



Copia Deliberazione del Consiglio Comunale

Data 30/09/2009

Sessione

Atto N. 93

OGGETTO

MODIFICA DEL REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE, LA CESSIONE E LA GESTIONE DELLE AREE PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI DI C.DA MICHELICA ED AGGIORNAMENTO LAVORI.

Nei modi voluti dal D.L.P. 29 - 10 - 1955, n. 6 (Ordinamento Amministrativo degli Enti Locali della Regione Siciliana), si è convocato il Consiglio Comunale nella solita Sala delle adunanze oggi 30/09/2009 alle ore 20,20

Fatto l'appello nominale, risultano

PRESENTI

CARPENZANO LUIGI
NIGRO PAOLO
MANDOLFO DIEGO
GAROFALO PAOLO
COVATO GIOVANNI PIERO
AVOLA SALVADOR
FRASCA CACCIA ANTONINO
POIDOMANI GIANCARLO
SPADARO GIOVANNI
CANNATA SALVATORE
CERRUTO CARMELO
CABIBBO GAETANO
MAVILLA MICHELE
MIGLIORE GIOVANNI
CERRUTO ANTONINO
D'ANTONA VITO
AURNIA LEONARDO
COLOMBO MICHELE
OCCHIPINTI GIOVANNI
ZACCARIA GIORGIO
MALTESE SALVATORE

ASSENTI

D'URSO MICHELE
CAVALLINO VINCENZO
AZZARO BARTOLO
MINARDO GIUSEPPE
APRILE GIORGIO
PUCCIA CONCETTO
GERRATANA ANTONINO
SCARSO CARMELO
DI MAURO MAURIZIO

Assiste la seduta il sottoscritto Segretario Generale Dott. GIUSEPPE PUGLISI
Trovando che il numero dei presenti è legale per la validità della
il Dott. PAOLO GAROFALO, Presidente, assume la presidenza
PUBBLICA.

COMUNE DI MODICA	
Prot. N° 00001693	Data 16/10/2009
CAT 21a - GLAS apre 21a seduta 1 che è dichiarata PUBBLICAZIONI	
Dal 18/10/2009	Al 01/11/2009

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO Vista la presente proposta di deliberazione Vista la Legge Regionale 11/12/1991 N° 48 ESPRIME Parere Favorevole Sotto il profilo della regolarità tecnica. <i>Modica, 11/08/2009</i> Il Responsabile del Servizio Ing. Carmelo Denaro	IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA Vista la presente proposta di deliberazione Vista la Legge Regionale 11/12/1991 N° 48 ESPRIME Parere Favorevole Sotto il profilo della regolarità contabile <i>Modica, 30/09/2009</i> Il Responsabile di Ragioneria Dott. Angelo Sammito
IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA Vista la presente proposta di deliberazione ATTESTA <i>Modica,</i> Il Responsabile di Ragioneria	

Il Cons. Avola chiede l'anticipazione del punto concernente la Modifica del Regolamento per la concessione delle aree artigianali in c.da Michelica.

Il Cons. Nigro chiede se è vero che, in commissione, sono stati ritirati alcuni punti da parte dell'Amministrazione Comunale.

Il Sindaco chiarisce che solo le Variazioni di Bilancio vengono ritirate.

Il Cons. Nigro chiede come mai non sono stati depositati gli atti concernenti i riequilibri di bilancio aggiunti all'ultimo o.d.g..

Il Dott. Sammito chiarisce che si sta approntando l'atto.

Il Cons. Nigro prende atto. Si dice infine favorevole all'anticipazione proposta.

Il Presidente anticipa la trattazione del punto e, dopo la illustrazione da parte del Dirigente, apre il dibattito.

Il Cons. Mandolfo interviene sui lavori della Commissione Consiliare.

Si allontana il Cons. Carpenzano.

Il Cons. Migliore propone emendamenti all'art. 10 e 31 depositandone copia alla Presidenza.

Dopo gli interventi dei Cons. Nigro, Avola, dell'Ing. Denaro, e dell'Ass. Frasca Caccia, i Cons. Cannata e D'Antona presentano degli emendamenti all'art. 18 e 31.

Copia della proposta viene depositata alla presidenza.

Si allontana il Cons. Maltese.

Il Presidente, chiuso il dibattito, pone a votazione l'emendamento dei Cons. Cannata e D'Antona, riportante il parere del Dirigente

L'emendamento è approvato alla unanimità dai 19 Consiglieri presenti e votanti.

Subito dopo pone a votazione l'emendamento proposto dal Cons. Migliore recante, anch'esso, il parere favorevole del Dirigente.

Anche questo emendamento è approvato alla unanimità dei 19 Consiglieri presenti e votanti.

A questo punto, il Presidente invita il Consiglio ad adottare le proprie determinazioni sulla proposta, per come emendata, mediante votazione palese per alzata di mano che, esperita, dà il seguente risultato:

Consiglieri presenti e votanti	19
Voti favorevoli alla proposta	19

Per la superiore votazione

IL CONSIGLIO

PREMESSO :

- **CHE** ai sensi della legge Regionale n° 1 del 28 gennaio 1986 il Comune di Modica ha proceduto alla individuazione dell'area di C/da Michelica da destinare a insediamenti produttivi di tipo artigianale e che la stessa è stata realizzata attraverso il finanziamento concesso dalla regione siciliana per l'acquisizione dei terreni e l'urbanizzazione degli stessi;

- **CHE** con delibera consiliare n.82 del 2/08/2001 è stato approvato il Regolamento per la concessione e la gestione delle aree per insediamenti produttivi artigianale di C/da Michelica;

- **CHE** il suddetto regolamento a seguito delle modifiche approvate con delibera consiliare n°. 2 del 9/1/07 ha previsto la possibilità di accorpare fino ad un numero massimo di otto (otto) i lotti da assegnare ad un'unica impresa e di prorogare, in via eccezionale ed in fase di prima attuazione, di novanta giorni i termini di scadenza stabiliti dagli artt. 11 e 16, comma 1, per accelerare la saturazione dell'area e poter accedere in tal modo alle risorse del Quadro Comunitario di sostegno 2007/2013;

VISTA la nota prot. n. 1718 del 13 gennaio 2009 con la quale il Dirigente dello Sportello Unico, ora Il Servizio del IV Settore, ha rilevato:

- ✓ Che sebbene a seguito di tale modifica si sia provveduto a regolarizzare la situazione di quelle Ditte che non avevano rispettato gli ulteriori termini assegnati, pervenendo pertanto alla revoca di parte dei lotti non edificati, a tutt'oggi una parte dei lotti risulta ancora inedita, causa il prolungarsi delle procedure delle relative autorizzazioni edilizie.

- ✓ Che le superiori procedure per il rilascio delle concessioni edificatorie sono principalmente ritardate dalla presentazione di varianti al progetto iniziale prima del rilascio dell'atto concessorio.
- ✓ Che non essendo regolamentata la possibilità di presentare più varianti al progetto iniziale, procedura utilizzata da alcune ditte nel rispetto della normativa urbanistica, di fatto viene rallentata la effettiva esecuzione dei lavori vanificando gli obiettivi delle modifiche approvate dal Consiglio in quanto tutto ciò impedisce;
- ✓ Che secondo quanto stabilito dal vigente regolamento il mancato pagamento del canone dovuto per il diritto di superficie e di cessione in proprietà, disatteso per parecchi anni e da molte ditte insediate ed operanti nella zona artigianale, genera la risoluzione della convenzione stessa impedendo e ritardando ulteriormente il completamento funzionale della zona artigianale; infatti dopo aver notificato le ingiunzioni di pagamento alle Ditte debitrice la situazione complessiva dell'area artigianale di C/da Michelica eseguita dall'ufficio risulta la seguente:

Situazione dei lotti

<i>Lotti complessivi</i>	156
<i>Lotti assegnati</i>	121
<i>Lotti di uso comunale</i>	11
<i>Lotti non assegnati</i>	24
<i>Lotti richiesti dai confinanti in attesa di assegnazione per mancata regolarizzazione pagamenti canoni</i>	14
<i>Lotti per revoca di assegnazione</i>	5
<i>Lotti liberi senza assegnazione</i>	5

Situazione dei titoli di possesso

<i>Assegnatari attuali (n°)</i>	32
<i>Assegnatari attuali con diritto di superficie (di cui 1 già titolare di altri lotti in proprietà)</i>	7
<i>Assegnatari attuali con atto di cessione in proprietà</i>	23
<i>Assegnatari di lotti non ancora convenzionati</i>	2

Situazione dei pagamenti

<i>Assegnatari attuali che hanno regolarizzato il pagamento dei canoni al 30/06/08 per 5 lotti</i>	1
<i>Assegnatari attuali che hanno regolarizzato il pagamento dei canoni al 31/12/08 per 30 lotti</i>	10
<i>Assegnatari a cui sono stati revocati i lotti e che devono regolarizzare il pagamento dei canoni</i>	7
<i>Assegnatari attuali che devono regolarizzare il pagamento dei canoni</i>	19

RITENUTO , pertanto, opportuno modificare per i superiori motivi i seguenti articoli:

1. l'art. 8, relativamente alla proroga di presentazione dei progetti concessa un tantum secondo le ultime modifiche apportate al regolamento con la deliberazione consiliare n°. 2 del 9/1/07;
2. l'art. 10, relativamente alle modalità di pagamento dei canoni di affitto pregressi non ancora saldati;
3. l'art. 16, relativamente alla limitazione delle varianti al progetto originale da poter presentare prima della concessione edilizia;
4. l'art. 33, relativamente alla istituzione di un capitolo di bilancio su cui debbano confluire l'entrata le somme dei canoni di affitto o cessione dei lotti per essere utilizzate esclusivamente per le finalità previste nello stesso articolo.

PREMESSO, inoltre, che ai superiori rilievi da parte del Dirigente di Settore si è aggiunta la necessità, fatta rilevare dalla Amministrazione Comunale, di introdurre nuovi criteri per l'accorpamento di ulteriori lotti da parte di unica impresa , fino ad un numero massimo di otto, secondo le ultime modifiche apportate al regolamento con la deliberazione consiliare n°. 2 del 9/1/07, al fine di evitare l'insorgere di dannosi e prolungati contenziosi fra ditte pretendenti alla espansione sulla stessa area della zona artigianale;

RITENUTO, pertanto, opportuno introdurre, a seguito della superiore osservazione , nel corpo del regolamento vigente l'art. 4 bis, ove sono indicati i nuovi criteri per l'assegnazione in accorpamento di ulteriori lotti secondo le modifiche introdotte con la delibera n. 2 del 9.07.2007;

VISTA, infine, la formale richiesta di intervento partecipe avanzata dalla Confederazione Nazionale dell'Artigianato - Sede Territoriale di Modica – con la nota prot. 39959 del 20.07.2009, intesa ad apportare ulteriori suggerimenti integrativi a perfezionamento del quadro delle modifiche regolamentari fin qui prospettate e sostanzialmente condivise ;

RITENUTO opportuno accogliere le proposte di miglioramento presentate con la superiore nota dalla CNA di Modica relativamente:

1. all'art. 11, comma 3, per quanto attiene la decorrenza dei termini di pagamento degli oneri di localizzazione;
2. all'art. 16, comma 2, ulteriore modifica per quanto attiene la limitazione delle varianti al progetto originale da poter presentare prima della concessione edilizia;
3. all'art. 31, punto 2, per quanto attiene il tempo concesso per dare l'inizio dei lavori dopo la concessione edilizia;

4. all'art. 31, punto 6, per quanto attiene la possibilità e le condizioni di affitto o vendita a terzi del terreno e/o dell'opificio artigianale;

PRESO atto che, in accoglienza di tutte le superiore proposte di modifiche al "Regolamento per la concessione, la cessione e la gestione delle aree per gli insediamenti produttivi artigianali di contrada Michelica", è stata ottenuta la seguente sintesi del testo definitivo degli articoli aggiunti o modificati:

1) **ART. 4 BIS** (Articolo inserito tra gli artt. 4 e 5)

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:

1) In relazione alla potenzialità occupazionale a seguito dell'ampliamento:

" n.1 punti per ogni dipendente impiegato"

2) In relazione alla titolarità di impianto già realizzato:

"n.5 punti"

3) In funzione al risparmio energetico ottenuto con l'impiego di fonti energetiche alternative rinnovabili:

>

" n.1 punto per ogni 5 punti percentuali di risparmio previsto come da dichiarazione di impegno".

4) Regolarità dei pagamenti dei canoni previsti dal regolamento:

5) " n. 5 punti"

2) **ART. 8** (Dopo aver eliminato il secondo comma)

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%.

3) **ART. 10** (Dopo aver aggiunto il terzo comma)

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

2008 - 2009;

- la rateizzazione è consentita con la dilazione della somma dovuta in rate semestrali per un massimo di 5 anni..

4)-ART.11 (Dopo aver modificato il terzo comma)

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.

La stipula della convenzione di cui al precedente art. 7 avviene contestualmente al rilascio della concessione edilizia relativa alle opere da realizzare all'interno del lotto assegnato ed i relativi oneri di localizzazione decorrono dal primo giorno del mese successivo a quello del rilascio *della concessione edilizia*.

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.

5)-ART. 16 (Dopo aver aggiunto il secondo comma)

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

Nella fase d'istruttoria del progetto, prima del rilascio della concessione edilizia, è ammessa una sola variante alla progettazione dell'insediamento produttivo nella zona artigianale. Nella fase esecutiva dell'opera, dopo l'effettivo inizio dei lavori, sono ammesse le varianti strettamente necessarie e come tali opportunamente giustificate dalla ditta esecutrice, che comunque non comportino 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 ordinanze sindacali, 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.

6)-ART. 31 (Dopo aver modificato i commi 2 e 6 ed eliminato il comma 7)

I titolari di cessione con diritto di superficie 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.

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

- 1) Ad effettuare gli investimenti previsti ed a costruire l'opificio artigianale in maniera del tutto conforme al progetto esecutivo presentato ed approvato dal comune , nonché a sottoporre alla preventiva approvazione dell'Ente tutte le modifiche e/o varianti che al progetto intendesse apportare:
- 2) Ad iniziare i lavori entro il termine *previsto nella concessione edilizia*:
- 3) 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
- 4) 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:
- 5) A rispettare le norme di attuazione degli strumenti urbanistici Comunali, dei quali dichiara di avere piena conoscenza:
- 6) *A non cedere a terzi in locazione o in vendita il terreno e/o l'opificio artigianale, anche in forma parziale o frazionata, senza la preventiva formale autorizzazione del Comune, che potrà essere concessa solo in caso di comprovata cessazione dell'attività lavorativa, a favore di terzi che abbiano i requisiti per insediarsi nell'area artigianale e, tra quest'ultimi, con diritto di prelazione a favore di quelli che siano inseriti nella graduatoria vigente per l'assegnazione dei lotti;*
- 7) 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;
- 8) A mantenere il tipo di attività indicata nell'istanza di assegnazione dell'area o altro tipo di attività artigianale espressamente autorizzata dal Comune;
- 9) A rendere noto entro trenta giorni qualunque trasferimento di quote a terzi;
- 10) 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;
- 11) 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.

Gli obblighi di cui ai punti 2-6-7 e 9, hanno carattere essenziale e l'inadempimento anche di uno solo di essi costituisce valida causa di risoluzione di diritto del contratto

7)-ART. 33 (Dopo aver aggiunto il quinto comma)

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 a società ed organismi consortili appositamente costituiti 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 consorziati 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 devono essere utilizzate esclusivamente per le finalità previste dal presente articolo.

8)-ALLEGATO "A" :SCHEDA DI VALUTAZIONE (E' stato aggiunto il sesto punto)

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

" n.1 punti per ogni 5 punti percentuali di risparmio previsto come da dichiarazione di impegno".

CONSIDERATO che la mancata saturazione dell'area necessaria potrebbe determinare pregiudizio per l'accesso alle risorse del Quadro Comunitario di Sostegno 2007-2013 necessarie all'adeguamento qualitativo e quantitativo dell'area e alla localizzazione di altre attività artigianali, a favore di questo importante comparto produttivo e della razionalizzazione e delocalizzazione degli insediamenti con positive ricadute sull'intero territorio;

VISTI gli emendamenti proposti ed approvati in aula agli art. 10, 18 e 31;

RITENUTO, per le motivazioni di cui sopra, di procedere alla modifica del "Regolamento per la concessione, la cessione e la gestione delle aree per insediamenti produttivi artigianali di C/da Michelica" approvato con delibera consiliare n° 2 del 9/1/07;

VISTO il Decreto Legislativo n.267 del 18 agosto 2000 con particolare riferimento all'art.42;

VISTI i pareri favorevoli espressi dalle competenti Commissioni Consiliari;

VISTA la Legge Regionale n° 48/91;

VISTO il parere favorevole sulla proposta di deliberazione del Responsabile del servizio per quanto concerne la regolarità tecnica espresso in data 11/08/2009

VISTO il parere favorevole sulla proposta di deliberazione del Responsabile di Ragioneria sotto il profilo della regolarità contabile espresso in data espresso 30/09/2009;

VISTO l'O.R.E.L.;

D E L I B E R A

1. **INTEGRARE** il "Regolamento per la concessione, la cessione e la gestione delle aree per insediamenti produttivi artigianali di C/da Michelica" approvato con delibera consiliare n° 2 del 9/1/07 " con del testo definitivo dei seguenti articoli aggiunti o modificati per i motivi tutti descritti in premessa e che qui si intendono interamente richiamati:

1) **ART. 4 BIS** (Articolo inserito tra gli artt. 4 e 5)

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:

1) *In relazione alla potenzialità occupazionale a seguito dell'ampliamento:*

" n.1 punti per ogni dipendente impiegato"

2) *In relazione alla titolarità di impianto già realizzato:*

"n.5 punti"

3) *In funzione al risparmio energetico ottenuto con l'impiego di fonti energetiche alternative rinnovabili:*

" n.1 punto per ogni 5 punti percentuali di risparmio previsto come da dichiarazione di impegno".

4) *Regolarità dei pagamenti dei canoni previsti dal regolamento:*

5) *" n. 5 punti"*

2) **ART. 8** (Dopo aver eliminato il secondo comma)

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%.

3) **ART. 10** (Dopo aver aggiunto il terzo comma)

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 per l'anno corrente ;

- la rateizzazione è consentita con la dilazione della somma dovuta in rate semestrali per un massimo di 5 anni..

4)-ART. 11 (Dopo aver modificato il terzo comma)

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.

La stipula della convenzione di cui al precedente art. 7 avviene contestualmente al rilascio della concessione edilizia relativa alle opere da realizzare all'interno del lotto assegnato ed i relativi oneri di localizzazione decorrono dal primo giorno del mese successivo a quello del rilascio della concessione edilizia.

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.

5)-ART. 16 (Dopo aver aggiunto il secondo comma)

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

Nella fase d'istruttoria del progetto, prima del rilascio della concessione edilizia, è ammessa una sola variante alla progettazione dell'insediamento produttivo nella zona artigianale. Nella fase esecutiva dell'opera ,dopo l'effettivo inizio dei lavori, sono ammesse le varianti strettamente necessarie e come tali opportunamente giustificate dalla ditta esecutrice, che comunque non comportino 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 ordinanze sindacali, 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.

6)-ART. 18

In caso di cessazione dell'attività lavorativa, la cessazione degli immobili realizzati a cura e spese del concessionario a favore di terzi che abbiano i requisiti per insediarsi nell'area artigianale, dovrà essere autorizzata dal Comune il quale, oltre ad esercitare il diritto di prelazione sull'acquisto, curerà, altresì, avvalendosi della consulenza dell'Ufficio tecnico comunale, 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.

7)-ART. 31 (Dopo aver modificato i commi 2 e 6 ed eliminato il comma 7)

I titolari di cessione con diritto di superficie 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.

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

- 1) Ad effettuare gli investimenti previsti ed a costruire l'opificio artigianale in maniera del tutto conforme al progetto esecutivo presentato ed approvato dal comune , nonché a sottoporre alla preventiva approvazione dell'Ente tutte le modifiche e/o varianti che al progetto intendesse apportare:
- 2) Ad iniziare i lavori entro il termine *previsto nella concessione edilizia*:
- 3) 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
- 4) 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:
- 5) A rispettare le norme di attuazione degli strumenti urbanistici Comunali, dei quali dichiara di avere piena conoscenza:
- 6) *A non cedere a terzi in locazione o in vendita il terreno e/o l'opificio artigianale, anche in forma parziale o frazionata, senza la preventiva formale autorizzazione del Comune, che potrà essere concessa solo in caso di comprovata cessazione dell'attività lavorativa, esercitata per almeno tre anni, a favore di terzi che abbiano i requisiti per insediarsi nell'area artigianale e, tra quest'ultimi, con diritto di prelazione a favore di quelli che siano inseriti*

nella graduatoria vigente per l'assegnazione dei lotti la consulenza per la valutazione va limitata solo all'Ufficio Tecnico Comunale;

- 7) 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;
- 8) A mantenere il tipo di attività indicata nell'istanza di assegnazione dell'area o altro tipo di attività artigianale espressamente autorizzata dal Comune;
- 9) A rendere noto entro trenta giorni qualunque trasferimento di quote a terzi;
- 10) 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;
- 11) 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.

Gli obblighi di cui ai punti 2-6-7 e 9, hanno carattere essenziale e l'inadempimento anche di uno solo di essi costituisce valida causa di risoluzione di diritto del contratto

8)-ART. 33 (Dopo aver aggiunto il quinto comma)

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 a società ed organismi consortili appositamente costituiti 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 devono essere utilizzate esclusivamente per le finalità previste dal presente articolo.

9)-ALLEGATO "A" :SCHEDA DI VALUTAZIONE (E' stato aggiunto il sesto punto)

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

" n.1 punti per ogni 5 punti percentuali di risparmio previsto come da dichiarazione di impegno".

2. **PROROGARE**, in via eccezionale ed in fase di prima attuazione, i termini di scadenza stabiliti per il pagamento dei canoni dovuti , per consentire agli attuali assegnatari dei lotti di avviare le procedure previste per la rateizzazione dei pagamenti entro e non oltre il termine di 90 (novanta) giorni dalla data di esecutività del presente atto;

3. **DARE MANDATO** agli uffici di Ragioneria di provvedere, ai sensi dell'art. 33 del regolamento di che trattasi, a quanto deliberato in merito all'istituzione di apposito capitolo di bilancio in entrata.

4. **CONSIDERARE** il testo integrale del “Regolamento per la concessione, la cessione e la gestione delle aree per gli insediamenti produttivi artigianali di C/da Michelica”, così come modificato dalla presente deliberazione, come allegato parte integrante della stessa.

Il Cons. Avola chiede “l’Immediata Esecutività” sull’atto appena adottato ed

IL CONSIGLIO

Riconosciuta l’urgenza di provvedere;
A voti unanimi

DELIBERA

Dichiarare “Immediatamente Esecutiva” la delibera appena adottata.

Il Presidente aggiorna i lavori per le ore 20.00 di giovedì 8 ottobre 2009.
Sono le ore 01,05 del 1 ottobre.

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE DELLA SEDUTA
PAOLO GAROFALO

Il Consigliere anziano della Seduta
CARPENZANO LUIGI

Il Segretario Generale
DOTT. GIUSEPPE PUGLISI

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale certifica che la deliberazione di cui sopra è stata pubblicata all'Albo

Pretorio dal 18 OTT. 2009, giorno festivo, al 1 NOV. 2009 e senza opposizioni.

Modica, li ... 04. NOV. 2009



Il Segretario Generale

Per copia conforme all'originale ad uso amministrativo.

Modica, li

Il Segretario Generale



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

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

Art.1

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

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;
- 2) Alla concessione in proprietà dei lotti urbanizzati;
- 3) Alla concessione in locazione dei capannoni con annessa area di pertinenza.

E' consentito l'accorpamento di più lotti sino ad un massimo di *8 (otto)* e l'assegnazione degli stessi ad una unica impresa.

Art.3

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

- 1) di iscrizione all'albo o registro di appartenenza presso la Camera di Commercio, di data non anteriore a tre mesi;
- 2) Certificazione Relazione sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante dell'impresa sull'attività svolta nell'ultimo biennio e su quella non si intende svolgere nel nuovo insediamento; in particolare, dovranno essere fornite indicazioni sulla consistenza numerica della manodopera già impiegata e di quella che si presume di impiegare, nonché sulle caratteristiche dei principali macchinari che si intendono utilizzare nei nuovi impianti, E' opportuno che vengano fornite notizie utili alla valutazione dei requisiti di cui all'articolo successivo.

Art. 4

Il funzionario responsabile del servizio dello Sportello Unico per le Attività Produttive valuta l'ammissibilità di ogni singola richiesta di concessione attraverso l'esame della documentazione presentata.

Al fine di procedere alla formazione di graduatorie, il predetto funzionario assegna, 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:

1. 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);
2. Trasferimenti, nell'area artigianale, di strutture e/o impianti già ricadenti nel centro urbano (costituisce elemento di valutazione la consistenza dei beni da trasferire);
3. Capacità dell'impresa di remunerare il capitale investito;
4. Capacità dell'azienda di mantenere rapporti di lavoro esistenti e di fornire nuove opportunità lavorative;
5. Grado di inquinamento (costituisce elemento preferenziale l'impatto negativo esercitato dall'attività dell'azienda).

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, allorquando 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. 4 BIS

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:

In relazione alla potenzialità occupazionale a seguito dell'ampliamento:

“ n.1 punti per ogni dipendente impiegato”

In relazione alla titolarità di impianto già realizzato:

“n.5 punti”

In funzione al risparmio energetico ottenuto con l'impiego di fonti energetiche alternative rinnovabili:

“ n.1 punto per ogni 5 punti percentuali di risparmio previsto come da dichiarazione di impegno”.

Regolarità dei pagamenti dei canoni previsti dal regolamento:

“ n. 5 punti”

Art.5

Nell'area per insediamenti produttivi possono insediarsi anche piccole e medie imprese industriali per un massimo del 15% delle aree urbanizzate o della superficie complessiva dei capannoni.

A favore di giovani artigiani che non abbiano superato il 29° anno di età è prevista una riserva pari al 5% delle aree concesse.

Alle iniziative promosse dai consorzi o cooperative di artigiani potrà essere riservato fino al 20% della superficie totale dei lotti e dei capannoni.

Art. 6

Il dirigente del servizio, con propria determina, da pubblicare all'albo Pretorio, 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.7

La formale concessione è subordinata 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.

Art. 8

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

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

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 corrente;
- 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

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.

La stipula della convenzione di cui al precedente art. 7 avviene contestualmente al rilascio della concessione edilizia relativa alle opere da realizzare all'interno del lotto assegnato ed i relativi oneri di localizzazione decorrono dal primo giorno del mese successivo a quello di *rilascio della concessione edilizia*.

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

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 nella concessione edilizia;
- Alla realizzazione di un capannone con eventuali annessi secondo il progetto approvato dalla Commissione edilizia comunale;
- Al mantenimento e godimento di esse costruzioni 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

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

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.

Art.15

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

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

Nella fase d'istruttoria del progetto, prima del rilascio della concessione edilizia, è ammessa una sola variante alla progettazione dell'insediamento produttivo nella zona artigianale. Nella fase esecutiva dell'opera, dopo l'effettivo inizio dei lavori, sono ammesse le varianti strettamente necessarie e come tali opportunamente giustificate dalla ditta esecutrice, che comunque non comportino 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 ordinanze sindacali, 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

L'immobile deve essere usato esclusivamente dal concessionario.

E' consentita, dopo aver acquisito preventivo parere favorevole da parte del Comune, la 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

In caso di cessazione dell'attività lavorativa, la cessione degli immobili realizzati a cura e spese del concessionario a favore di terzi che abbiano i requisiti per insediarsi nell'area artigianale, dovrà essere autorizzata dal Comune il quale, oltre ad esercitare il diritto di prelazione sull'acquisto, curerà, altresì, avvalendosi della consulenza dell'Ufficio tecnico comunale, 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

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

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 verifichino 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, la inadempienza della impresa medesima nel pagamento dell'equivalente almeno due semestralità consecutive del mutuo.

Art. 21

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 PROPRIETÀ DEI LOTTI

Art. 31

I titolari di cessione con diritto di superficie 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.

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

- 1) Ad effettuare gli investimenti previsti ed a costruire l'opificio artigianale in maniera del tutto conforme al progetto esecutivo presentato ed approvato dal comune, nonché a sottoporre alla preventiva approvazione dell'Ente tutte le modifiche e/o varianti che al progetto intendesse apportare;
- 2) Ad iniziare i lavori entro il termine *previsto nella concessione edilizia*;
- 3) 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;
- 4) 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;
- 5) A rispettare le norme di attuazione degli strumenti urbanistici Comunali, dei quali dichiara di avere piena conoscenza;
- 6) A non cedere a terzi in locazione o in vendita il terreno e/o l'opificio artigianale, anche in forma parziale o frazionata, senza la preventiva formale autorizzazione del Comune, che potrà essere concessa solo in caso di comprovata cessazione dell'attività lavorativa svolta per almeno tre anni, a favore di terzi che abbiano i requisiti per insediarsi nell'area artigianale e, tra quest'ultimi, con diritto di prelazione a favore di quelli che siano inseriti nella graduatoria vigente per l'assegnazione dei lotti la consulenza per la valutazione va limitata solo all'Ufficio Tecnico Comunale;
- 7) 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;
- 8) A mantenere il tipo di attività indicata nell'istanza di assegnazione dell'area o altro tipo di attività artigianale espressamente autorizzata dal Comune;
- 9) A rendere noto entro trenta giorni qualunque trasferimento di quote a terzi;
- 10) 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;
- 11) 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.

- 12) Gli obblighi di cui ai punti 2-6-7 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

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

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 a società ed organismi consortili appositamente costituiti 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 devono essere utilizzate esclusivamente per le finalità previste dal presente articolo.

NORME TRANSITORIE

Art.34

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 le 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) | <hr/> |
| b) Area espropriata non superiore a mq.1000 | (punti 1) | <hr/> |
| c) Area espropriata da 1000 a 2500 mq. | (punti 2) | <hr/> |
| d) Area espropriata da 2500 a 5000 mq. | (punti 3) | <hr/> |
| e) Area espropriata oltre 5000 mq. | (punti 4) | <hr/> |

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

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

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 <i>per</i> 100) <i>diviso</i> (valore storico dei beni strumentali utilizzati dall'impresa): | | |
| • Valori da 1 a 5 | (punti 2) | <hr/> |
| • Valori da 6 a 10 | (punti 4) | <hr/> |
| • Valori da 11 in poi | (punti 6) | <hr/> |

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 | | |
| • Da 6 a 15 unità | (punti 2) | <hr/> |
| • Oltre 15 unità | (punti 4) | <hr/> |
| | (punti 6) | <hr/> |
| b) Previsione incremento unità lavorative : | | |
| • Da 1 a 6 unità | (punti 1) | <hr/> |
| • Oltre 6 unità | (punti 2) | <hr/> |

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:
a) per ogni 5 punti percentuali di risparmio previsto come
da dichiarazione di impegno". (punti 1) _____

TOTALE _____

