COMUNE DI MODICA
PROVINCIA DI RAGUSA

Prot. N. .....

del ..... *Alleg. N.*

Originale Deliberazione del Consiglio Comunale

Data 2.8.2001 **Sessione** URGENTE Atto N. 82

OGGETTO: MODIFICA DELIBERA CONSILIARE N.231 DEL 13.11.1992 REVOCA ED APPROVAZIONE NUOVO REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE, LA CESSIONE E LA GESTIONE DELLE AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI DI CONTRADA MICHELICA

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 2 AGOSTO 2001 alle ore 2040

Fatto l'appello nominale, risultano:

PRESENTI

TORCHI LUCIFORA PIETRO/MINARDO GIUSEPPE/GIANNONE VINCENZO-/SPADARO GIORGIO/TERRANOVA SAVERIO/SCARSO CARMELO/IOZZIA VINCENZO/FALCO CARMELO/SCUCCES GIOVANNI/CARPENZANO LUIGI-/CASSARINO SALVATORE/IACONINOTO ROSARIO/CHIARAMONTE ROBERTO/ARMENIA MICHELE/TURCO ROSARIO/MALTESE ANTONINO/GERRATANA ANTONINO/

ASSENTI

GILESTRO PIETRO/GIUNTA MARISA-/CIAVORELLA RICCARDO/CICERO GIOVANNI/GALFO ORAZIO/CAVALLO GIORGIO/VULLO JOHN/DI TOMMASI GIUSEPPE/GARAFFA IGNAZIO/SCARSO VINCENZO/APRILE ANTONINO/-NAPOLITANO GIUSEPPE/POIDOMANI GIANCARLO/

Assiste la seduta il sottoscritto Segretario Generale DR.CARMELO COLOMBO

Trovando che il numero dei presenti è legale per LA PRIMA CONVOCAZIONE

il Sig. PROF.SAVERIO TERRANOVA, PRESIDENTE DEL C.C., assume la Presidenza e apre la seduta che è dichiarata **PUBBLICA.**

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.

Modica, 9.7.2001

Il Responsabile del Servizio
F.to GIUSEPPE CASTAGNETTA

IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA

Vista la presente proposta di deliberazione

Vista la legge regionale 11/12/1991, n. 48

ESPRIME

parere _____

sotto il profilo della regolarità contabile

Modica, _____

Il Responsabile di Ragioneria

IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA

Vista la presente proposta di deliberazione

ATTESTA

che esiste la copertura finanziaria della spesa da impegnare

al Cap. _____

Modica, _____

Il Responsabile di Ragioneria

Il Consiglio passa a trattare l'affare all'Ordine del Giorno concernente la modifica della delibera consiliare N.231 del 13.11.1992 - Revoca ed approvazione nuovo Regolamento per la concessione, la cessione e la gestione delle aree per insediamenti produttivi artigianali di Contrada Michelica.

Introduce l'argomento il Presidente del Consiglio.

Il Segretario Generale dà lettura dell'atto deliberativo.

Nessuno avendo chiesto di parlare, il Presidente mette ai voti la proposta di Regolamento.

La votazione sulla proposta, esperita in forma palese per alzata e seduta, dà il seguente risultato:

- CONSIGLIERI presenti e votanti 17
- VOTI favorevoli alla proposta 17

Per la esperita votazione;

IL C O N S I G L I O

VISTA la delibera del Consiglio Comunale N.231 del 13.11.1992 con la quale è stato approvato il Regolamento Comunale per la concessione e la gestione delle aree urbanizzate per insediamenti produttivi artigianali di Contrada Michelica;

VISTA la relazione, prot.N.20516 del 9.7.2001, con la quale il Funzionario Responsabile della Sezione Sviluppo Economico propone di aggiornare il suddetto Regolamento alle intervenute modi-

fiche normative;

VISTA la richiesta, acquisita al protocollo generale N.4119 del 14.3.2001, con la quale la C.N.A. di Modica chiede di procedere alla modifica dell'attuale Regolamento ed in tal senso propone:

- Di modificare la misura e le modalità di calcolo dell'indennità di mora dovuta dal concessionario per l'eventuale ritardato pagamento del canone di concessione dell'area;
- Di prevedere, inoltre, la possibilità di cessione delle aree anche in proprietà;
- Di prevedere la possibilità di acquisizione da parte del Comune di Opifici posti in vendita da Ditte artigiane che cessino dall'attività;
- Di prevedere la possibilità di concedere in locazione gli Opifici acquisiti dal Comune;
- Di prevedere la possibilità di affidare in convenzione la gestione delle aree artigianali ad un eventuale Consorzio fra le Imprese insediate nella Zona artigianale.

PRESO ATTO che le suddette richieste avanzate da parte dell'Associazione di categoria risultano condivisibili e sono, tra l'altro, ricomprese nella proposta di modifica alla delibera del Consiglio Comunale N.231 del 13.11.1992 avanzata dall'Ufficio;

VISTA, altresì, la delibera del Consiglio Comunale N.16 del 31.1.2000, con la quale sono state individuate - ai sensi dell'art.41 della legge N.449 del 27.12.1997 - le commissioni ritenute indispensabili per l'attività dell'Ente e, contemporaneamente, sono state soppresse tutte le altre commissioni, ivi compresa quella prevista dall'art.2 del Regolamento Comunale di gestione delle aree artigiane, come sopra richiamato;

RAVVISATA, pertanto, la necessità di adeguare il Regolamento anche per quanto riguarda le funzioni demandate alla soppressa commissione;

VISTA l'allegato schema di nuovo Regolamento proposto dal Funzionario Responsabile della 5^ Sezione del 2° Settore - Sviluppo Economico, da approvare quale nuovo Regolamento in sostituzione di quello vigente approvato con la citata deliberazione N.231/92;

VISTO che le Commissioni Consiliari competenti, richieste, non hanno espresso parere entro i termini per cui si prescinde dallo stesso;

RITENUTO, pertanto, di dover provvedere in merito;

VISTA la L.r. N.48/91;

VISTO il parere favorevole sulla proposta di deliberazione del Responsabile del Servizio per quanto concerne la regolarità tecnica espresso in data 9.7.2001;

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

D E L I B E R A

1) Di modificare la delibera consiliare N.231 del 13.11.1992 revocando l'allegato relativo al Regolamento per la concessione e gestione delle aree urbanizzate per insediamenti produttivi artigianali di Contrada Michelica;

2) Di approvare il nuovo Regolamento per la concessione, la cessione e la gestione delle aree per insediamenti produttivi artigianali di Contrada Michelica, parte integrante, quale allegato A, della presente deliberazione e composto da numero 34 articoli con allegato la scheda di valutazione;

3) Di approvare lo schema tipo per la concessione e regolamentazione del diritto di superficie su area destinata alla costruzione di Opifici artigianali, indivuato nell'allegato B, parte integrante del presente atto;

4) Di approvare lo schema tipo di convenzione per la cessione e regolamentazione del diritto di locazione di lotti edificati per Opifici artigianali, individuato nell'allegato C, parte integrante del presente atto.-

Letto e sottoscritto.

IL PRESIDENTE DELLA SEDUTA

SAVERIO TERRANOVA

Il Consigliere Anziano della Seduta
PIETRO TORCHI LUCIFORA

Il Segretario Generale
CARMELO COLOMBO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario certifica che la deliberazione di cui sopra è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal 12.8.2001 giorno festivo al 26.8.2001 e senza opposizioni.

Modica, lì ..... **Il Segretario Generale**

Per copia conforme all'originale ad uso amministrativo.

Modica , lì ..... **Il Segretario Generale**

REGIONE SICILIANA

Comitato Regionale di Controllo - **PALERMO**

N. ..... **Palermo** , lì .....

Visto:

ESECUTIVA PER DECORRENZA DEI TERMINI AI SENSI
DELL'ART. 18 COMMA 6 L.R.44/91

IL PRESIDENTE

Per copia conforme al bollo tutorio ad uso amministrativo.

Modica, lì ..... **Il Segretario Generale**

DEL. N° 82 DEL 02-08-2001

COMUNE DI MODICA
SERVIZIO ARCHIVIO E PROTOCOLLO
PUBBLICAZIONE N. 1404
DAL 18-8-01 AL 2-10-01

ALLEGATO "A"

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 – ARCHIVIO
Si certifica che il presente avviso è stato affisso all'Albo Pretorio per la durata di giorni 15 dal 18-8-01 al 1-10-01
03 OTT. 2001
Il Segretario Generale
Dott. C. Colombo

TITOLO I

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 cessione 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 5(cinque) 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) certificazione di iscrizione all'albo o registro di appartenenza presso la Camera di Commercio, di data non anteriore a tre mesi;
2) relazione 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 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 nel nuovo impianto. 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) 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 ai fini di una corretta ed obbiettiva 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. 5

Nell'area per insediamenti produttivi possono insediarsi anche piccole e medie imprese industriali per un massimo del quindici per cento 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 venti per cento 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 della 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 novanta giorni dalla notifica, si provvederà alla risoluzione d'ufficio della convenzione per colpa e in danno del concessionario.

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

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 del periodo 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 articolo 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 P.I.P..

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 29/12/1981, 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 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.

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 eventuali 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 cessione del diritto di superficie nel caso di trasformazione dell'azienda (impresa individuale o società), mediante conferimento, donazione o successione a favore di familiari per l'esercizio della medesima attività purchè 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.

È tassativamente vietato qualsiasi altro trasferimento a terzi della concessione (anche se riferito in tutto o in parte alle aree rimaste inedificate).

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 della 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 a poter esercitare il diritto di prelazione sul l'acquisto, curerà, altresì, avvalendosi della consulenza dell'Ufficio Tecnico Comunale o di tecnici all'uopo incaricati, 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 nella impresa modifiche negli scopi istituzionali non tempestivamente comunicati all'Amministrazione comunale;
3) il concessionario ponga in essere atti che, in modo diretto o indiretto, compromettano le finalità pubbliche e sociali per le quali l'insediamento produttivo è stato realizzato;
4) sia notificata al Comune, a mezzo di 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'U.T.C..

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 modifiche regolarmente autorizzate.

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 dalla convenzione.

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 27/7/1978, n. 392.

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

Sono vietati il comodato e la concessione della locazione, anche se parziali.

Le parti locate 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 alla 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 cambiamenti 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 locataria 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

I titolari di concessione 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 di mesi 3(tre) dalla data di stipula dell'atto di cessione;
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 questo 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,a qualsiasi titolo,il solo terreno acquistato o parte di esso , senza preventiva formale autorizzazione del Comune;
7) a non cedere a terzi, in locazione, l'opificio artigianale senza la preventiva formale autorizzazione del Comune;
8) a conservare,come minimo i livelli occupazionali programmati in sede di relazione tecnica-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;
9) a mantenere il tipo di attività indicata nell'istanza di assegnazione dell'area,o altro tipo di attività artigianale espressamente autorizzata dal Comune;
10) a rendere noto entro trenta giorni qualunque trasferimento di quote a terzi ;
11) a riconoscere sempre al Comune il diritto di imporre,anche successivamente la stipula della cessione,senza corrispettivo di sorta,servitù di elettrodo,metanodotto,acquedotto e fognatura e servitù telefonica sugli spazi non coperti da edifici;
12) a concedere le sopraindicate 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.

Art. 32

Nei casi di revoca o risoluzione del contratto,l'acquirente sarà tenuto al rimborso di tutte la 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 avente causa a qualsiasi titolo né al rimborso delle spese sostenute ed occorse per la costruzione,né ad alcun corrispettivo del valore che l'immobile avesse acquisito in dipendenza della costruzione medesima intendendosi convenuto che verrà incamerato,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 od 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.

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'articolo 8 risulta in atto fissato, con Deliberazione 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.

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) Sede 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 3 anni, così calcolato: (imponibile fiscale relativo al solo reddito d'impresa *per* 100) *diviso* (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 3 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 G.U.R.I. n. 74 del 30 marzo 1987): dell'art. 216 de T.U. delle Leggi Sanitarie (approvato con regio decreto 27/7/1934, n. 1265):

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

TOTALE _____

ALLEGATO "B"

SCHEMA TIPO DI CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE E REGOLAMENTAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SU AREA DESTINATA ALLA COSTRUZIONE DI OPIFICI ARTIGIANALI IN LOCALITA' MICHELICA.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila..... il giorno ..... del mese di ..... nella sede municipale di ..... avanti a me Segretario Comunale (oppure notaio in .....) senza l'assistenza dei testimoni per espressa rinuncia fatta dai signori comparenti, tra loro d'accordo e con il mio consenso in conformità di legge.
Sono personalmente comparsi i sigg.:
.....
.....
.....

- da una parte, per il Comune di ....., il Sig..... nato a ....., il ....., il quale interviene nella sua qualità di ..... e legale rappresentante del comune di ..... in prosieguo chiamato comune, in esecuzione alla determinazione n..... del ..... che in copia autentica allego ad integrare il presente atto sotto la lettera "..", omessane la lettura per dispensa dei comparenti:
  C.F.....;
- dall'altra parte, il Sig. ....., nato a ..... il ....., residente ....., il quale interviene nella sua qualità (presidente o titolare) della ditta ..... con sede in ..... via ..... iscritta all'albo provinciale delle imprese artigiane dal ..... al n.....
  C.F.....;
  P.I.....;
  al presente atto autorizzato con ..... all."..".

Detti comparenti, aventi i requisiti di legge, della cui identità personale io .....sono certo,

PREMETTONO

- Che il Comune di Modica è dotato di un zona attrezzata per l'insediamento di attività produttive artigianali sita in località Michelica;
- Che con deliberazione consiliare n..... del ..... è stato approvato il Regolamento di gestione dell'area artigiana;
- Che con determinazione n°..... del ..... è stato individuato/sono stati individuati per l'assegnazione alla ditta richiedente il lotto/ i /otti sito/i nell'area artigiana in località Michelica per l'insediamento di un opificio di complessivi mq..... con l'obbligo per la ditta di presentare entro il .....il progetto esecutivo, pena la decadenza della presente concessione;
- Che la ditta .....ha presentato in data ..... il progetto con allegata relazione tecnico - economica in cui vengono, tra l'altro, definite le caratteristiche materiali e di finitura dei fabbricati oggetto del programma costruttivo;
- Che in base a tale progetto risulta che, di massima e fermi restando gli obblighi di specificazione e dettaglio di cui ai successivi articoli della presente convenzione saranno realizzati circa mq..... di superficie utile calpestabile;

- Che il comune con deliberazione consiliare n..... del ..... ha approvato lo schema di concessione tipo per la concessione dei lotti delle aree artigiane.

Tanto premesso, si conviene e stipula quanto segue:

1. **Concessione con diritto di superficie.**

Il Comune di Modica in persona del costituito suo legale rappresentante concede, sin d'ora, alla ditta artigiana..... che come rappresentata accetta, per se e per i suoi aventi causa, il diritto di superficie per la realizzazione del programma costruttivo menzionato in premessa sull'area estesa circa mq.....individuata dal vigente catasto terreni del comune medesimo al F....., p....., n....., ricadenti nell'area artigiana in località..... delimitata a nord..... a sud ..... a est..... a ovest.....

Detto terreno atto alla edificazione di un capannone delle dimensioni consentite dagli standards edilizi previsti nel piano per insediamenti produttivi, è quello colorato in rosso nella planimetria catastale, che, sottoscritta dai comparenti e da me ufficiale rogante, si allega ad integrare il presente atto sotto la lettera "..".

Il diritto di cui sopra si intende esteso anche alla utilizzazione del sottosuolo nei limiti necessari alla esecuzione delle opere previste nella concessione edilizia. Si precisa che il concessionario si impegna, anche in conformità alle disposizioni particolari contenute nei successivi articoli, a realizzare sull'area oggetto della concessione del diritto di superficie il programma costruttivo indicato in premessa e consistente nella edificazione di un capannone destinato ad opificio artigianale o di piccola e media impresa industriale.

2. **Prescrizione e modalità di carattere generale.**

La concessione del diritto di superficie come sopra indicato ha la durata di anni 30 (trenta) e può essere rinnovata per ulteriori trenta, purchè ne venga fatta richiesta dall'avente titolo almeno un anno prima della scadenza.

Il diritto di superficie è esteso:

- alla realizzazione di un capannone con eventuali annessi;
- al mantenimento e godimento di esse costruzioni e delle relative aree di pertinenza, in favore del concessionario e i suoi aventi causa, nei limiti e secondo le modalità fissate dalla presente convenzione.

I progetti relativi all'edificio dovranno corrispondere alle modalità fissate nel successivo art. 5.

Nella realizzazione dell'opificio saranno osservate le prescrizioni e limitazioni della presente e della concessione edilizia.

L'istruttoria delle domande di concessione edilizia seguirà le ordinarie disposizioni in materia.

Tutte le aree, edifici, manufatti ed impianti, rimangono vincolati alle destinazioni e modalità di utilizzazione indicate nella presente convenzione e nella concessione edilizia.

Per la superficie utile, ai fini della presente convenzione, si intende la superficie di pavimento misurata al netto dello spazio occupato da muratura, pilastri e tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre ed eventuali scale interne.

3. **Determinazione del canone della concessione del diritto di superficie – modalità di pagamento -.**

Il corrispettivo della concessione del diritto di superficie di cui all'art. 1 resta convenuto in lire..... annue, da pagarsi a cura del concessionario nelle casse della tesoreria comunale in quote semestrali anticipate. Tale corrispettivo è soggetto ad aggiornamento quinquennale secondo il criterio assunto a base per la determinazione del canone iniziale, seguendo le variazioni intervenute sugli elementi che lo compongono.

Il versamento delle rate semestrali anticipate dovrà essere effettuato improrogabilmente entro il primo mese di ogni semestre dell'anno di riferimento.

4. **Sanzioni per eventuali ritardi o inadempienze nel pagamento del canone della concessione.**

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 novanta giorni dalla notifica, si provvederà alla risoluzione d'ufficio della convenzione per colpa e in danno del concessionario.

5. **Le caratteristiche costruttive e tipologica degli edifici.**
Nei lotti destinati ad opifici, sono consentite le costruzioni o installazioni di capannoni per laboratori, con eventualmente annessi magazzini, depositi, silì, autorimesse, esposizioni destinate esclusivamente ad attività artigianali, uffici e alloggio custode.
Gli spazi per uffici e/o per il personale di custodia non possono superare la superficie utile calpestabile di mq 60.
Tipologie, dimensioni, caratteristiche costruttive e di finitura di capannoni dovranno rispondere a quelle risultanti dalla relazione tecnico economica e ai relativi progetti, approvati e autorizzati dagli organi a ciò preposti dalla legge e dovranno, in ogni caso, essere conformi alle prescrizioni del piano degli insediamenti produttivi e delle vigenti leggi in materia di tutela ambientale, specie per quelle attività e lavorazioni comprese nel decreto assessoriale previsto dall'art. 5, L. R. 29/12/1981, n. 181.
Nella costruzione non potranno apportarsi modifiche di alcun genere se non regolarmente approvate.
Il comune si riserva di fare eseguire dagli uffici competenti gli opportuni controlli in qualunque momento e di ordinare le modifiche necessarie.
La verifica di corrispondenza del fabbricato alle opere autorizzate e alle norme contenute nel presente atto, dovrà avvenire con il rilascio del certificato di agibilità, contenente l'indicazione della destinazione d'uso.
Nel caso venga contestata difformità dell'edificio rispetto al progetto approvato, il Comune disporrà la immediata sospensione dei lavori e il concessionario dovrà provvedere alle necessarie modificazioni.
La sospensione dei lavori a seguito di ordinanza sindacale, non interrompe il decorso dei termini stabiliti per l'ultimazione dei lavori.
Le operazioni di verifica, al fine del rilascio del certificato di agibilità, dovranno essere attuate entro 30 gg. dalla richiesta del concessionario ed il certificato relativo dovrà essere emesso entro 60 gg. dall'ultimazione delle opere medesime, salvo maggiori termini derivanti da disposizioni vigenti relativi a pareri obbligatori da parte di altri organi pubblici.

6. **Termini di inizio e di ultimazione degli edifici.**
La concessionaria si impegna a rispettare i termini per l'inizio e l'ultimazione delle opere fissato nell'atto di concessione edilizia.

7. **Proroghe.**
Il comune potrà, in base a motivata e giustificata richiesta della concessionaria, accordare, con provvedimento motivato, eventuali proroghe nei soli casi previsti e consentiti dalla legge, non superiori complessivamente a dodici mesi.

8. **Sanzioni.**
L'inosservanza dei termini di inizio comporterà la decadenza della presente convenzione e la conseguente estinzione del diritto di superficie, con l'obbligo per l'amministrazione comunale di trattenere il corrispettivo della concessione medesima, per il periodo intercorrente fra la costituzione del rapporto e la sua estinzione, oltre il pagamento di una penalità equivalente al corrispettivo per

un anno. In caso di inosservanza dei termini finali, comunque prorogati, si avrà la decadenza della concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie con il pagamento della penale di cui al comma che precede.

9. Prescrizioni per l'uso dell'immobile.

L'immobile deve essere usato esclusivamente dal concessionario.

E' consentita,dopo aver acquisito il preventivo nulla-osta da parte del Comune, la cessione del diritto di superficie nel caso di trasformazione dell'azienda (impresa individuale o società di persone), mediante conferimento.donazione o successione a favore di familiari per l'esercizio della medesima attività, purchè 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.

Il concessionario, comunque, è tenuto, entro il termine di trenta giorni, alla comunicazione del passaggio aziendale all'ufficio comunale competente, ai fini della regolarizzazione contrattuale della voltura.

È tassativamente vietato qualsiasi altro trasferimento a terzi della concessione (anche se riferito in tutto o in parte alle aree rimaste inedificate).

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.

10. Obblighi del concessionario in caso di cessazione di attività.

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 a poter esercitare il diritto di prelazione sull'acquisto curerà, altresì, avvalendosi della consulenza dell'Ufficio Tecnico Comunale, o dei tecnici all'uopo incaricati, 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.

11. Obblighi generali.

La concessionaria si obbliga, in ogni caso, a non porre atti che, in modo diretto o indiretto, comprometteranno le finalità per le quali l'insediamento viene realizzato. In caso di inosservanza la concessionaria decade dalla concessione con la conseguente estinzione del diritto di superficie.

12. Stato di manutenzione degli immobili. Obblighi.

La concessionaria e gli eventuali aventi causa si impegnano a mantenere in buono stato di manutenzione, secondo gli standards correnti tutte le parti del fabbricato ed i servizi interni del lotto.

13. Inosservanza di obblighi della convenzione. Sanzioni.

La violazione o l'inadempimento da parte della concessionaria degli obblighi di cui ai precedenti articoli, determina, oltre alle sanzioni penali e amministrative previste dalle leggi vigenti e dai regolamenti comunali, le sanzioni previste nei precedenti articoli ed ancora le seguenti:

A. La decadenza della concessione, con conseguente estinzione del diritto di superficie qualora:

1) La ditta concessionaria realizzi opere edilizie gravemente difformi da quelle previste nella concessione edilizia e nella presente convenzione;
2) Si verifichino modifiche agli scopi sociali o istituzionali della ditta;
3) La concessionaria ponga in essere atti che, in modo diretto o indiretto, compromettano le finalità pubbliche e sociali per le quali l'insediamento produttivo è stato realizzato;
4) Sia notificata al comune, a mezzo di ufficiale giudiziario, su istanza dell'Istituto che ha concesso il mutuo per il finanziamento della costruzione, l'inadempienza della ditta medesima del pagamento di almeno due semestralità consecutive del mutuo.

La decadenza della concessione deve essere approvata dalla Giunta Comunale.

B. L'applicazione alla ditta di una pena pecuniaria compresa tra un minimo dell'1% ed un massimo del 7% dell'importo delle opere eseguite, da determinarsi in relazione all'importanza delle violazioni od inadempimenti non comportano la decadenza della concessione.

La determinazione dell'importo della sanzione pecuniaria avverrà a cura del comune che introiterà le corrispondenti somme.

In caso di decadenza della convenzione, per colpa e in danno del concessionari -, il diritto di superficie si estingue, il Comune diviene proprietario degli edifici e delle opere annesse e ne acquisisce le 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 all'estinzione le ragioni di credito di detti istituti.

14. Durata della concessione e rinnovo della medesima.

La concessione del diritto di superficie avrà una durata di anni trenta e potrà essere rinnovata di trenta anni in trenta anni, purché ne venga fatta richiesta dall'avente titolo almeno un anno prima della scadenza.

15. Effetti della cessazione della convenzione e del diritto di superficie.

Nei casi in cui la presente convenzione e la relativa concessione vengono a cessare, si estingue il diritto di superficie e il comune diviene proprietario degli edifici ed 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 all'estinzione, le ragioni di credito di detti istituti.

16. Perimento degli edifici.

Ove per qualsiasi causa, prima della scadenza della concessione si abbia il perimento degli immobili costruiti sul suolo oggetto del diritto di superficie, la concessionaria deve comunicare al comune, entro sei mesi dal perimento, se intende o meno procedere alla ricostruzione degli immobili, e deve depositare ogni atto all'uopo necessario compreso il progetto esecutivo entro tre mesi dalla data di comunicazione dell'intento di ricostruzione.

Nel caso di ricostruzione il comune fisserà nuovamente i termini di inizio ed ultimazione dei lavori. Trascorso tale termine di sei mesi, senza che la concessionaria abbia comunicato l'intendimento di costruire, il diritto di superficie si estingue ed il suolo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ritorna alla completa disponibilità del comune.

17. Ipoteche.

I manufatti potranno essere ipotecati soltanto a favore di enti pubblici o di diritto pubblico, istituti bancari di interesse nazionale ed altri soggetti che praticano interventi in favore delle imprese artigiane.

18. Varie e finali.

La presente convenzione verrà trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Ragusa e nel Quadro D nella relativa nota di trascrizione verranno riportatele clausole previste nei precedenti art.2 –1° comma,art.9 – 1° comma,art.16 e 17.

Le spese relative, accessorie e conseguenti alla convenzione sono a carico della parte concessionaria che intende avvalersi delle agevolazioni esistenti in materia.

Quant'altro non previsto espressamente è regolato dalle disposizioni vigenti in materia emanate ed emanande.

Saranno oggetto di specifica sottoscrizione tutti i patti della presente convenzione.

19. Norma di rinvio.

Per tutto quanto non previsto dalla presente concessione le parti rinviano e si riportano al Regolamento di gestione delle aree artigianali approvato con delibera di Consiglio Comunale n. ____ del _____.

ALLEGATO "C"

SCHEMA TIPO PER LA CONCESSIONE E REGOLAMENTAZIONE DEL DIRITTO DI LOCAZIONE DI LOTTI EDIFICATI PER OPIFICIO ARTIGIANALE IN LOCALITA' MICHELICA.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila..... il giorno ..... del mese di ..... nella sede municipale di ..... avanti a me Segretario Comunale (oppure notaio in .....) senza l'assistenza dei testimoni per espressa rinuncia fatta dai signori comparenti, tra loro d'accordo e con il mio consenso in conformità di legge.
Sono personalmente comparsi i sigg.:
.....
.....
.....

- da una parte, per il Comune di Modica, il Sig..... nato a ..... il ..... il quale interviene nella sua qualità di ..... e legale rappresentante del comune, in prosieguo chiamato comune, in esecuzione alla deliberazione n..... del ..... che in copia autentica allego ad integrare il presente atto sotto la lettera "..", omessane la lettura per dispensa dei comparenti;
  C.F.....;
- dall'altra parte, il Sig. ..... nato a ..... il ..... residente ..... il quale interviene nella sua qualità (presidente o titolare) della ditta ..... con sede in ..... via ..... iscritta all'albo provinciale delle imprese artigiane dal ..... al n.....
  C.F.....;
  P.I.....;
  al presente atto autorizzato con ..... all."..".

Detti comparenti, aventi i requisiti di legge, della cui identità personale io .....sono certo,

PREMETTONO

- Che il Comune di Modica è dotato di un zona attrezzata per l'insediamento di attività produttive artigianali e di piccola sita in località Michelica.....;
- Che con deliberazione consiliare n..... del ..... è stato approvato il Regolamento di gestione dell'area artigianale;
- Che la ditta .....ha presentato in data ..... istanza per la locazione di un capannone ricadente nell'area artigianale con allegata relazione tecnico – economica in cui vengono, tra l'altro, indicate le prospettive occupazionali dell'azienda e le tendenze di sviluppo del settore merceologico di appartenenza;
- Che il comune con deliberazione consiliare n..... del ..... ha approvato lo schema di convenzione tipo per la locazione dei capannoni delle aree artigiane.

Tanto premesso, si conviene e stipula quanto segue:

1. **Soggetto e oggetto della locazione.**

Il Comune di Modica in persona del costituito suo legale rappresentante concede, sin d'ora, alla ditta artigiana..... che come rappresentata accetta, per se e per i suoi aventi causa, in locazione il capannone di mq.....con l'annessa area di pertinenza del

lotto.....esteso circa mq.....individuata dal vigente catasto terreni del comune medesimo al F..... p..... n..... ricadenti nell'area artigiana in località..... delimitata a nord....., a sud ....., a est....., a ovest.....

Detto impianto è quello colorato in rosso nella planimetria catastale, che, sottoscritta dai comparenti e da me ufficiale rogante, si allega ad integrare il presente atto sotto la lettera "..".

La locazione di cui sopra si intende estesa anche all'utilizzazione del sottosuolo nei limiti necessari alla esecuzione di opere accessorie eventualmente occorrenti all'attività produttiva.

Si precisa che il locatario si impegna, anche in conformità alle disposizioni particolari contenute nei successivi articoli, a ripristinare a richiesta l'impianto in questione, nel caso che per necessità funzionali abbia dovuto apportare modifiche all'interno e comunque mai alla struttura del capannone.

2. Prescrizione e modalità di carattere generale.

La locazione come sopra indicata è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla presente convenzione, secondo i principi generali e le norme vigenti in materia.

Il diritto è esteso:

- all'utilizzazione ai fini di attività produttive industriali/artigianali di un capannone con eventuali modalità fissate dalla presente convenzione;
- 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 dalla presente convenzione.

Tutte le aree, edifici, manufatti ed impianti rimangono vincolati alle destinazioni e modalità di utilizzazione indicate nella presente convenzione.

5. Determinazione del canone di locazione – modalità di pagamento -.

Il corrispettivo della locazione del capannone di cui all'art. 1 resta convenuto in lire..... annue, da pagarsi a cura del locatario nelle casse della tesoreria comunale in quote semestrali anticipate.

Il versamento delle rate semestrali anticipate dovrà essere effettuato improrogabilmente entro il primo mese di ogni semestre dell'anno di riferimento.

6. Sanzioni per eventuali ritardi o inadempienze nel pagamento del canone della locazione.

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 novanta giorni dalla notifica, si provvederà alla risoluzione d'ufficio della convenzione per colpa e in danno del concessionario.

7. Durata della locazione e rinnovazione della stessa.

La locazione avrà una durata di sei anni ed il contratto si rinnoverà tacitamente di sei anni in sei anni fino alla scadenza della convenzione; tale rinnovazione non avrà luogo se sarà sopravvenuta disdetta da comunicarsi all'altra parte, a mezzo di lettera raccomandata, 6 mesi prima della scadenza.

Si applica il disposto del II comma dell'art. 28 L. 27/07/1978, 392.

8. Aggiornamento del canone.

Il canone di locazione è soggetto ad aggiornamento a partire dall'inizio del quarto anno con riferimento alle variazioni accertate dall'ISTAT. per il biennio precedente. dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.
Le variazioni in aumento del canone sono pari al 75% di tale indice.
Esso verrà comunicato alla parte conduttrice a cura del locatore appena possibile ed il suo ritardato pagamento determinerà l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 4.

9. Prescrizioni per l'uso dell'immobile.
L'immobile può essere utilizzato esclusivamente dal locatario.
La locazione è esercitata nei limiti e con le modalità fissate nel Regolamento Comunale per la gestione delle aree artigianali.
La locazione sancisce il diritto:
1) All'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 dalla convenzione.

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 27/07/1978. n. 392.
Sono vietati il comodato e la cessione della locazione. anche se parziali.
Le parti locate 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 recante recante i motivi di diniego.

10. Obblighi generali.
Il locatario si impegna a non porre in essere atti che. in modo diretto o indiretto, compromettono le finalità per le quali l'insediamento viene realizzato.
In caso di inosservanza il locatario decade dalla concessione con la conseguente estinzione del diritto di locazione.

11. Stato di manutenzione degli immobili. Obblighi.
Il locatario e gli eventuali aventi causa si impegnano a mantenere in buono stato di manutenzione, secondo gli standards correnti tutte le parti del fabbricato ed i servizi interni del lotto.
L'immobile viene locato in ottime condizioni e nelle stesse condizioni il conduttore si impegna a riconsegnarlo al termine della locazione.
Il Comune si riserva il diritto di controllare in ogni momento lo stato del bene oggetto della locazione al fine di accertarne la piena corrispondenza alle condizioni attuali.
In difetto di ciò o in caso di accertati deterioramenti, il Comune avrà il diritto di risolvere il presente contratto, per fatto e colpa della parte conduttrice, in virtù della presente clausola risolutiva espressa.
La parte conduttrice dichiara di avere esaminati i locali oggetto della presente locazione e di averli trovati adatti al proprio uso ed esenti da difetti che possono comunque influire sulla salute di chi lavora e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato.
Ogni aggiunta ed ogni innovazione non autorizzata e che non possano essere eliminate in qualunque momento senza danneggiare i locali. comportano la risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 1456 C.C., oltre al risarcimento del danno.
E' vietato alla parte conduttrice, salvo il preventivo assenso scritto del locatore:

a) Utilizzare ai fini residenziali i locali ceduti in locazione per lo svolgimento delle attività produttive;
b) Accumulare o comunque depositare rifiuti o materiali di risulta nel cortile, nella strada e nelle adiacenze.

L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad attività artigiane/industriali rimanendo escluso qualsiasi cambiamento di destinazione.

12. Ulteriori sanzioni a carico del concessionario per inosservanza degli obblighi stabiliti dalla convenzione.

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 locataria ponga in essere atti, che, in modo diretto o indiretto, possono compromere 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 delibera della Giunta Comunale la quale stabilirà, altresì, le sanzioni e l'ammontare della pena pecuniaria da comminare.

13. Varie e finali.

Le spese relative, accessorie e conseguenti alla convenzione sono a carico della parte locataria che intende avvalersi delle agevolazioni esistenti in materia. Quant'altro non previsto espressamente è regolato dalle disposizioni vigenti in materia emanate ed emanande.
Le parti eleggono domicilio: il Comune presso la casa comunale, la parte conduttrice presso l'immobile oggetto della presente locazione.
Le spese del presente contratto, della sua registrazione, nonché delle quietanze e relative tasse, sono a carico della parte locataria che dovrà provvedere ai relativi adempimenti nei termini di legge.

14. Norma di rinvio.

Per tutto quanto non previsto dalla presente convenzione le parti rinviano e si riportano al Regolamento di gestione delle aree artigiane approvato con delibera di Consiglio Comunale n. _____ del _____.