



Comune di Scicli
(Provincia Regionale di Ragusa)

SETTORE ENTRATE

Allegato A)

**REGOLAMENTO DI GESTIONE DELLA ZONA ARTIGIANALE
DI C.DA ZAGARONE**

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 101 del 10/08/2000

e

Modificato con Delibere di Consiglio Comunale: n. 82 del 19/09/2002 –

n. 130 del 29/09/2005 – n. 181 del 13/11/2014



ALLEGATO "A"

COMUNE DI SCICLI
PROVINCIA DI RAGUSA



REGOLAMENTO DI GESTIONE DELLE AREE ARTIGIANE

Preambolo

Il Comune di Scicli al fine di rendere operante i propri piani per gli insediamenti produttivi, attua con il presente Regolamento quanto statuito dall'art. 12 della legge regionale n. 1 del 02/01/1979 relativamente alla competenza dei Comuni all'apprestamento e alla gestione di arce attrezzate per l'insediamento di imprese artigiane.

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 cessione dei lotti con diritto di superficie, per la cessione dei lotti in proprietà e per la locazione dei capannoni; (modificato con delib. di CC. N. 82/2002)*
- 3) le modalità di gestione delle aree attrezzate per insediamenti produttivi.

Art. 2

Le richieste avanzate dalle imprese, a seguito di pubblicazione di apposito bando da parte del Comune, sono finalizzate: (modificato con delib. di CC. N. 82/2002)

- 1) alla concessione, con diritto di superficie, dei lotti urbanizzati;
 - 2) alla concessione in locazione dei capannoni con annessa area di pertinenza.
- E' consentito l'accorpamento di più lotti 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) certificato 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 dirigente del servizio competente 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 del servizio competente, 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, concesse con cause di forza maggiore.
- chiedere documenti integrativi e nuovi elementi di analisi, allorché quelli presentati non siano sufficienti ai fini 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. 5

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

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.

Le percentuali di riserva sono stabilite con Delibera consiliare.

Art. 6

Il funzionario dirigente del servizio competente, con propria determina, da pubblicare all'Albo Pretorio, approva le graduatorie corredate dai relativi punteggi. Entro trenta giorni da tale determinazione, il richiedente può presentare, avverso la decisione adottata dal funzionario 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 funzionario 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 funzionario dirigente e dal titolare o legale rappresentante dell'impresa concessionaria.

Tale convenzione deve essere conforme a quella all'uopo approvata dall'Ente, tenuto conto di quella tipo approvata dall'Assessore Regionale della Cooperazione, Commercio, Artigianato e Pesca.

Art. 8

La concessione con diritto di superficie dei lotti urbanizzati e la locazione degli opifici 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.

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

1. *Nei lotti assegnati è consentita da parte dell'impresa concessionaria, la costruzione dei capannoni per laboratori con annessi magazzini, depositi, sili, autorimesse, locali per esposizione dei beni prodotti, uffici e alloggio per il personale di custodia.*
2. *Gli spazi per esposizione, uffici e/o per il personale di custodia non possono avere, nel complesso, superficie utile calpestabile superiore a metri quadrati 90 e devono risultare parte integrante dell'edificio artigianale.*
3. *E' consentita la realizzazione di un eventuale alloggio per il personale di custodia nel limite massimo di 90 mq. di superficie utile abitabile, come previsto dal comma 2). L'eventuale superficie da destinare ad uffici, dovrà essere commisurata alle reali capacità dell'azienda in funzione del personale impiegato. In caso di attività già esistente, l'eventuale intervento di ampliamento dovrà comportare l'assetto complessivo dell'area interessata prevedendo eventuali adeguamenti delle opere di urbanizzazione e la sistemazione a verde delle aree residue (art. 35, comma 6 R.E.C.)".*
4. *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, purchè 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". (modificato con delib. di CC. N. 130/2005)*

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 sindacale 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 Sindaco ordina la immediata sospensione della concessione ed il concessionario dovrà provvedere alle necessarie modifiche entro il termine perentorio che gli verrà assegnato.

Le operazioni di verifica, ai fini del rilascio del certificato di agibilità, dovranno essere effettuate entro trenta giorni dalla richiesta del concessionario ed il relativo certificato dovrà essere emesso entro sessanta giorni dalla ultimazione delle opere medesime, salvo maggiori termini derivanti da vigenti disposizioni o da pareri obbligatori che devono essere resi da parte di altri organi pubblici.

Art. 16

Il concessionario/proprietario ha l'obbligo di ritirare il provvedimento unico conclusivo entro tre mesi dalla data di approvazione definitiva del progetto da parte degli Enti e/o Uffici coinvolti nel procedimento.

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

Il concessionario/proprietario dovrà rispettare i termini fissati dagli artt. 24 e 26 del Regolamento Edilizio Comunale per l'inizio e l'ultimazione delle opere.

Eventuali proroghe ai superiori termini potranno essere concesse dal Comune solo per comprovate necessità giustificate dalla mole delle opere da realizzare e dalle loro caratteristiche costruttive. La proroga concessa non potrà, nel complesso, superare i dodici mesi.

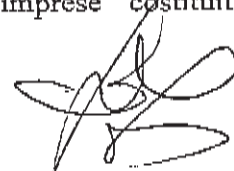
L'avvio dell'attività produttiva nello stabilimento insediato dovrà avvenire entro sei mesi dall'ultimazione dei lavori e avverrà con il rilascio del certificato di agibilità di cui all'art. 15 previa presentazione della segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.).

La inosservanza dei termini comunque prorogati, comporterà l'automatica decadenza della convenzione per colpa o in danno del concessionario, con l'obbligo, da parte del Comune di trattenere il corrispettivo degli oneri già versati per tale finalità, e da parte del concessionario di provvedere al pagamento di una pena pecuniaria in favore del Comune corrispondente all'ammontare del canone di locazione di un anno. (modificato con delib. di CC. N. 181/2014)

Art. 17

L'immobile deve essere usato esclusivamente dal concessionario.

E' consentita la voltura della concessione nel caso di passaggio di azienda (impresa individuale o società di persone), mediante trasferimento per vendita, conferimento, donazione o successione, a favore di familiari. E', altresì, consentito il subentro a nuove imprese costituite



nell'ultimo biennio in società di persone, per l'esercizio della medesima attività, cui partecipa il concessionario originario o suoi familiari aventi causa. I subentranti devono risultare 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.

L'impresa subentrante è tenuta ad allegare all'istanza di voltura, oltre alla certificazione comprovante il possesso dei suddetti requisiti, apposita relazione sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante dell'impresa sull'attività che si intende svolgere nell'insediamento oggetto della voltura. In particolare dovranno essere fornite indicazioni sulla consistenza numerica della manodopera impiegata e su quella che si presume di impiegare, nonché sulle caratteristiche dei principali macchinari che si utilizzano o si intendono utilizzare.

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.

Art. 18 (modificato con delib. CC. N. 181/2014)

In caso di cessazione della attività lavorativa, **"a seguito di cancellazione dai registri della C.C.I.A.A., sarà consentita"** la cessione **totale o parziale** 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 curerà, altresì, avvalendosi della consulenza dell'Ufficio Tecnico Erariale, o dei tecnici all'uopo incaricati, la determinazione del relativo valore di cessione.

La superiore cessione dovrà essere autorizzata dal Comune che, a mezzo della propria struttura tecnica o - ove ritenuto necessario con motivata proposta della medesima struttura tecnica - anche avvalendosi della consulenza dell'Agenzia del Territorio (ex Ufficio Tecnico Erariale) o di tecnici all'uopo incaricati, procederà alla determinazione del 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.

Nel caso di cessazione dell'attività di cui al comma 1° è altresì consentito al concessionario/proprietario l'utilizzo dell'immobile a mezzo comodato, registrato all'Agenzia delle Entrate, a favore dei familiari individuati al precedente art. 17.

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.

Le cessioni diverse da quelle previste dall'art. 17 e dal presente sono ammesse (salvo casi di forza maggiore riconosciuti dal Comune) solo quando siano trascorsi almeno 2 anni dalla data di stipula della convenzione di cui all'art. 7, fermo restando il diritto di prelazione del Comune, da esercitare entro il termine di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione da parte del concessionario/proprietario.

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 verificano 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 come previsto dal precedente articolo 8 e seguenti.

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 apposita delibera di Giunta Comunale recante esposti 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, con delibera di Giunta Comunale, 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 delibera della Giunta Comunale il quale stabilirà, altresì, le sanzioni e l'ammontare della pena pecuniaria da comminare.

(Titolo aggiunto con delibera di CC. N. 82/2002 e modificato con delib. CC. N. 181/2014)

TITOLO III bis

CONCESSIONE DEL TITOLO DI PROPRIETA'

Art. 30 bis

I titolari di concessione con diritto di superficie e gli assegnatari possono richiedere e ottenere dal Comune la cessione in proprietà delle aree già oggetto della concessione.

Il prezzo di cessione viene stabilito in misura pari al prezzo individuato dal Decreto dell'Assessorato all'Industria della Regione Sicilia n° 260 del 19.03.2001 per le aree del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Ragusa aumentato di una volta, corrispondente ad Euro 6,22 (seivirgolaventidue euro) al mq.

Art. 30 ter

Per le modalità di assegnazione, di concessione, di stipula della convenzione e di revoca, valgono per quanto applicabili, le stesse condizioni previste dagli articoli dal n° 11 al n° 24, salvo quanto diversamente precisato.

Non è consentito cedere a terzi *"in tutto o in parte"* in locazione l'opificio artigianale o solo il terreno, senza la preventiva autorizzazione del Comune.

Possono essere consentiti trasferimenti, anche in forma parziale o frazionata, dell'immobile posseduto con diritto di proprietà, previo parere favorevole del competente Settore Urbanistica, sotto il profilo edilizio-urbanistico, fermo restando il rispetto dell'indice fondiario e del rapporto di copertura previsti dai punti 3.1 e 3.4 del comma 3 dell'art. 35.D1 delle N.T.A. allegate al vigente P.R.G.. Il prezzo di stima del terreno verrà stabilito nella misura del prezzo indicato nella convenzione rivalutato sulla base degli indici ISTAT applicabili per la stima delle aree edificabili alla data in cui si registra la variazione, mentre il prezzo di stima dell'opificio sarà stabilito con le procedure di cui all'art. 18 comma 1. Resta inteso che le spese di frazionamento e quant'altro necessario per tale finalità sono esclusivamente a carico del concessionario/proprietario.

"Nelle cessioni diverse da quelle previste dagli artt. 17 e 18, resta fermo il diritto di prelazione del Comune da esercitare entro il termine di trenta giorni dal ricevimento della comunicazione da parte del cessionario." Decorso tale termine il silenzio equivarrà a rinuncia implicita all'esercizio della prelazione medesima. E' consentita la cessione ad imprese già insediate nella zona artigianale solo se i lotti ceduti sono contigui a quelli già in possesso delle imprese richiedenti.

Resta, comunque, fermo l'obbligo per l'acquirente o per il locatario di mantenere il tipo di attività indicata nell'istanza di assegnazione. Qualsiasi variazione, sempre nell'ambito dell'attività produttiva artigianale, dovrà essere preventivamente comunicata al Comune, con la esplicita motivazione che la determina, e potrà essere avviata dopo aver ottenuto espressa autorizzazione dal Comune.

L'inadempimento anche di uno solo dei superiori obblighi costituisce causa di risoluzione di diritto del contratto.

Art. 30 quater

"Nei casi di revoca o risoluzione del contratto di cessione, 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 ed alla rimozione delle opere eventualmente costruite e delle attrezzature installate. Il recupero avverrà mediante trattenuta da parte del Comune sul prezzo di acquisto da rimborsare. Il prezzo d'acquisto sarà rimborsato nella misura del 75% del costo originario sostenuto, senza la corresponsione di alcun interesse.

Nel caso di risoluzione del contratto, le opere eventualmente costruite sul suolo e le attrezzature ivi installate, che il Comune ritenesse, a suo insindacabile giudizio, di non abbattere o rimuovere resteranno di proprietà del Comune, in virtù di accessione, senza alcun diritto per l'acquirente e i suoi aventi 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 acquistato in dipendenza della costruzione medesima. Il corrispettivo che sarebbe dovuto verrà incamerato, quale penale irriducibile, salvo 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 resta espressamente autorizzato ad iscrivere ipoteca e privilegio sugli immobili a garanzia dei mutui o delle sovvenzioni che eventualmente potessero essere concessi.

Lo schema di contratto di cessione sarà strutturalmente lo stesso di quello già vigente per la concessione del diritto di superficie con le modifiche derivanti dalla introduzione delle variazioni di cui al presente deliberato.

Il corrispettivo previsto per la cessione potrà essere corrisposto anche frazionatamente purchè a rate entro un anno dalla stipula dell'atto di cessione.

TITOLO IV GESTIONE DELLE AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI

Art. 31

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.

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.

NORMA TRANSITORIA

Art. 32

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.

(Articolo aggiunto con delibera di CC. N. 181/2014)

ENTRATA IN VIGORE
Art.33

Il presente regolamento entra in vigore il quindicesimo giorno successivo a quello di pubblicazione all'Albo Pretorio on line dell'Ente.

SCHEDA DI VALUTAZIONE

(allegato al Regolamento di gestione delle aree artigiane di C/da Zagarone)

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); della Delibera della Commissione Straordinaria n. 1014 del 07/12/1993.

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

TOTALE



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

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 sindaco p.t. e legale rappresentante del comune di, 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 iosono certo,

PREMETTONO

- Che il comune di è dotato di un zona attrezzata per l'insediamento di attività produttive artigianali e di piccola e media industria sita in località
- Che con deliberazione consiliare n..... del è stato approvato il Regolamento di gestione dell'area artigiana;
- Che con deliberazione consiliare n..... del è stato individuato per l'assegnazione alla ditta richiedente un lotto sito nell'area artigiana in località.....per l'insediamento di un opificio di complessivi mq..... con l'obbligo per la ditta di presentare entro ilil progetto esecutivo, pena la decadenza della presente concessione;
- Che la dittaha 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 convicnc e stipula quanto segue:



1. Concessione con diritto di superficie.

Il comune di Scicli 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 componenti 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.

Il diritto di superficie come sopra indicato 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:

- 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, sili, 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 Sindaco ordina 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.

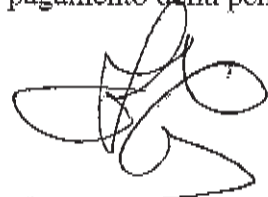
La concessionaria si impegna a rispettare i termini per l'inizio e l'ultimazione delle opere fissato nell'atto di concessione edilizia.

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 la voltura della concessione nel caso di passaggio di azienda (impresa individuale o società di persone), mediante trasferimento per vendita, conferimento, donazione o successione, a favore di familiari. E', altresì, consentito il subentro a nuove imprese costituite nell'ultimo biennio in società di persone, per l'esercizio della medesima attività, cui partecipa il concessionario originario o suoi familiari aventi causa. I subentranti devono risultare 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.

L'impresa subentrante è tenuta ad allegare all'istanza di voltura, oltre alla certificazione comprovante il possesso dei suddetti requisiti, apposita relazione sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante dell'impresa sull'attività che si intende svolgere nell'insediamento oggetto della voltura. In particolare dovranno essere fornite indicazioni sulla consistenza numerica della manodopera impiegata e su quella che si presume di impiegare, nonché sulle caratteristiche dei principali macchinari che si utilizzano o si intendono utilizzare.

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 curerà, altresì, avvalendosi della consulenza dell'Ufficio Tecnico Erariale, 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.

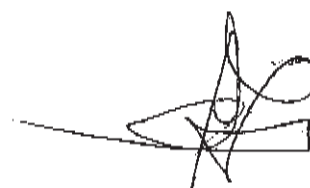
Nella determinazione del costo di cessione delle opere realizzate dal concessionario non si terrà conto del valore dell'area di sedime, delle urbanizzazioni e delle infrastrutture realizzate dal Comune.

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 verificano 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 concessionario, 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. (articolo 14 modificato con delib. di C.C. n. 130/2005)

5. *Nei lotti assegnati è consentita da parte dell'impresa concessionaria, la costruzione dei capannoni per laboratori con annessi magazzini, depositi, sili, autorimesse, locali per esposizione dei beni prodotti, uffici e alloggio per il personale di custodia.*

6. *Gli spazi per esposizione, uffici e/o per il personale di custodia non possono avere, nel complesso, superficie utile calpestabile superiore a metri quadrati 90 e devono risultare parte integrante dell'edificio artigianale.*

7. *E' consentita la realizzazione di un eventuale alloggio per il personale di custodia nel limite massimo di 90 mq. di superficie utile abitabile, come previsto dal comma 2).*

L'eventuale superficie da destinare ad uffici, dovrà essere commisurata alle reali capacità dell'azienda in funzione del personale impiegato.

In caso di attività già esistente, l'eventuale intervento di ampliamento dovrà comportare l'assetto complessivo dell'area interessata prevedendo eventuali adeguamenti delle opere di urbanizzazione e la sistemazione a verde delle aree residue (art. 35, comma 6 R.E.C.)".

8. *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, purchè 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".*

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

Nci 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. Il comune rinuncia all'ipoteca legale nascente da quest'atto ed esonera il conservatore dei RR.II. da ogni responsabilità al riguardo.

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 artigiane approvato con delibera di Consiglio Comunale n. ____ del _____.



SCHEMA DI CONCESSIONE TIPO PER LA CONCESSIONE E REGOLAMENTO DEL DIRITTO DI LOCAZIONE DI UN CAPANNONE PER OPIFICIO ARTIGIANALE/INDUSTRIALE IN LOCALITA'.....

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 sindaco p.t. e legale rappresentante del comune di, in prosieguo chiamato comune, in esecuzione alla deliberazione n..... del che in copia autentica allego ad integrare il presente atto sotto la lettera "...", omissane 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 iosono certo,

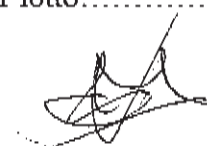
PREMETTONO

- Che il comune di è dotato di un zona attrezzata per l'insediamento di attività produttive artigianali e di piccola e media industria sita in località
- 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 Scicli in persona del costituito suo legale rappresentante concede, sin d'ora, alla ditta Oartigiana..... 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 componenti 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 esercitata 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.

3. 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.

4. 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.

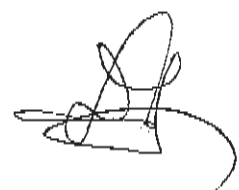
5. Durata della locazione e rinnovazione della stessa.

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.

6. 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.

7. 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 nell'apposita convenzione.

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 apposita delibera di Giunta Comunale recante esposti i motivi di diniego.

8. 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.

9. 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.

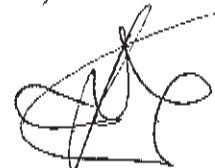
In difetto di ciò o in caso di accertati deterioramenti, il Comune avrà il diritto di risolvere il presente contratto, per fatto e colpa della parte conduttrice, in virtù della presente clausola risolutiva espressa.

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.

10. 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 verificano, nella impresa locataria, modifiche non autorizzate negli scopi statuari;
- 3) L'impresa locataria ponga in essere atti che, in modo diretto o indiretto, possono 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 delibera della Giunta Comunale la quale stabilirà, altresì, le sanzioni e l'ammontare della pena pecuniaria da comminare.

11. 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.

12. 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 _____.

C:\Documenti\Zona Artigianale\esempio di locazione

