



**COMUNE DI GIARRATANA**

**Libero Consorzio Comunale di Ragusa**

\*\*\*\*\*

**REGOLAMENTO COMUNALE DI  
GESTIONE DELLE AREE PER  
INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

\*\*\*\*\*

APPROVATO CON DELIBERA DEL C.C. Nr. 3 DEL 13/03/2007  
APPROVATO CON DELIBERA DEL C.C. Nr. 30 DEL 30/09/2013  
MODIFICATO CON DELIBERA DEL C.C. Nr. 37 DEL 21/11/2013  
MODIFICATO CON DELIBERA DEL C.C. Nr. 04 DEL 31/03/2014  
MODIFICATO CON DELIBERA DEL C.C. Nr. 29 DEL 04/08/2022



# COMUNE DI GIARRATANA

Libero Consorzio Comunale di Ragusa

## REGOLAMENTO DI GESTIONE DELLE AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

### Preambolo

Il Comune di Giarratana 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 aree attrezzate per l'insediamento di attività produttive.

Il termine "imprese artigiane" adoperato nel prosieguo del presente Regolamento, è riferito anche alle P.M.I. industriali e relativi consorzi e cooperative.

### Art. 1 – Finalità

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;
- 3) le modalità di gestione delle aree attrezzate per insediamenti produttivi.

### Art. 2 – Modalità di assegnazione

Le richieste avanzate dalle imprese ai fini dell'assegnazione delle aree produttive, a seguito di pubblicazione all'albo, a mezzo manifesti, e nell'eventuale sito web dell'ente di apposito bando da parte del Comune, sono finalizzate alla concessione, con diritto di superficie o in proprietà, dei lotti urbanizzati;

E' consentito l'accorpamento di più lotti e l'assegnazione degli stessi ad una unica impresa.

### Art. 3 - Istanza

L'istanza di concessione e la documentazione allegata devono essere prodotte in busta chiusa recante all'esterno la apposita dicitura prevista dal bando e, a pena di esclusione, dovrà essere presentata a firma del titolare o legale rappresentante dell'impresa, entro il termine perentorio previsto dal bando stesso.

A corredo della domanda di concessione 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 sei mesi ovvero dichiarazione sostitutiva di certificazione resa a norma di legge;

- 2) relazione sottoscritta dal titolare, o dal legale rappresentante dell'impresa sull'attività svolta nell'ultimo biennio o su quella che si intende svolgere nel nuovo insediamento; in particolare, dovranno essere fornite indicazioni sulla consistenza numerica della manodopera già impiegata o 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 5. Dovrà specificarsi la scelta inerente il diritto di concessione con diritto di superficie, nel rispetto dei criteri di massima di cui al D.A. Cooperazione, Commercio, Artigianato e Pesca n.73 dell'8 febbraio 1998, o cessione del lotto in proprietà.

Nella relazione, ovvero nel corpo della domanda, dovranno essere fornite dichiarazioni (ai sensi del DPR 445/2000, artt. 46, 47 e ss.mm.ii.) dalle quali potrà evincersi:

- l'assenza di procedure in corso fallimentari, di liquidazione, di cessazione attività, di concordato preventivo o di qualsiasi altra situazione equivalente secondo la legislazione italiana a carico dell'impresa o dei suoi legali rappresentanti;
- di essere in regola con gli obblighi concernenti le dichiarazioni e i conseguenti adempimenti in materia di contributi sociali;
- di essere in possesso dei requisiti riguardanti gli obblighi vigenti in base alla legge 636/94 (sicurezza nei luoghi di lavoro);
- di applicare ai propri dipendenti il C.C.N.L. di categoria vigente;
- quant'altro ritenuto necessario per la redazione di eventuale graduatoria, secondo la scheda di valutazione che al presente regolamento si allega e ne forma parte integrante e sostanziale sotto la lettera "A".

#### **Art. 4 – Competenze assegnazione dei lotti**

L'assegnazione dei lotti è di competenza del Dirigente del 2° settore, sentito il parere della Giunta Comunale, sulla base della graduatoria formulata dopo l'istruzione delle istanze da parte della Commissione che è validamente costituita e può riunirsi qualunque sia il numero dei suoi componenti, fermo restando la presenza del Dirigente.

La commissione valuta l'ammissibilità di ogni singola richiesta di concessione. Pertanto, attribuisce i punteggi e forma la graduatoria secondo quanto previsto nella scheda di valutazione allegato "A". In caso di parità dei punti complessivamente assegnati, la graduatoria sarà redatta dando preferenza nell'ordine:

- Al punteggio attribuito al fattore 4;
- Al punteggio attribuito al fattore 2.

In caso di ulteriore parità sarà considerato il numero di protocollo generale di entrata della richiesta.

#### **Art. 5 - Istruttoria**

Ai fini della istruttoria delle istanze il richiedente dovrà versare, direttamente nelle casse del Comune di Giarratana, le seguenti somme quale tassa di partecipazione al bando:

€	200,00	per richieste di concessione di lotti di estensione fino a 1.000 mq;
€	0,10	per ogni mq eccedente i primi 1.000;

A tal fine l'istanza di concessione dovrà essere corredata dalla documentazione attestante l'avvenuto versamento, a pena di esclusione.

Ai fini dell'assegnazione definitiva il richiedente, inoltre, dovrà versare al Comune di Giarratana le seguenti somme a titolo di cauzione provvisoria:

€	500,00	<i>da versare entro dieci giorni dalla comunicazione di assegnazione definitiva, a titolo di cauzione per la eventuale rinuncia alla stipula dell'atto di concessione. Detta somma verrà portata in detrazione dal canone di concessione del lotto del terreno al momento della stipula dell'atto di concessione;</i>
Oltre €	0,50	<i>per ogni mq di superficie coperta prevista nel progetto da realizzare;</i>

Il mancato pagamento della cauzione nel termine fissato, comporterà la rinuncia dell'assegnazione e lo scorrimento della graduatoria.

In sede di istruttoria delle domande, la Commissione potrà chiedere documenti integrativi e nuovi elementi di analisi, allorquando quelli presentati non siano sufficienti ai fini di una corretta ed obbiettiva valutazione assegnando a tale scopo un termine non superiore a dieci giorni, decorsi inutilmente i quali non si attribuirà punteggio alcuno ai fattori non valutabili.

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

## **Art. 6 - Destinatari**

Nell'area per insediamenti produttivi possono insediarsi anche piccole e medie imprese industriali iscritte alla CCIAA anche in forma cooperativa per un massimo del sessanta (60) per cento delle aree urbanizzate.

Alle iniziative promosse dai consorzi o cooperative di artigiani potrà essere riservato il venti per cento della superficie totale dei lotti.

Qualora le due superiori riserve non dovessero essere utilizzate in tutto o in parte, i lotti in esubero saranno assegnati attraverso lo scorrimento della graduatoria principale.

## **Art. 7 - Graduatoria**

A istruttoria conclusa viene compilata la graduatoria corredata dai relativi punteggi e sarà pubblicata all'Albo pretorio per cinque giorni lavorativi entro i quali gli interessati potranno proporre ricorso nel qual caso l'Ufficio dovrà pronunciarsi entro i successivi dieci giorni. La graduatoria definitiva è approvata di Dirigente del II settore. Sia la graduatoria provvisoria che quella definitiva, per opportuna conoscenza, dovrà essere trasmessa al Sindaco.

Dell'avvenuta assegnazione verrà data comunicazione all'impresa assegnataria, con lettera raccomandata, fissando, altresì, il giorno ed il luogo per la scelta dell'area. L'impresa assegnataria deve comunicare a mezzo lettera raccomandata, entro 15 giorni, il proprio assenso documentando l'avvenuto pagamento della cauzione provvisoria. Decorso infruttuosamente tale termine, si procederà alla revoca dell'assegnazione.

La scelta delle aree, nell'ambito di quelle da assegnare, è compiuta dagli assegnatari secondo l'ordine di precedenza stabilito dalla graduatoria ed in relazione alle dimensioni e caratteristiche dei lotti disponibili.

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

Qualora, in fase di assegnazione dei lotti in seguito a nuovo bando, l'avente diritto è già concessionario di un'area nella stessa zona artigianale indipendentemente dal punteggio ottenuto nella scheda di valutazione, sarà posizionato in coda alla graduatoria e avrà diritto all'assegnazione solo in caso di esubero di lotti disponibili assegnati secondo l'ordine di precedenza stabilito dalla predetta graduatoria.

La scelta dell'area deve essere effettuata dall'assegnatario o da persona all'uopo delegata. In caso di mancata presentazione nella data fissata dall'Ufficio previa formale convocazione l'assegnatario decade dal diritto.

La graduatoria avrà validità di anni cinque a decorrere dalla data di pubblicazione della determina di approvazione di quella definitiva. Nel caso di esaurimento della stessa prima del compimento dei cinque anni, si provvederà a formulare una nuova graduatoria.

### **Art.8 - Assegnazione**

Le imprese che ottengono dei lotti a qualsiasi titolo sottoscriveranno il relativo atto notarile secondo i principi e i contenuti di cui al presente regolamento.

Tutte le spese contrattuali relative alla cessione delle aree a qualsiasi titolo sono a carico dell'assegnatario.

L'assegnatario e gli 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.9 – Verifica delle assegnazioni**

Alla scadenza della graduatoria definitiva, in caso di esaurimento della stessa prima del compimento dei 5 anni, prima della pubblicazione del bando di cui al superiore art.3, finalizzato all'assegnazione delle aree libere o divenute tali, il dirigente del settore competente, previa istanza da parte delle ditte interessate, giustificata da dettagliata relazione tecnico-economico-descrittiva redatta da professionisti iscritti ai relativi albi, verifica le assegnazioni riferite all'istante precedentemente effettuate, e qualora rilevi che l'area assegnata risulti minore di quanto richiesto o insufficiente, tale da pregiudicare la realizzazione del progetto, opera il contemperamento delle esigenze con l'assegnazione di altra area non ancora assegnata oppure, previo assenso di altro soggetto assegnatario, la permuta delle aree fra gli stessi oppure ancora con entrambe le soluzioni. A tal fine rende noto il procedimento in argomento tramite affissione di avviso all'Albo pretorio, assegnando ai soggetti interessati un termine non superiore a 15 gg. per la presentazione della propria istanza. Provvede quindi entro 10 gg. successivi alla scadenza dell'avviso alla verifica di quanto ricevuto, ed alla formazione della graduatoria, tenendo conto:

- Della giustificata insufficienza dell'area assegnata rispetto a quella richiesta = 1 punto ogni 10% (arrotondato <= a 5), per un massimo di 5 punti;
- Del giustificato grave pregiudizio alla realizzazione del progetto = 3 punti;
- Del giustificato livello occupazionale generato dall'ampliamento = 1 punto per ogni unità, per un massimo di 7 punti;
- Del giustificato ammontare dell'ampliamento dell'investimento = 1 punto ogni € 50.000,00, per un massimo di 10 punti;

- All'eventuale concessioni di finanziamenti comunitari, statali, regionali = 5 punti.

### **Art. 10 – Scorrimento della graduatoria**

Nel caso in cui non si concretizzasse il definitivo trasferimento delle aree assegnate, nei tempi e modi di cui al presente regolamento, ovvero in caso di formale rinuncia degli aventi diritto, il dirigente del settore sviluppo economico comunica alle ditte utilmente collocate in graduatoria – fino ad esaurimento – la disponibilità di lotti, inviando una nota raccomandata con avviso di ricevimento, alla quale dovrà essere data risposta nel termine tassativo di giorni trenta dalla ricezione (farà fede il timbro postale).

### **Art. 11 – Canone di concessione con diritto di superficie**

La concessione con diritto di superficie dei lotti urbanizzati e la locazione degli opifici è subordinata al pagamento di un canone annuo fissato alla data di approvazione del presente regolamento in €1,50 al mq di lotto, soggetto ad aggiornamento quinquennale.

In caso di installazione di impianti fotovoltaici a terra il canone annuo viene fissato in misura doppia rispetto a quanto previsto al precedente periodo, oltre al riconoscimento di opere compensative, definite dall'amministrazione e dovute ai sensi del D.M. 10/09/2010 allegato 2 comma 2 lettera h, nella misura del 3% dei proventi, certificata dai registri presentati annualmente all'Agenzia delle Dogane o ad altro Ente competente.

### **Art. 12 – Modalità di versamento canone**

Il canone di cui al precedente articolo 9 è versato presso la Tesoreria comunale in quote annuali anticipate.

Il versamento della rata annuale anticipata deve essere effettuato improrogabilmente entro il primo mese dell'anno di riferimento.

### **Art. 13 - Sanzioni**

Per quanto riguarda le sanzioni previste per il ritardato pagamento del canone il concessionario è tenuto a pagare, oltre alla rata stessa, anche un'indennità di mora così calcolata:

- Saggio ufficiale di sconto praticato dalla B.C.E più 1%, per il primo mese di ritardo;
- Saggio ufficiale di sconto praticato dalla B.C.E più 2%, per il secondo mese di ritardo;
- Saggio ufficiale di sconto praticato dalla B.C.E più 3%, per il terzo mese di ritardo;
- Saggio ufficiale di sconto praticato dalla B.C.E più 4%, per il quarto mese di ritardo;
- Saggio ufficiale di sconto praticato dalla B.C.E più 5%, per il quinto mese di ritardo.

Le indennità di mora relative ai vari mesi di ritardo, vanno cumulate.

Ove il ritardo superi il quinto mese oltre la scadenza stabilita per il pagamento della rata annuale, il comune procederà alla risoluzione della convenzione per colpa e in danno del concessionario.

### **Art. 14 - Scadenze**

Gli assegnatari dei lotti entro dodici 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 dell'atto avverrà entro sei mesi dalla notifica della avvenuta assegnazione ed il relativo canone decorre 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 dell'anno 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.13.

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

### **Art. 15 – Durata concessione**

La concessione del diritto di superficie ha la durata di anni trenta e può essere eventualmente rinnovata di volta in volta, per uguale periodo, se ne viene fatta richiesta dagli aventi titolo almeno 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 regolarmente approvato;
- 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. 16 – Opere da realizzare**

Le opere da realizzare a cura dei concessionari devono avere le caratteristiche costruttive e tipologiche di cui al successivo articolo 17.

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. 17 – Caratteristiche delle costruzioni**

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

Gli spazi per il personale di custodia, da adibire esclusivamente ad alloggio del custode, non possono avere superficie utile calpestabile superiore a metri quadrati 100 e devono risultare parte integrante dell'edificio artigianale.

Tipologie, dimensioni, caratteristiche costruttive e di finitura delle opere di cui al primo comma del presente articolo dovranno rispondere alle esigenze risultanti da apposita relazione tecnico - economica da allegare al progetto, purché conformi alle vigenti disposizioni comunali in materia di edilizia e di standard urbanistici; è fatto obbligo, in ogni caso, di rispettare le vigenti norme igienico – sanitarie e le leggi in materia di tutela ambientale, specie per quelle attività e lavorazioni comprese nel decreto assessoriale previsto dall'art. 5 della legge regionale 29/12/1981, n. 181.

Nei lotti è possibile realizzare impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili solari a terra o su strutture di sostegno appositamente realizzate, per una percentuale massima della superficie totale dei lotti pari al 50%.

### **Art. 18 – Conformità delle opere**

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

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

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

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

Nel caso di difformità rispetto al progetto approvato, siano esse accertate in corso d'opera o a fine lavori, l'autorità competente 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.19 – Termini**

Il concessionario ha l'obbligo di ritirare la C.E.. entro tre mesi dalla richiesta della documentazione per il rilascio.

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

L'inizio dei lavori dovrà comunque avvenire entro mesi tre dal rilascio della concessione edilizia. L'avvio dell'attività produttiva nello stabilimento insediato dovrà avvenire entro mesi sei dall'ultimazione dei lavori; il termine di ultimazione dei lavori è quello stabilito dalla concessione edilizia.

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

La inosservanza dei termini comunque prorogati, fissati per l'inizio e la ultimazione dei lavori, nonché di quelli assegnati eventualmente con ordinanze comunali, comporterà la risoluzione della convenzione per colpa o in danno del concessionario, con l'obbligo da parte del Comune di trattenere il corrispettivo del canone 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 un anno.

### **Art.20 – Volture e subentri**

L'immobile deve essere usato esclusivamente dal concessionario.

E' consentita la voltura della concessione nel caso di passaggio di azienda (impresa individuale o società), 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, 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 risolta per colpa e in danno del concessionario.

### **Art. 21 – Cessazione dell'attività**

In caso di cessazione della attività lavorativa, la cessione degli immobili realizzati a cura e spese del concessionario a favore di terzi che abbiano i requisiti per insediarsi nell'area artigianale, dovrà essere autorizzata dal Comune il quale curerà, altresì, avvalendosi della consulenza dell'Agenzia del Territorio, 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.

Nelle cessioni diverse da quelle previste dall'art.20, resta fermo il diritto di prelazione del Comune, da esercitare entro il termine di 3 (tre) mesi dal ricevimento della comunicazione da parte del concessionario.

## **Art. 22 – Prescrizioni generali**

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 e i servizi interni al lotto assegnato;
- svolgere e mantenere l'attività per la quale l'insediamento produttivo è stato realizzato. Il Comune si riserva il diritto di eseguire, in qualsiasi momento, a cura del proprio personale all'uopo incaricato, controlli e verifiche per accertare il rispetto delle finalità e degli scopi per i quali l'insediamento stesso è stato progettato e creato. È tassativamente escluso, comunque, l'utilizzo dell'opificio artigianale quale deposito di attrezzature e mezzi anche se concorrenti ed indispensabili per il raggiungimento del fine e/o dello scopo dell'attività svolta dall'impresa concessionaria.
- Rispettare tutte le norme, disposizioni e istruzioni già emanate o successivamente da emanarsi da parte del comune, della Regione o dello Stato relativa alla disciplina delle opere infrastrutturali e servizi di uso comune gestiti dal Comune o da terzi da questi delegati nell'ambito dell'area della zona artigianale;
- Corrispondere i canoni e i contributi per la manutenzione e la gestione delle aree attrezzate nella misura e con le modalità fissate dal Comune;
- Rispettare le norme di attuazione degli strumenti urbanistici comunali;
- Non cedere a terzi in locazione l'opificio artigianale senza la preventiva autorizzazione del Comune; mantenere il tipo di attività indicata nell'istanza di assegnazione dell'area; qualsiasi variazione, sempre nell'ambito dell'attività produttiva artigianale, dovrà essere preventivamente comunicata al Comune con la esplicita motivazione che la determina potrà essere avviata dopo aver ottenuto espressa autorizzazione dal Comune;
- Riconoscere al Comune il diritto di imporre, in ogni tempo, senza corrispettivo servitù di elettrodotto (comprese cavi telefonici e simili), metanodotto, acquedotto, fognatura sugli spazi non coperti da edifici, obbligandosi per se e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo a intervenire nei relativi eventuali atti di costituzione di tali servitù;
- Mantenere in buono stato di manutenzione, secondo gli standard correnti tutte le parti del fabbricato ed i servizi interni del lotto;
- E' obbligatoria la recinzione e la messa in sicurezza del lotto.

I superiori obblighi hanno carattere essenziale e l'inadempimento anche di uno solo di essi costituisce causa di risoluzione di diritto del contratto.

### **Art. 23 – Risoluzione della convenzione**

Oltre che nei casi previsti dai precedenti articoli, e fatti salvi i casi in cui il fatto assume più grave rilevanza penale, si ha la risoluzione 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. 24 - Decadenza**

Nell'ipotesi di decadenza e di risoluzione, per violazione degli obblighi di cui ai precedenti articoli, l'Amministrazione si riserva, previa quantificazione, di riconoscere l'eventuale ipoteca già iscritta contro l'assegnatario o residui di mutui contratti dallo stesso, per accollarsi il mutuo per la parte residua con diritto di rivalsa nei confronti dello stesso assegnatario, apportando altresì le necessarie variazioni al bilancio di preventivo.

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.

L'Amministrazione, qualora non intenda avvalersi della predetta facoltà, dovrà comunicare all'istituto mutuante, che ha iscritto l'ipoteca sull'immobile, la propria volontà di non avvalersi della facoltà di risolvere il contratto, affinché detto istituto possa provvedere all'esecuzione forzata ai sensi di legge senza ulteriori formalità.

### **Art.25 – Competenze in caso di risoluzione**

La risoluzione della concessione per colpa e in danno del concessionario deve essere approvata dalla Giunta Comunale, previa relazione scritta e motivata del dirigente, con allegata altresì le proposte di sanzione e l'ammontare delle pene pecuniarie da comminare.

### **Art.26 – Perimento 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 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.27 - Ipoteca**

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.

### **Art. 28 – Cessione in proprietà**

I titolari di concessione del diritto di superficie possono richiedere e ottenere dal Comune la cessione in proprietà delle aree già oggetto della concessione fermo restando il diritto di prelazione da parte del comune nei trasferimenti successivi all'assegnazione.

Qualora sia stata stipulata la convenzione di assegnazione con diritto di superficie, la ditta può chiedere, in vigenza della medesima, la conversione di tale convenzione in quella di assegnazione del diritto di proprietà.

Il prezzo da corrispondere per l'area assegnata sarà pari alla differenza tra il corrispettivo quantificato come al presente articolo e la somma dei canoni versati.

Nulla è dovuto dal Comune ove la differenza di cui al comma precedente risultasse a favore del concessionario.

Il corrispettivo dovrà essere pagato in un'unica soluzione.

Il prezzo di cessione in proprietà delle aree, sia in caso di assegnazione diretta del diritto di proprietà che nel caso di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, viene stabilito in misura pari al prezzo stabilito dall'Assessorato competente.

Il pagamento del prezzo di cessione in proprietà avverrà in unica soluzione all'atto della stipulazione del contratto. Può essere consentito, previa istanza di parte, motivata ed analiticamente documentata, il pagamento dilazionato del prezzo di cessione delle aree con applicazione degli interessi legali. La dilazione di pagamento non può superare i ventiquattro mesi. In caso di rateizzazione dovrà essere prestata dai richiedenti idonea garanzia finanziaria mediante la stipula di fidejussione bancaria o assicurativa contenente la clausola che il comune potrà escutere il fideiussore direttamente in caso di mancato pagamento alla scadenza della somma dovuta, con esclusione quindi del beneficio di cui al II comma dell'art.1944 c.c.

### **Art. 29 - Locazione**

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

Nel caso di trasferimento, anche per cessazione dell'attività, dell'immobile posseduto con diritto di proprietà (non sono consentite cessioni di quote), il prezzo di stima del terreno viene 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.

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 – Diritto di prelazione**

Il Comune mantiene, sull'area ceduta in proprietà, il diritto di prelazione nei trasferimenti successivi all'assegnazione, come previsto dal comma 4 dell'art.89 della L.R. 3.5.2001, n.6.

E' fatto obbligo all'impresa acquirente, in caso di mancato esercizio del diritto di cui al comma precedente da parte del Comune, di rispettare l'originaria destinazione d'uso del lotto e del fabbricati.

La tipologia dell'impresa acquirente dovrà comunque essere quella di impresa artigiana o di PMI.

### **Art. 31 – Rimborso in caso di risoluzione**

Nei casi di risoluzione del contratto di cessione per colpa o in danno del concessionario, 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.

### **Art. 32 – Competenze sulle opere**

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.

### **Art.33 – Obbligo in caso di compravendita**

Nei contratti di cessione di proprietà e di concessione in superficie delle aree, come nel caso di successivi atti di compravendita, sia delle aree che degli immobili, dovrà essere allegato, per consentirne la trascrizione, il presente regolamento, affinché tutte le norme in esso contenute siano opponibili a terzi.

### **Art.34 – Esonero pagamento oneri**

Per il rilascio della concessione edilizia la ditta è esonerata dal pagamento degli oneri di urbanizzazione (legge bucalossi), dovrà ovviamente provvedere a sue spese all'allaccio alla rete idrica, fognaria, elettrica, telefonica, e gas.

Eventuali varianti al progetto dovranno ottenere la preventiva approvazione degli Organi competenti.

### **Art.35 - Divieto di scarico rifiuti**

La Ditta, direttamente o indirettamente, non potrà scaricare nelle aree della Zona Artigianale i materiali di rifiuto provenienti dalla costruzione e dalle lavorazioni del proprio stabilimento.

### **Art.36 – Indici di fabbricabilità**

La superficie coperta di ogni singolo lotto industriale non potrà superare il massimo previsto nelle norme tecniche di attuazione corrispondente al 50% del lotto.

All'interno di ogni lotto dovranno essere previsti parcheggi nella misura di n.1 posto macchina per ogni 3 addetti presenti nel turno diurno, con un limite minimo del 5% della superficie del lotto.

Anche gli spazi di riserva per eventuali ampliamenti successivi dovranno decorosamente essere sistemati.

La superficie a verde sarà almeno del 10 % della superficie del lotto.

### **Art.37 - Recinzioni**

L'altezza delle recinzioni verso gli spazi pubblici non potrà superare i mt 3,00 e le recinzioni dovranno essere costituite da un muro alto non più di un metro dal piano di campagna, con soprastante cancellata alta non più di due metri.

Una deroga a tali limiti potrà essere concessa per quelle attività produttive che per particolari e documentate esigenze di lavorazione o di magazzinaggio richiedano una maggiore protezione verso gli spazi pubblici, anche al fine reciproco di salvaguardare gli stessi spazi pubblici da eventuali danni alle persone o alle cose (scoppi, schegge, etc.).

### **Art.38 - Insegne**

Le insegne e le costruzioni pubblicitarie dovranno essere preferibilmente progettate insieme agli edifici, contenuti in appositi spazi, ed essere specificatamente approvate dall'U.T.C.

### **Art.39 – Distacchi dai confini**

Le costruzioni, escluso il muro di cinta ed i volumi a protezione di impianti tecnologici di modeste dimensioni (cabine elettriche, pompe, condizionatori e simili), dovranno essere tenute alle distanze appresso specificate:

- ml 15,00 dalla sede viaria;
- ml 5,00 dal confine degli altri insediamenti, come prescritto dal D.M. 2/4/1968 (art.9);

L'arretramento di ml 15,00 va misurato dal limite più esterno della sede viaria; intendendosi per sede viaria quella di piano regolatore (o di piano particolareggiato della zona "D" approvato), la quale è costituita dalla sommatoria di fasce parallele comprendenti oltre la carreggiata vera e propria, anche vialetti pedonali, banchine verdi, parcheggi, etc.

### **Art.40 - Servitù**

Al Comune di Giarratana è riconosciuto il diritto di imporre, anche successivamente al contratto di acquisto, senza corrispettivo di sorta, servitù di elettrodotto, metanodotto, acquedotto e fognatura, servitù telefonica sugli spazi non coperti da edifici.

L'acquirente si obbliga, per sé o per i suoi aventi causa, a qualsiasi titolo universale e particolare, a concedere la relativa servitù senza corrispettivo di sorta, essendosi tenuto conto di ciò nella determinazione del prezzo ed obbligandosi l'acquirente altresì ad intervenire nei relativi atti di concessione di tali servitù.

Saranno però rifiutati eventuali danni arrecati nell'esecuzione dell'opera.

## SOMMARIO

Preambolo.....	1
Art. 1 – Finalità .....	1
Art. 2 – Modalità di assegnazione .....	1
Art. 3 - Istanza .....	1
Art. 4 – Competenze assegnazione dei lotti .....	2
Art. 5 - Istruttoria .....	2
Art. 6 - Destinatari.....	3
Art. 7 - Graduatoria .....	3
Art.8 - Assegnazione .....	4
Art.9 – Verifica delle assegnazioni .....	4
Art. 10 – Scorrimento della graduatoria.....	5
Art. 11 – Canone di concessione con diritto di superficie .....	5
Art. 12 – Modalità di versamento canone .....	5
Art. 13 - Sanzioni .....	5
Art. 14 - Scadenze .....	6
Art. 15 – Durata concessione .....	6
Art. 16 – Opere da realizzare .....	6
Art. 17 – Caratteristiche delle costruzioni.....	6
Art. 18 – Conformità delle opere .....	7
Art.19 – Termini.....	7
Art.20 – Volture e subentri.....	8
Art. 21 – Cessazione dell’attività .....	8
Art. 22 – Prescrizioni generali.....	9
Art. 23 – Risoluzione della convenzione .....	10
Art. 24 - Decadenza.....	10
Art.25 – Competenze in caso di risoluzione .....	10
Art.26 – Perimento degli immobili .....	10
Art.27 - Ipoteca .....	11
Art. 28 – Cessione in proprietà.....	11
Art. 29 - Locazione.....	11
Art.30 – Diritto di prelazione .....	12
Art. 31 – Rimborso in caso di risoluzione.....	12
Art. 32 – Competenze sulle opere .....	12
Art.33 – Obbligo in caso di compravendita .....	13
Art.34 – Esonero pagamento oneri.....	13
Art.35 - Divieto di scarico rifiuti.....	13
Art.36 – Indici di fabbricabilità.....	13
Art.37 - Recinzioni.....	13
Art.38 - Insegne.....	14
Art.39 – Distacchi dai confini .....	14
Art.40 - Servitù.....	14