



Comune di Assoro
Provincia Regionale di Enna

**REGOLAMENTO COMUNALE PER LA CONCESSIONE E GESTIONE
DI AREE IN ZONA P.I.P.**

**Approvato con Deliberazione di Consiglio comunale
n. 43 del 28/10/2008 dichiarata immediatamente esecutiva**

INDICE

TITOLO I -NORME GENERALI

ART. 1-Principi Generali

ART. 2-Attività ammesse

ART. 3-Beneficiari

ART.4-Modalità di concessione delle aree

ART. 5-Richiesta di concessione e documentazione da allegare

ART. 6-Modalità di assegnazione delle aree

ART. 7-Criteri di priorità per l'assegnazione delle aree

ART. 8-Convenzioni

Art. 9-Canone

ART. 10-Ritardato pagamento

TITOLO II -CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE O DI PROPRIETA'

ART. 11-Tempi e Modalità

ART. 12 -Durata ed utilizzo dell'area

ART. 13-Vincoli sull'uso delle aree

ART. 14-Caratteristiche e tipologie delle costruzioni

ART. 15-Verifiche e controlli

ART. 16-Termini e tempi per la realizzazione delle opere

ART. 17-Divieta

ART. 18-Cessazione dell'attività

ART. 19-Mantenimento dei fabbricati

ART. 20-Cause di decadenza

ART. 21-Effetti della decadenza

ART. 22-Ricostruzione degli immobili

ART. 23 -Ipoteche

**TITOLO III - GESTIONE DELLE AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
ARTIGIANALI**

ART. 24

TITOLO IV- NORME FINALI

ART. 25

ART. 26-Spese contrattuali

ART. 27-Trascrizione regolamento

ART. 28- Entrata in vigore

TITOLO I
NORME GENERALI

ART. 1

Principi Generali

L'Amministrazione comunale di Assoro, allo scopo di favorire lo sviluppo delle attività artigianali, ha predisposto il presente Regolamento per definire e disciplinare i requisiti dei beneficiari, le modalità, i corrispettivi, le condizioni per la concessione e le modalità di gestione delle aree attrezzate per insediamenti produttivi

ART. 2

Attività ammesse

Nei lotti da realizzare sono ammessi impianti produttivi di carattere artigianale contemplate nel comma 6 dell'art. 27 della legge 865/71, per come esplicitato dalle norme di attuazione del piano particolareggiato delle aree D "a" del vigente P.R.G.

ART. 3

Beneficiari

I soggetti beneficiari della concessione dei lotti possono essere tutti gli artigiani, le società di artigiani, le cooperative purché regolarmente iscritti all'Albo. Alle iniziative promosse da consorzi o cooperative di artigiani si può riservare fino al 20 per cento della superficie totale dei lotti.

Tra più istanze concorrenti è data la preferenza a quelle presentate da enti pubblici e aziende a partecipazione statale nell'ambito di programmi già approvati dal C.I.P.E..

ART.4

Modalità di concessione delle aree

Il responsabile del competente servizio comunale con proprio provvedimento pubblica il Bando per la concessione delle aree ricadenti nel Piano, secondo le indicazioni del presente regolamento.

I beneficiari in possesso dei requisiti, indicati all'art.3 del presente Regolamento, possono presentare idonea istanza all'ufficio competente a firma del titolare o legale rappresentante dell'impresa, nei termini che verranno stabiliti nel Bando concorso.

Nel predetto Bando devono essere indicati:

- elenco dei lotti disponibili;

- superficie di ciascun singolo lotto;
- indici e parametri edilizi;
- costo del canone per singolo lotto;
- termini e modalità di pagamento e garanzie fidejussorie;
- tempi e criteri di utilizzazione, prescrizioni e vincoli;
- modalità di presentazione della domanda e relativa documentazione da allegare;
- priorità nelle assegnazioni dei lotti;
- scadenza del Bando;
- diritto di prelazione delle ditte artigiane proprietarie di terreni ricadenti all'interno dell'area artigianale, previa convenzione di utilizzo.

Il Bando è predisposto congiuntamente dal Servizio Attività Produttive e dal Servizio Ufficio Tecnico ed è, comunque, sottoscritto dal responsabile del Servizio e deve essere conforme alla normativa urbanistica generale ed esecutiva vigente.

ART. 5

Richiesta di concessione e documentazione da allegare

La domanda presentata dalle imprese per l'assegnazione dei lotti deve essere prodotta nei termini e nei modi previsti dal Bando. La domanda deve essere sottoscritta per esteso dal titolare dell'impresa o dal legale rappresentante.

ART. 6

Modalità di assegnazione delle aree

Le assegnazioni sono attuate con provvedimento del Responsabile del Servizio Attività Produttive, subordinato all'acquisizione del parere espresso da un'apposita Commissione così composta:

- dal Sindaco o suo delegato che la presiede;
- dal Responsabile del Servizio Attività Produttive;
- dal Responsabile del Servizio Ufficio Tecnico.;
- da due esperti di categoria nominati dal Consiglio Comunale con rispetto della minoranza.

Segretario verbalizzante della Commissione sarà un dipendente comunale nominato dal Capo settore attività produttive.

La Commissione, nominata con determinazione a firma del Sindaco, ha il compito di valutare l'ammissibilità di ogni richiesta di concessione mediante l'esame della

documentazione richiesta come da Bando, deliberando con l'intervento della maggioranza assoluta dei membri che la compongono. La Commissione in sede di insediamento assegna, per ogni singola richiesta, un punteggio sulla scorta dei criteri di priorità contenuti nell'art. 7 del presente Regolamento.

La graduatoria di merito, formulata dalla Commissione, viene trasmessa entro dieci giorni al Responsabile del Servizio Attività Produttive, il quale, con propria determinazione, provvederà all'approvazione della stessa nei successivi dieci giorni comunicando, nello stesso termine, a mezzo di raccomandata A.R., agli interessati sia l'esito della graduatoria che l'eventuale rigetto dell'istanza opportunamente motivato.

La graduatoria approvata ha validità di anni uno, a decorrere dalla data di esecutività del relativo atto dirigenziale.

In caso di formale rinuncia degli aventi diritto o altre evenienze, il Responsabile del competente servizio comunale è tenuto a richiedere alle ditte utilmente collocate in graduatoria, fino ad esaurimento, l'eventuale disponibilità all'acquisizione delle aree interessate, inviando nota raccomandata con avviso di ricezione, cui dovrà essere data risposta nel termine tassativo di giorni dieci dalla ricezione (fa fede il timbro postale di spedizione).

La graduatoria è affissa all'Albo Pretorio e pubblicata sul sito del Comune.

Può essere opposto ricorso alla determinazione dirigenziale entro trenta giorni dalla data di affissione all'Albo a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevuta, indirizzata al Responsabile del Servizio Attività Produttive.

Nei successivi venti giorni la Commissione, come sopra costituita, esamina i ricorsi ed eventualmente riformula la graduatoria, nei modi di cui al presente articolo, e, successivamente, il Responsabile del Servizio Attività Produttive con proprio atto approva la graduatoria definitiva.

Il servizio comunale di riferimento è il Servizio Attività Produttive, al quale sono indirizzate le varie domande ed inoltrate le pratiche relative.

ART. 7

Criteri di priorità e punteggi per l'assegnazione delle aree

Il Bando di assegnazione dei lotti deve contenere specifiche priorità ed eventuali punteggi al fine di determinare la graduatoria definitiva.

Le priorità da rispettare e i punteggi da attribuire sono i seguenti:

- a)** diritto di prelazione delle ditte artigiane proprietarie dell'area all'interno della zona artigianale, non inferiore alla superficie dei lotti previsti;

- b)** istanze presentate da enti pubblici e aziende a partecipazione statale nell'ambito di programmi già approvati dal C.I.P.E. come da art. 27 della Legge n. 865/71, con riserva del 10% dei lotti disponibili urbanizzati: punti 2;
- c)** trasferimento di attività esistenti ubicate nel centro urbano in contrasto con la normativa urbanistica e/o ambientale vigente, con riserva del 30% dei lotti disponibili utilizzati: punti 2;
- d)** iniziative promosse da consorzi o cooperative di artigiani con riserva fino al 10 per cento dei lotti disponibili urbanizzati: punti 2;
- e)** attività già esistenti nel Comune che necessitano l'ampliamento degli spazi produttivi con conseguente incremento del numero degli addetti al lavoro oltre a quelli esistenti:
 - 1 punto per ogni nuova unità lavorativa da utilizzare, fino ad un massimo di 5 punti;
- f)** imprese che utilizzano tecnologie volte al risparmio energetico e all'impiego di fonti di energia rinnovabili (pannelli fotovoltaici, pannelli solari termici, sistemi di riscaldamento a biomassa): punti 1;
- g)** imprese che intendono realizzare le strutture pertinenti secondo i criteri della bioedilizia e per il miglioramento dell'efficienza termica dell'edificio (materiali eco-compatibili, etc): punti 1;
- h)** imprese in possesso di certificazione ambientale o di idoneo contratto di smaltimento dei rifiuti prodotti: punti 1;
- i)** numero di posti di lavoro in atto da almeno sei mesi prima della pubblicazione del Bando e da creare, con priorità alle assunzioni di portatori di handicap e giovani disoccupati locali:
 - sino a tre: punti 1;
 - da 4 a 6: punti 2;
 - da 7 a 9: punti 3;
 - superiori a 9: punti 5;
- j)** appartenenza all'imprenditoria femminile: punti 3;
- k)** appartenenza all'imprenditoria giovanile: punti 3;
- l)** iniziative imprenditoriali con finanziamenti pubblici: punti 1;
- m)** ditte locali costituite in filiera: punti 2;
- n)** imprese facenti parte di distretti produttivi riconosciuti: punti 1;

In caso di parità di punteggio tra due o più richiedenti, dopo aver dato priorità all'impresa locale, si procederà a sorteggio alla presenza delle ditte interessate.

ART. 8

Convenzioni

La formale concessione dei lotti con diritto di superficie o con diritto di proprietà è subordinata alla stipula di apposita convenzione, predisposta dall'Ufficio Contratti del Comune, sottoscritta dal Responsabile del Servizio Attività Produttive e dal titolare dell'impresa concessionaria o dal legale rappresentante.

Tale convenzione, conforme a quella tipo approvata dall'Ass.to Regionale per la Cooperazione, il Commercio, l'Artigianato e la Pesca, deve essere stipulata entro e non oltre trenta giorni dalla comunicazione di assegnazione dell'area.

Se per ragioni imputabili all'impresa concessionaria tale termine non viene osservato come conseguenza si procederà alla revoca dell'assegnazione.

Art. 9

Canone

La concessione con diritto di superficie dei lotti urbanizzati è subordinata al pagamento di un canone annuo che sarà fissato dal Consiglio Comunale con apposito atto deliberativo, dietro proposta del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sulla base della spesa preventivata per la manutenzione, stimata su base quinquennale, delle opere infrastrutturali.

Il suddetto canone deve essere 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 unica soluzione, improrogabilmente entro il primo mese di ogni semestre dell'anno di riferimento.

A garanzia del regolare pagamento del canone, la ditta assegnataria dovrà fornire, prima della consegna formale del lotto, regolare garanzia fideiussoria di natura bancaria o assicurativa che dovrà essere rinnovata a seguito dell'aggiornamento quinquennale del canone.

ART. 10

Ritardato pagamento

Nel caso di ritardato pagamento della rata di canone, il concessionario è tenuto a pagare, oltre alla rata stessa, anche un' indennità di mora calcolata l'uno per cento per ogni mese di ritardo, inoltre le indennità di mora relative ai vari mesi di ritardo vanno cumulate.

Ove il ritardo superi un anno, oltre la scadenza stabilita per il pagamento della rata semestrale, il Comune potrà rivalersi sull'Istituto bancario o sull'Agenzia assicurativa che ha emesso la polizza fidejussoria. Nel caso di inadempienza dell'Istituto bancario o dell'Agenzia assicurativa, il Comune procederà alla risoluzione della convenzione per colpa e in danno del concessionario.

TITOLO II

CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE O DI PROPRIETA'

ART. 11

Tempi e Modalità

L'Amministrazione comunale, con riferimento al comma 6 dell'art.27 della Legge 22.10.1971, n.865, dopo aver espropriato o comunque acquisito le aree comprese nel P.I.P., utilizza tali aree mediante concessione di diritto di superficie o diritto di proprietà, nei limiti della sopracitata legge.

Gli assegnatari dei lotti con diritto di superficie o con diritto di proprietà, entro tre mesi dalla notifica dell'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 all'art. 8, avviene contestualmente al rilascio, da parte del Responsabile del Servizio Attività Produttive, dell'atto autorizzativo unico di insediamento dell'attività, che include la concessione edilizia come autorizzazione, 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 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

Durata ed utilizzo dell'area

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

Il diritto è esteso:

- all'utilizzazione del sottosuolo nei limiti necessari all'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

Vincoli sull'uso delle aree

Le opere da realizzare a cura dei concessionari devono avere le caratteristiche costruttive e tipologiche, di cui al successivo articolo. 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, porte e finestre e comunque secondo quanto previsto dalle norme di attuazione del vigente P.R.G. per le aree P.I.P.

ART. 14

Caratteristiche e tipologie delle costruzioni

Nei lotti assegnati è consentita, da parte dell'impresa concessionaria, la costruzione o installazione di capannoni per laboratori con annessi magazzini, depositi, sili, autorimesse, locali per l'esposizione dei beni prodotti, uffici e spazi per la custodia.

Tipologie, dimensioni, caratteristiche costruttive e di finitura delle opere dovranno rispondere alle esigenze risultanti da apposita relazione tecnico-economica debitamente rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, 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'articolo 5 della legge regionale 29 dicembre 1981, n. 181 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 15

Verifiche e controlli

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 determinazione del Responsabile del Servizio Ufficio Tecnico, non interrompe il decorso dei termini stabiliti per la loro utilizzazione.

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 Responsabile del Servizio Ufficio Tecnico ordina l'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 dall'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

Termini e tempi per la realizzazione delle opere

Il concessionario dovrà rispettare i termini fissati nella concessione edilizia per l'inizio e l'ultimazione delle opere, nonché quelli eventualmente assegnati con determinazione del Responsabile del Servizio Ufficio Tecnico.

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

L'inosservanza dei termini comunque prorogati, fissati per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, nonché di quelli assegnati con eventuali determinazioni di cui al comma 1, comporterà l'automatica decadenza della convenzione per colpa e 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

Divieti

L'immobile deve essere utilizzato esclusivamente dal concessionario.

È tassativamente vietato il reale trasferimento a terzi del diritto di superficie, anche se riferito in tutto o in parte alle aree rimaste inedificate.

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

ART. 18

Cessazione dell'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, nel rispetto dei requisiti previsti dal presente regolamento.

ART. 19

Mantenimento dei fabbricati

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

ART. 20

Cause di decadenza

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:

- vengano realizzate opere edilizie difformi da quelle previste nella concessione medesima;
- si verificano nell'impresa modifiche negli scopi istituzionali non tempestivamente comunicati all'amministrazione comunale;
- 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.

ART. 21

Effetti della decadenza

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.

La decadenza della convenzione, per colpa e in danno del concessionario, deve essere dichiarata con atto ricognitivo dal Responsabile dell'Area Servizi Tecnici; Sono di competenza del Sindaco le sanzioni e l'ammontare delle pene pecuniarie da comminare.

ART. 22

Ricostruzione degli immobili

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 d'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. 23

Ipoteche

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

TITOLO III

GESTIONE DELLE AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI

ART. 24

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

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui al 1° comma verranno eseguiti con le somme ricavate dal pagamento del canone di cui all'art. 9 del presente regolamento.

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 e 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 per la cooperazione, il commercio, l'artigianato e la pesca.

TITOLO IV
NORME FINALI

ART. 25

Per quanto non previsto si fa riferimento alla Legge n. 865/1971 e alla Legge n. 167/1962, oltre alle norme del Codice Civile per quanto di competenza ed a quelle delle leggi e regolamenti urbanistici.

ART. 26

Spese contrattuali

Tutte le spese contrattuali e consequenziali, ivi comprese quelle occorrenti per il frazionamento catastale dell'area assegnata, relative ai contratti di cessione (ed eventualmente di retrocessione) sono a carico degli assegnatari.

ART. 27

Trascrizione regolamento

Il presente Regolamento dovrà essere trascritto o allegato, per formarne parte integrante e sostanziale, nell'atto di Concessione dell'area e in ogni eventuale successivo atto di trasferimento.

ART. 28

Entrata in vigore

Il presente Regolamento entrerà in vigore il quindicesimo giorno successivo alla pubblicazione all'albo pretorio (esecutività della deliberazione di approvazione).