impresa assegnataria con lettera raccomandata, fissando, altresì il giorno ed il luogo per la scelta dell'area.

La scelta delle aree, nell'ambito di quelle da assegnare, è compiuta dagli assegnatari secondo l'ordine di precedenza stabilito dalla graduatoria.

Gli assegnatari tra loro consorziati ai fini della edificazione con progetto unitario o ai fini della conduzione dell'azienda avranno diritto all'assegnazione di aree fra loro contigue.

La scelta dell'area deve essere effettuata dall'assegnatario o da persona all'uopo delegata. In caso di mancata presentazione l'assegnatario decade dal diritto, salvo che la mancata presentazione non sia dovuta a grave impedimento da documentarsi tempestivamente da parte dell'interessato.

Art. 8
CONVENZIONE

Il formale provvedimento unico SUAP, o titolo equipollente, è subordinato alla stipula di apposita convenzione sottoscritta dal dirigente e dal titolare o legale rappresentante dell'impresa concessionaria.

Tale convenzione deve essere conforme a quella tipo approvata dall'Assessore Regionale della Cooperazione, Commercio, artigianato e Pesca.

La concessione con diritto di superficie dei lotti urbanizzati è subordinata al pagamento di un canone annuo che sarà fissato dal Comune con apposito atto deliberativo, sulla base della spesa preventiva per la manutenzione, stimata su base decennale, delle opere infrastrutturali e degli opifici medesimi. Detto canone, nel caso di cessione in proprietà delle aree deve essere corrisposto nella misura pari al 50%.

Art. 9
MODALITA' DI PAGAMENTO

Il canone di cui al precedente articolo 8 è versato presso la Tesoreria Comunale in quote semestrali anticipate.

Tale canone è soggetto all'aggiornamento quinquennale secondo il criterio assunto a base per la determinazione del canone iniziale, seguendo le variazioni intervenute nel periodo sugli elementi che lo compongono.

Il versamento delle rate semestrali anticipate deve essere effettuato, in un'unica soluzione improrogabilmente entro il primo mese di ogni semestre dell'anno di riferimento.

Art. 10

RITARDATO PAGAMENTO DEI CANONI

Nel caso di ritardato pagamento della rata semestrale del canone, il concessionario è tenuto a pagare, oltre alla rata stessa, anche un'indennità di mora calcolata sulla base del tasso ufficiale di sconto maggiorato di n.1 (uno) punto percentuale, rapportato al periodo di effettivo ritardo.

Ove il ritardo superi il quinto mese oltre la scadenza stabilita per il pagamento della rata semestrale, l'Ufficio competente procederà ad apposita diffida-ingiunzione, informando l'impresa ritardataria, che, ove non provveda alla regolarizzazione entro 90 gg. dalla notifica, si provvederà alla risoluzione d'ufficio della convenzione per colpa e in danno del concessionario.

E' ammessa una - tantum la rateizzazione dell'importo dovuto per i pagamenti dei canoni di affitto pregressi con le seguenti modalità:

- che la somma dovuta per canoni pregressi sia superiore a € 2.000,00 ;
- l'accesso alla rateizzazione è consentito solo con la normalizzazione dei pagamenti dei canoni dovuti per l'anno in corso;
- la rateizzazione è consentita con la dilazione della somma dovuta in rate semestrali per un massimo di 5 anni."

TITOLO II CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Art.11 PROCEDURE PER IL TITOLO EDIFICATORIO

Gli assegnatari dei lotti con diritto di superficie, entro sei mesi dalla notifica della avvenuta assegnazione del lotto medesimo, devono presentare il progetto esecutivo delle opere da realizzare.

Decorso infruttuosamente tale termine, la richiesta si intende decaduta e si procederà alla revoca della assegnazione.

Il rilascio del provvedimento unico SUAP, o titolo equipollente (DIA) , relativo alle opere da realizzare all'interno del lotto assegnato avviene previa la stipula della convenzione di cui al precedente art. 8 ed i relativi oneri di localizzazione decorrono dal primo giorno del mese successivo a quello della suddetta stipula.

La prima rata, riferita al numero dei mesi compresi fra quello di decorrenza del canone medesimo e la fine del semestre in corso, deve essere versata in un'unica soluzione presso la Tesoreria Comunale entro il primo mese di riferimento; in caso di ritardo, si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 10.

Tutte le spese contrattuali e consequenziali relative alla stipula della convenzione sono a carico del concessionario.

Art. 12 DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione del diritto di superficie ha la durata di anni trenta e potrà essere rinnovata di trenta anni in trenta anni, purché ne venga fatta richiesta dagli aventi titolo almeno per un anno prima della scadenza.

Il diritto è esteso:

- Alla utilizzazione del sottosuolo nei limiti necessari alla esecuzione delle opere previste nel provvedimento unico SUAP o titolo equipollente ;
- Alla realizzazione di un capannone con eventuali annessi secondo il progetto approvato dal SUAP ;
- Al mantenimento e godimento dei stabilimenti produttivi e delle relative aree di pertinenza, in favore del concessionario e dei suoi aventi causa, nei limiti e con le modalità fissate nella convenzione.

Art. 13 CONDIZIONI PER L'EDIFICAZIONE DEGLI OPIFICI

Le opere da realizzare a cura dei concessionari devono avere le caratteristiche costruttive e tipologiche di cui al successivo art. 14.

Tutte le aree, edifici, manufatti ed impianti, rimarranno vincolati alla loro originaria e specifica destinazione.

Per superficie utile si intende quella interna dei pavimenti, misurata al netto dello spazio occupato da murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

Art. 14 NORME TECNICHE E LOCALI ACCESSORI

Nei lotti assegnati è consentita, da parte della impresa concessionaria, la costruzione o installazione dei capannoni per laboratori con annessi magazzini, depositi, autorimesse, locali per la esposizione dei beni prodotti, uffici e spazi per la custodia secondo quanto previsto dalle norme tecniche di attuazione del Piano Particolareggiato del PIP.

Tipologie, dimensioni, caratteristiche costruttive e di finitura delle opere di cui al primo comma del presente articolo dovranno rispondere alle esigenze risultanti da apposita relazione tecnico-economica da allegare al progetto, purché conformi alle vigenti disposizioni comunali in materia di edilizia e di standards urbanistici: è fatto obbligo, in ogni caso, di rispettare le vigenti norme igienico-sanitarie e le leggi in materia di tutela ambientale, specie per quelle attività e lavorazioni comprese nel decreto assessoriale previsto dall'art. 5 della Legge regionale 29/12/81, n. 181 e ss.mm.ii.

Art. 15

CONFORMITA' AL PROGETTO APPROVATO

Le opere realizzate a qualunque titolo nei lotti non potranno subire modifiche di alcun genere se non quelle regolarmente approvate dagli organi competenti.

Il Comune si riserva il diritto di fare eseguire in qualunque momento, a cura del proprio personale all'uopo incaricato, controlli e verifiche, e di ordinare eventuali modifiche che si rendessero necessarie.

Qualora in corso d'opera venissero accertate difformità rispetto al progetto non approvato, la sospensione dei lavori a seguito di ordinanza non interrompe il decorso dei termini stabiliti per la loro ultimazione.

La verifica di conformità al progetto approvato delle opere realizzate avverrà con il rilascio del certificato di agibilità che stabilirà, inoltre, la destinazione d'uso dei singoli locali.

Nel caso di difformità rispetto al progetto approvato, siano esse accertate in corso d'opera o a fine lavori, il Comune disporrà la immediata sospensione della concessione ed il concessionario dovrà provvedere alle necessarie modifiche entro il termine perentorio che gli verrà assegnato.

Art. 16

TEMPI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE E VARIANTI

Il concessionario dovrà rispettare i termini fissati provvedimento unico autorizzativo per l'inizio e la ultimazione delle opere nonché quelli eventualmente assegnati con eventuali ordinanze.

E' ammessa una sola variante alla progettazione dell'insediamento produttivo nella zona artigianale, che comunque non comporti ritardi nei tempi prestabiliti nell'atto concessorio.

In caso di effettiva e comprovata necessità, tuttavia, il Comune potrà accordare eventuali proroghe purché, nel complesso, non superiori a dodici mesi.

La inosservanza dei termini comunque prorogati, fissati per l'inizio e la ultimazione dei lavori, nonché di quelli assegnati eventualmente con provvedimenti dirigenziali SUAP, comporterà l'automatica decadenza della convenzione per colpa o in danno del concessionario, con l'obbligo da parte del Comune di trattenere il corrispettivo della concessione edilizia relativo al periodo intercorrente tra la costituzione del rapporto e la sua estinzione, inoltre, il concessionario resta obbligato al pagamento di una pena pecuniaria a favore del Comune corrispondente all'ammontare del canone di locazione di un anno.

Art. 17

TRASFERIMENTO DELLA CONCESSIONE

L'immobile deve essere usato esclusivamente dal concessionario.

E' consentito, dopo aver acquisito preventivo parere favorevole da parte del Comune, il trasferimento della concessione del diritto di superficie nel caso di trasformazione dell'azienda (impresa individuale o società), mediante conferimento, donazione o successione a favore di familiari l'esercizio della medesima attività purché in possesso dei seguenti requisiti:

- Iscrizione nel registro delle imprese presso la Camera di Commercio
- Iscrizione all'albo delle imprese artigiane di cui alla L.r. 18/5/1986 n.3 e successive modifiche ed integrazioni.

Nell'accezione "familiari" si intendono inclusi il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado.

E' tassativamente vietato qualsiasi altro trasferimento a terzi della concessione (anche se riferito in tutto o in parte alle aree rimaste in edificate)

In caso di accertata violazione degli obblighi di cui ai precedenti comma, la convenzione si intende immediatamente decaduta per colpa e in danno del concessionario.

Art. 18

ALIENAZIONE DEGLI OPIFICI

E' consentita, dopo almeno tre anni dall'apertura dell'attività, la cessione degli immobili realizzati a cura e spese del concessionario a favore di terzi che abbiano i requisiti per insediarsi nell'area artigianale, previa autorizzazione da parte del Comune.

In tal caso è previsto l'esercizio del diritto di prelazione da parte del Comune e, in via subordinata, da parte di tutti coloro che siano utilmente inseriti nella graduatoria vigente per l'assegnazione dei lotti.

Il Comune, inoltre, curerà, avvalendosi della consulenza dell'Ufficio Tecnico comunale o dall'Agenzia del Territorio, la determinazione del relativo valore di cessione.

Gli oneri per la determinazione del valore delle opere da cedere saranno a carico del concessionario e verranno versati al Comune con le stesse procedure previste per il pagamento degli oneri per le concessioni edilizie.

In ogni caso vengono fatte salve eventuali clausole contenute in atti relativi a mutui o contributi concessi per la realizzazione degli immobili.

Nella determinazione del costo di cessione delle opere realizzate dal concessionario non si terrà conto del valore dell'area di sedime, delle urbanizzazioni e delle infrastrutture realizzate dal Comune.

Art. 19

MANUTENZIONE DEGLI OPIFICI

Il concessionario e gli eventuali aventi causa si impegnano a mantenere in buono stato di conservazione, secondo gli standards correnti, tutte le parti del fabbricato e i servizi interni al lotto assegnato.

Art. 20

DECADENZA DELLA CONVENZIONE

Oltre che nei casi previsti dai precedenti articoli, e fatti salvi i casi in cui il fatto assume più grave rilevanza penale, si ha la decadenza della convenzione per colpa e in danno del concessionario qualora:

1. Vengano realizzate opere edilizie gravemente difformi a quelle previste nella concessione medesima;
2. Si verificano nell'impresa modifiche negli scopi istituzionali non tempestivamente comunicati all'amministrazione comunale;
3. Il concessionario ponga in essere atti che, in modo diretto o indiretto, compromettono le finalità pubbliche e sociali per le quali l'insediamento produttivo è realizzato;
4. Sia notificata al Comune a mezzo ufficiale giudiziario e su istanza dell'Istituto di credito che ha concesso all'impresa un mutuo ipotecario per il finanziamento delle costruzioni, l'inadempimento della impresa medesima nel pagamento dell'equivalente almeno due semestralità consecutive del mutuo.

Art. 21

ATTI CONSEGUENZIALI ALLA RISOLUZIONE

In caso di decadenza della convenzione per colpa e in danno del concessionario, il diritto di superficie si estingue, il Comune diviene proprietario degli edifici e delle opere annesse e ne acquisisce la disponibilità subentrando nei rapporti obbligatori derivanti da mutui ipotecari concessi da istituti di credito per

il finanziamento delle costruzioni, con l'obbligo di soddisfare, fino alla estinzione, le ragioni di credito di detti istituti.

Art. 22

APPROVAZIONE DELLA RISOLUZIONE

La decadenza della convenzione per colpa e in danno del concessionario deve essere approvata dalla Giunta Comunale che stabilirà, altresì, le sanzioni e l'ammontare delle pene pecuniarie da comminare.

Art. 23

PERIMENTO DEGLI OPIFICI

Ove, per qualsiasi causa, prima della scadenza della concessione si abbia il perimento degli immobili costruiti sul suolo oggetto del diritto di superficie, il concessionario deve comunicare per iscritto al Comune, entro sei mesi dal perimento, se intende o meno procedere alla ricostruzione degli immobili, in caso affermativo, il Comune fisserà nuovamente i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Trascorso il termine dei sei mesi sopra indicati senza che il concessionario abbia comunicato per iscritto l'intendimento di procedere alla ricostruzione delle opere perite, il diritto di superficie si estingue e il suolo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ritorna nella completa disponibilità del Comune.

Art. 24

IPOTECHE

I manufatti realizzati dal concessionario potranno essere ipotecati soltanto a favore di Enti pubblici o di diritto pubblico, di istituti bancari di interesse nazionale e di soggetti abilitati alla concessione di mutui ipotecari alle imprese artigiane o industriali.

TITOLO III LOCAZIONE DEI CAPANNONI

Art. 25 CONDIZIONI PER LA LOCAZIONE

La locazione degli opifici di proprietà comunale è subordinata al pagamento di un canone che sarà appositamente determinato dall'UTC.

Esso terrà conto della superficie utile del capannone, nonché della estensione dell'area libera di pertinenza del lotto concesso.

La locazione del capannone di proprietà del Comune si intende estesa anche alla utilizzazione del sottosuolo nei limiti necessari alla esecuzione di opere accessorie eventualmente occorrenti per l'esercizio dell'attività produttiva.

A fine locazione il concessionario dovrà ripristinare a richiesta del Comune, lo stato dei luoghi interni ed esterni allorché, per necessità funzionali, abbia dovuto apportare delle modifiche.

Art. 26 LIMITI E MODALITA' DEL CONTRATTO

La locazione è esercitata nei limiti e con le modalità fissate nella apposita convenzione.

La locazione sancisce il diritto:

1. Alla utilizzazione, ai fini della attività produttiva, di un capannone con eventuali servizi annessi;
2. Al mantenimento e godimento di esso impianto e delle relative aree di pertinenza, in favore del locatario e dei suoi aventi causa, nei limiti e secondo le modalità fissate nella convenzione
3. Tutti gli spazi, edifici, manufatti ed impianti rimangono vincolati alle destinazioni indicate nella predetta convenzione.

Gli altri aspetti pattizi non previsti dal presente decreto sono regolati, per quanto applicabili, dalle norme contenute nel capo II della Legge 27/7/78, n. 392.

E' prerogativa del Comune di prevedere nella convenzione la facoltà del concessionario di recedere in qualsiasi omento dal contratto di locazione a condizioni che ne venga dato avviso, a mezzo lettera raccomandata, almeno sei mesi prima.

Sono vietati il comodato e la concessione della locazione anche se parziali. Le parti locati potranno essere utilizzate esclusivamente dal concessionario e per lo svolgimento della attività produttiva dallo stesso esercitata.

La sublocazione degli immobili è consentita purché contestualmente venga locata l'azienda; la stessa disposizione si applica nel caso di cessione del contratto.

Nell'uno e nell'altro caso di cui al comma precedente deve essere richiesto il preventivo nulla osta del Comune il quale potrà negarlo per giusta causa con apposito atto recante i motivi di diniego.

Art. 27 DURATA DEL CONTRATTO

La locazione avrà la durata di sei anni ed il contratto si rinnoverà tacitamente di sei anni in sei anni fino alla scadenza della convenzione; tale rinnovo non avrà luogo se sarà sopravvenuta disdetta, comunicata all'altra parte a mezzo di lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della scadenza. Si applica il disposto del 2° comma dell'articolo 28 della Legge 392/78.

Nei casi in cui le imprese assegnatarie, al fine di accedere alle agevolazioni finanziarie in favore di attività produttive previste dalla normativa in materia, dovessero dimostrare una disponibilità legale degli immobili di durata pari a quella stabilita per l'ammortamento del mutuo, potranno essere stipulati contratti di locazione di durata diversa e commisurata alle esigenze del conduttore.

Art. 28
OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario si obbliga a non porre in essere atti che, in modo diretto o indiretto, possano compromettere le finalità per le quali l'insediamento viene realizzato.
Esso, inoltre, resta obbligato all'osservanza delle disposizioni contenute nel precedente articolo 21.
In caso di accertata inosservanza, il concessionario decade dalla convenzione con la conseguente estinzione del diritto di locazione.

Art. 29
ACCERTAMENTI SULLA MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

Al fine di accertare il buono stato di conservazione dell'immobile locato, il Comune si riserva il diritto di disporre, in qualunque momento, visite di accertamento da parte dei propri tecnici.
In caso di accertati deterioramenti, debitamente contestati al concessionario, il Comune potrà procedere alla risoluzione del contratto di locazione per fatto e colpa della parte conduttrice.
La contestazione sarà fatta con lettera raccomandata, assegnando al locatario un termine massimo di trenta giorni per presentare le proprie giustificazioni.
Alla scadenza della locazione, o in caso di risoluzione del contratto, l'immobile dovrà essere riconsegnato al Comune libero di persone e cose; ogni aggiunta, modifica, innovazione o cambiamento di destinazione d'uso, che non siano stati regolarmente autorizzati dal Comune, comporteranno il risarcimento dei danni ai sensi dell'articolo 1456 del codice Civile.

Art. 30
SANZIONI

La violazione degli obblighi previsti nel contratto di locazione determinerà, in aggiunta alle eventuali sanzioni penali, civili o amministrative previste dalle vigenti disposizioni legislative o regolamentari, anche la applicazione delle seguenti sanzioni:

A - Decadenza della convenzione qualora:

- 1) L'impresa locataria realizzi opere edilizie sostanzialmente difformi da quelle autorizzate;
- 2) Si verifichino, nella impresa locataria, modifiche non autorizzate negli scopi statutari;
- 3) L'impresa locatarie ponga in essere atti che, in modo diretto o indiretto, possano compromettere le finalità pubbliche e sociali per le quali l'insediamento produttivo è stato realizzato;

B - Applicazione, nei confronti dell'impresa, di una pena pecuniaria rapportata all'importo delle opere abusivamente eseguite o all'entità e gravità delle violazioni commesse.

Per la valutazione delle opere contestate, il Comune può avvalersi della consulenza dell'ufficio Tecnico erariale o di tecnici esterni appositamente incaricati.

Le sanzioni di cui ai punti A e B possono essere cumulabili

La decadenza della locazione deve essere dichiarata con apposito atto il quale stabilirà, altresì, le sanzioni e l'ammontare della pena pecuniaria da comminare.

TITOLO IV
CESSIONE IN PROPRIETA' DEI LOTTI

Art. 31

CONDIZIONI CONTRATTUALI E PREZZO DI CESSIONE

I titolari di cessione con diritto di superficie, dopo l'inizio dell'attività ed in regola con le norme di cui al presente regolamento, possono richiedere ed ottenere da parte del Comune la cessione in proprietà delle aree già in concessione con diritto di superficie. Per la cessione il Comune applicherà, quale prezzo di vendita delle aree, la corrispondente misura determinata dalla Regione siciliana per la vendita dei suoli industriali per la Provincia di Ragusa e vigente alla data di stipula di ciascun atto, ridotta del 50%.

La cessione sarà effettuata con apposito atto pubblico nel quale dovranno espressamente essere indicati i seguenti obblighi per la parte acquirente:

- 1) A rispettare tutte le norme, disposizioni ed istruzioni già emanate, ed in prosieguo di tempo, eventualmente da emanarsi da parte del Comune, della regione o dello Stato, relative alla disciplina delle opere infrastrutturali e servizi sociali e tecnologici di uso Comune gestiti dal Comune o da terzi da questi delegati nell'ambito delle aree della zona artigianale;
- 2) A corrispondere i canoni e i contributi per la manutenzione e la gestione delle aree attrezzate, nella misura e con le modalità fissate dal Comune;
- 3) A non cedere a terzi in locazione o in vendita l'opificio artigianale, anche in forma parziale o frazionata, senza la preventiva formale autorizzazione del Comune, che potrà essere concessa solo in caso di comprovato svolgimento dell'attività lavorativa per almeno tre anni, a favore di terzi che abbiano i requisiti per insediarsi nell'area artigianale. In tal caso è previsto l'esercizio del diritto di prelazione da parte del Comune e, in via subordinata, da parte di tutti coloro che siano utilmente inseriti nella graduatoria vigente per l'assegnazione dei lotti. La consulenza per la valutazione del valore di cessione va limitata esclusivamente all'Ufficio Tecnico Comunale o all'Agenzia del Territorio;
- 4) A conservare, come minimo, i livelli occupazionali programmati in sede di relazione tecnico-economica allegata all'istanza di assegnazione in quanto hanno determinato con la valutazione di altri parametri la collocazione in graduatoria; eventuali variazioni dei livelli occupazionali dovranno essere comunicati e valutati dal Comune sulla base di una esauriente documentazione;
- 5) A mantenere il tipo di attività indicata nell'istanza di assegnazione dell'area o altro tipo di attività artigianale espressamente autorizzata dal Comune;
- 6) A rendere noto entro trenta giorni qualunque trasferimento di quote a terzi;
- 7) A riconoscere sempre al Comune il diritto di imporre, anche successivamente alla stipula della cessione, senza corrispettivo di sorta, servitù di elettrodo, metanodotto, acquedotto e fognatura e servitù telefonica sugli spazi non coperti da edifici;
- 8) A concedere le sopra indicate servitù senza corrispettivo di sorta essendosi tenuto conto di ciò nella determinazione del prezzo, obbligandosi per se e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ad intervenire nei relativi atti di cessione di tali servitù.
- 9) Gli obblighi di cui ai punti 6 - 7 e 9, hanno carattere essenziale e l'inadempimento anche di uno solo di essi costituisce valida causa di risoluzione di diritto del contratto.

Art. 32

PENALITA'

Nei casi di revoca o risoluzione del contratto, l'acquirente sarà tenuto al rimborso di tutte le spese sostenute dal Comune in dipendenza di esso e della sua risoluzione, ivi comprese le spese relative all'abbattimento e rimozione delle opere ed attrezzature eventualmente costruite, rimborso da effettuarsi mediante trattenuta, da parte del Comune, sul prezzo di acquisto ridotto al 75% del suolo ceduto, il cui importo sarà restituito alla concessionaria senza la corresponsione di alcun interesse.

Nel caso di risoluzione del contratto, le opere le attrezzature eventualmente costruite sul suolo che il Comune ritenesse a suo insindacabile giudizio di non abbattere e rimuovere, resteranno di proprietà del Comune medesimo, in virtù di accessione senza alcun diritto per l'acquirente e ai suoi aventi causa a

qualsiasi titolo né al rimborso delle spese sostenute ed accorse per la costruzione, né ad alcun corrispettivo del valore che l'immobile avesse acquisito in dipendenza della costruzione medesima intendendosi convenuto che verrà incamerata, quale penale irriducibile, il corrispettivo che sarebbe dovuto, salvi ulteriori e maggiori danni a carico dell'acquirente inadempiente.

Nei confronti degli Istituti di Credito abilitati alla concessione del finanziamento a tasso agevolato. Ai sensi delle vigenti leggi, non avranno efficacia le clausole limitative di cui al presente contratto e l'Istituto stesso resta espressamente autorizzato ad iscrivere ipoteca e privilegio sugli immobili a garanzia dei mutui che eventualmente potessero essere concessi.

TITOLO V
GESTIONE DELLE AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI

Art. 33
COMPETENZE GESTIONALI E ORGANISMI CONSORTILI

La realizzazione, la manutenzione ed il rifacimento delle opere ricadenti nelle aree per insediamenti produttivi artigianali è di competenza del Comune che vi provvede direttamente nel rispetto delle norme che regolano la esecuzione delle opere pubbliche.

In caso di accertata necessità, tali competenze, nonché la gestione dei servizi reali e formativi da erogare a favore delle imprese, potranno essere affidate o a società ed organismi consortili o ad altre forme associative appositamente costituite dalle Ditte insediate nelle aree artigianali .

Potranno fare parte delle predette società od organismi consortili gli enti territoriali interessati, società di servizi ed associazioni di categoria firmatarie a livello nazionale di contratti collettivi di lavoro.

Gli statuti delle società o degli organismi consortili di cui al presente articolo, nonché le convenzioni che regolano i mutui rapporti con il Comune, sono approvati con decreto dell'Assessore Regionale della Cooperazione, Commercio, artigianato e pesca.

Le somme dei pagamenti effettuati in esecuzione di quanto disposto dal presente regolamento debbono confluire e in un capitolo in entrata di bilancio, appositamente istituito e vincolato, e devono essere utilizzate esclusivamente per le finalità previste dal presente articolo.

Art.34
NORME TRANSITORIE

In sede di prima applicazione, le nuove disposizioni per la formazione della graduatoria dovranno decorrere solo dopo il completo esaurimento della graduatoria esistente formulata prima della presente modifica regolamentare.

Il canone annuo previsto all'art. 8 risulta fissato, con delibera Consiliare n° 243 del 08/08/94, in £ 2.000 per mq.

In sede di prima applicazione della nuova misura dell'indennità di cui all'art. 10, saranno ammessi al pagamento della stessa , tutti i concessionari che, all'atto dell'adozione della presente modifica regolamentare, non risultano in regola con i relativi versamenti. Per coloro che, invece, hanno già provveduto a regolarizzare la propria posizione, l'ufficio competente, ai fini di un equo trattamento, opererà un ricalcolo dell'indennità maturata, applicando la misura di cui al I comma dell'articolo 10. La maggiore somma che risulterà introitata, sarà considerata acconto sulle rate di canone successive . In tal senso si intendono modificate l precedenti pattuizioni contrattuali.

ALLEGATO "A"

SCHEDA DI VALUTAZIONE

(allegato al Regolamento di gestione delle aree artigianali di c/da Michelica)

1. Titolare dell'impresa richiedente già proprietario di area espropriata per la realizzazione dell'area attrezzata:

- | | | | |
|----|--|-----------|-------|
| a) | Area non espropriata | (punti 0) | _____ |
| b) | Area espropriata non superiore a mq.1000 | (punti 1) | _____ |
| c) | Area espropriata da 1000 a 2500 mq. | (punti 2) | _____ |
| d) | Area espropriata da 2500 a 5000 mq. | (punti 3) | _____ |
| e) | Area espropriata oltre 5000 mq. | (punti 4) | _____ |

2. Trasferimenti nell'area artigianale di strutture e/o impianti già ricadenti nel centro urbano con particolare attenzione al centro storico:

- | | | | |
|----|--|-----------|-------|
| a) | Scde fuori dal perimetro urbano | (punti 1) | _____ |
| b) | Sede nel perimetro urbano fuori dal centro storico | (punti 3) | _____ |
| c) | Sede nel centro storico | (punti 5) | _____ |
| d) | Consistenza dei beni da trasferire: | | _____ |
| | • Se comprende impianti fissi | (punti 5) | _____ |
| | • Se costituito solo da attrezzature mobili | (punti 2) | _____ |

3. Capacità dell'impresa di remunerare il capitale investito:

- | | | | |
|----|--|-----------|-------|
| a) | Media aritmetica dell'indice di redditività aziendale negli ultimi tre anni, così calcolato:
Simponibile fiscale relativo al solo reddito d'impresa per 100) <i>diviso</i> (valore storico dei beni strumentali utilizzati dall'impresa): | | |
| | • Valori da 1 a 5 | (punti 2) | _____ |
| | • Valori da 6 a 10 | (punti 4) | _____ |
| | • Valori da 11 in poi | (punti 6) | _____ |

4. Capacità dell'azienda di mantenere rapporti di lavoro esistenti e di fornire nuove opportunità lavorative:

- | | | | |
|----|---|-----------|-------|
| a) | Media unità lavorative impiegate negli ultimi tre anni: | | |
| | • Da 1 a 5 unità | (punti 2) | _____ |
| | • Da 6 a 15 unità | (punti 4) | _____ |
| | • Oltre 15 unità | (punti 6) | _____ |
| b) | Previsione incremento unità lavorative : | | |
| | • Da 1 a 6 unità | (punti 1) | _____ |
| | • Oltre 6 unità | (punti 2) | _____ |

5. Grado di inquinamento:

Ai sensi dell'elenco delle lavorazioni insalubri approvato con Decreto Ministeriale 2 marzo 1987 (pubblicato sulla GURI n.74 del 30 marzo 1987); dell'art. 216 del TU delle Leggi Sanitarie (approvato con Regio Decreto 27/7/1937 n. 1265):

- | | | | |
|----|---------------------------------------|-----------|-------|
| a) | Industria insalubre di prima classe | (punti 4) | _____ |
| b) | Industria insalubre di seconda classe | (punti 2) | _____ |

6. Risparmio energetico dovuto all'utilizzo di fonti energetiche alternative:

- | | | | |
|---|--|-----------|-------|
| • | per ogni 5 punti percentuali di risparmio previsto come da dichiarazione di impegno. | (punti 1) | _____ |
|---|--|-----------|-------|

TOTALE _____