

COMUNE DI SAN PIERO PATTI

Provincia di Messina

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE E/O CONCESSIONE DEI LOTTI DEL P.I.P. DI C/DA CASALE.

COME EMENDATO DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERA N° 32

Delibera C. C. n. 32
Del 04 / 08 /2008

IL CONSIGLIO COMUNALE

RITENUTO, di dover di regolamentare l'accesso alle assegnazioni e concessioni dei lotti in diritto di superficie della zona artigianale sita in c/da Casale

Emana in seguente regolamento.

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

ART. 2

L'Ufficio Tecnico è competente per la formazione della graduatoria degli aventi diritto all'assegnazione dei lotti ricadenti nel P.I.P. di c/da Casale.

ART. 3

Le richieste avanzate dalle imprese sono finalizzate alla concessione, con diritto di superficie, dei lotti, urbanizzandi o con urbanizzazioni a carico del concessionario. È consentito l'accorpamento di più lotti e l'assegnazione degli stessi ad una impresa per comprovare esigenze produttive riferite all'iniziativa proposta, per un massimo di tre lotti.

ART. 4

A corredo della domanda di concessione, presentata a firma del titolare, o del legale rappresentante dell'impresa artigiana, esclusivamente produttrice di manufatti, nonché sulle altre imprese aventi diritto, dovrà essere allegata la seguente documentazione:

1. La ditta richiedente deve fornire tutte le notizie richieste dal successivo articolo relative alla valutazione dei requisiti;
2. Certificato di iscrizione all'albo o registro di appartenenza presso la Camera di Commercio, di data non anteriore a tre mesi, (tale atto potrà essere sostituito da apposita autocertificazione redatta ai sensi di legge);
3. 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 mano d'opera già impiegata e di quella che si presume di impiegare, nonché sulle caratteristiche dei principali macchinari che si intendono utilizzare nel nuovo impianto, nonché l'adozione delle misure volte al risparmio energetico. È opportuno che vengano fornite notizie utili alla valutazione dei requisiti di cui all'articolo successivo.

ART. 5

Il predetto Ufficio, valuta, l'ammissibilità di ogni singola richiesta di concessione attraverso l'esame della documentazione presentata dalle imprese.

Ad ogni domanda pervenuta sarà attribuito un punteggio da 0 a 10 per ciascuno dei seguenti requisiti posseduti dall'impresa richiedente:

- a) trasferimenti, nell'area artigianale, di strutture e/o impianti già ricadenti nel centro urbano (costituisce elemento di valutazione la consistenza dei beni da trasferire);

- b) capacità di sviluppo delle potenzialità produttive e dei livelli occupazionali nuovi o preesistenti, (costituiscono elementi di valutazione il potenziamento delle attività preesistenti, l'avvio di nuove e concrete iniziative, l'assunzione di nuovo personale);
- c) sostegno e/o aumento dell'indotto produttivo ed economico sociale;
- d) sicurezza dell'ambiente di lavoro e misura di prevenzione per gli inquinamenti esterni;
- e) residenza nel Comune di San Piero Patti dei proponenti l'insediamento;
- f) utilizzazione di linee e/o sistemi produttivi ad alto contenuto di innovazione tecnologica;
- g) utilizzazione, nel ciclo produttivo, di fonti di energia di tipo rinnovabile e/o alternative;
- h) attendibilità, completezza della documentazione presentata, sostenibilità economico-finanziaria del progetto d'impresa presentato;
- i) proponenti l'insediamento appartenenti all'imprenditoria giovanile e/o femminile secondo normativa vigente.

L'Ufficio Tecnico potrà richiedere agli interessati tutti i documenti integrativi ritenuti utili ai fini della formazione della graduatoria, e terrà conto di ogni altro elemento obiettivo che i richiedenti l'assegnazione delle aree riterranno opportuno produrre.

L'Amministrazione Comunale si riserva direttamente o tramite il predetto Ufficio, la facoltà di verificare la corrispondenza tra il piano di sviluppo aziendale presentato e la effettiva realizzazione dell'intervento sull'area assegnata anche a seguito di stralci. In caso di riscontrata palese difformità tra il programma presentato e gli interventi realizzati, l'Amministrazione Comunale adotterà i provvedimenti sanzionatori conseguenti nel rispetto dei principi contenuti nel presente Regolamento, non esclusa la revoca.

ART. 6

Nell'area per insediamenti produttivi possono insediarsi anche piccole e medie imprese industriali, per un massimo di 3 lotti.

ART. 7

Il C.C. prenderà atto della graduatoria su proposta dell'UTC .

La scelta dell'area da assegnare all'impresa richiedente è stabilita dall'UTC in base alla graduatoria di cui al precedente art. 5. Tale scelta dovrà tenere conto delle dimensioni, caratteristiche e potenzialità produttive dell'impianto da inserirsi così come accertato dall'Ufficio di cui all'art. 2. Dell'avvenuta assegnazione verrà data comunicazione scritta all'impresa richiedente, la quale, entro trenta giorni dalla notifica, dovrà comunicare a mezzo di lettera raccomandata, il proprio assenso. Decorso infruttuosamente il tempo assegnato, la richiesta si intende decaduta e si procederà alla revoca della assegnazione.

Il bando sarà pubblicato all'Albo del Comune, affisso negli appositi spazi e inserito nel sito ufficiale del Comune per 45 giorni.

Le imprese potranno presentare istanza entro e non oltre 30 giorni dall'ultimo giorno di pubblicazione.

L'UTC entro 30 giorni presenterà al C.C. la graduatoria provvisoria per la ratifica.

La graduatoria provvisoria sarà pubblicata con le stesse modalità per 45 giorni.

L'UTC entro 30 giorni presenterà al C.C. la Graduatoria Definitiva e che verrà pubblicata con le stesse modalità.

ART. 8

La formale concessione è subordinata alla stipula di apposita convenzione sottoscritta dal Responsabile del Servizio Tecnico e dal titolare, o dal legale rappresentante, dell'impresa concessionaria. Tale convenzione deve essere conforme a quella tipo approvata dell'Assessorato Regionale per la

Cooperazione, il Commercio, l'Artigianato e la Pesca; eventuali diverse pattuizioni della convenzione devono essere adeguatamente motivate.

ART. 9

La concessione con diritto di superficie dei lotti è subordinata al pagamento di un canone annuo il cui importo sarà fissato dalla G.M. con apposito atto deliberativo, tenuto conto di favorire l'assunzione di manodopera locale.

ART. 10

Il canone di cui al precedente articolo 9 è versato presso la tesoriera comunale in quote semestrali anticipate. Tale canone è soggetto all'aggiornamento quinquennale in ragione del 75 % dell'indice ISTAT riferito ai prezzi per le famiglie nel quinquennio. Il versamento delle rate semestrali anticipate deve essere effettuato in unica soluzione, improrogabilmente entro il primo mese di ogni semestre dell'anno di riferimento.

ART. 11

Nel caso di ritardato pagamento della rata di canone, il concessionario è tenuto a pagare, oltre alla data stessa, anche una penalità di mora così calcolata:

- cinque per cento della rata semestrale, per il primo mese di ritardo,
- dieci per cento della rata semestrale, per il secondo mese di ritardo;
- quindici per cento della rata semestrale, per il terzo mese di ritardo;
- venti per cento della rata semestrale, per il quarto mese di ritardo;
- venticinque per cento della rata semestrale, 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 semestrale, il comune procederà coattivamente applicando gli interessi legali.

ART. 12

Gli assegnatari dei lotti con diritto di superficie, entro sei mesi, eventualmente prorogabili di ulteriori 6 mesi a richiesta motivata dell'impresa, 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 dell'assegnazione, procedendo ad altra assegnazione secondo l'ordine della graduatoria di cui all'art.6. La stipula della convenzione di cui al precedente art.8, 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 di 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 tesoriera comunale il primo mese del periodo di riferimento; in caso di ritardo, si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 11. Tutte le spese contrattuali e consequenziali relative alla stipula della convenzione sono a carico del concessionario.

ART. 13

- La concessione del diritto di superficie ha la durata di anni sessanta e può essere rinnovata per ulteriori anni trentanove, 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 della commissione edilizia comunale;

- al mantenimento e godimento di queste 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. 14

Nei lotti assegnati è consentita, da parte dell'impresa concessionaria, la costruzione o installazione dei capannoni per laboratori con annessi magazzini, depositi, sili, autorimesse, locali per l'esposizione dei beni prodotti, uffici e spazi per la custodia. Gli spazi per ufficio e/o per il personale di custodia, saranno stabiliti secondo le vigenti normative. Lo spazio per esposizione sarà stabilito tenendo conto delle comprovate e documentate esigenze dell'impresa da parte dell'UTC. 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.

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 incaricato, controlli e verifiche, e di ordinare 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 l'immediata sospensione della concessione ed il concessionario dovrà, a proprie spese, 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 derivati da vigenti disposizioni o da pareri obbligatori, che devono essere resi da parte di altri organi pubblici.

ART. 16

Il concessionario dovrà rispettare i termini fissati nella concessione edilizia per l'inizio e l'ultimazione delle opere, nonché quelli eventualmente assegnati con provvedimenti dell'UTC. In caso di effettiva e comprovata necessità, tuttavia l'UTC 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 eventuali ulteriori assegnati, comporterà l'automatica decadenza della convenzione per colpa e in danno del concessionario, il quale resta obbligato al pagamento di una pena pecuniaria a favore del comune, corrispondente all'ammontare del canone di locazione di un anno.

ART. 17

L'immobile deve essere utilizzato esclusivamente dal concessionario o aventi causa. 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 accertate violazioni degli obblighi di cui al precedente comma, la convenzione si intende immediatamente decaduta e in danno del concessionario.

ART. 18

In caso di cessazione dell'attività produttiva già insediata, la cessione degli immobili realizzati a cura e spese del concessionario cessato dovrà essere autorizzata dal comune. La cessione può avvenire esclusivamente a favore dell'impresa che abbia ottenuto la nuova assegnazione. Il comune curerà, altresì, avvalendosi della consulenza dell'ufficio tecnico o dei tecnici all'uopo incaricati, la determinazione del relativo valore di cessione. Gli oneri per la determinazione del valore delle opere saranno a carico del concessionario verranno versati al comune con le stesse procedure previste per il pagamento degli oneri per concessioni edilizie. In ogni caso, vengono fatte salve le eventuali clausole contenute in atti relativi ai mutui o contributi concessi per la realizzazione degli immobili. Nella determinazione del costo di cessione delle opere realizzate dal concessionario non si terrà conto del valore dell'area di sedime, delle urbanizzazioni e delle infrastrutture realizzate dal comune.

ART. 19

Il concessionario e gli eventuali aventi causa si impegnano a mantenere in buono stato di conservazione, secondo gli standard 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, ai sensi dell'art. 7 della legge 28/08/1985, n. 47, si ha la decadenza della convenzione per colpa e in danno del concessionario qualora:

1. vengano realizzate opere edilizie gravemente difformi da quelle previste nelle concessione medesima;
2. si verifichino nella impresa modifiche negli scopi istituzionali non tempestivamente comunicati alla amministrazione comunale;
3. il concessionario ponga in essere atti che, in modo diretto o indiretto, compromettono le finalità pubbliche e sociali per le quali l'insediamento produttivo è stato realizzato;
4. venga esercitata attività di commercio al minuto o all'ingrosso di prodotti diversi da quelli ottenuti nell'esercizio dell'attività di impresa artigiana.

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 all'estensione, le regioni di credito di detti istituti.

ART. 22

La decadenza della convenzione, per colpa e in danno del concessionario, deve essere dichiarata dallo UTC, 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 trenta giorni l'avvenuto perimento dell'immobile ed 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 ed il suolo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ritorna nella completa disponibilità del comune.

ART. 24

I beni immobili realizzati dal concessionario e le attrezzature di sua proprietà, potranno essere ipotecati soltanto a favore di istituti bancari di interesse nazionale e di soggetti abilitati alla concessione di mutui ipotecari alle imprese artigiane o industriali, per un importo pari al loro valore commerciale. Tale richiesta dovrà essere comunicata all'UTC..

ART. 25

La manutenzione ed il rifacimento delle opere di urbanizzazione ricadenti nelle aree per insediamenti produttivi artigianali è di competenza del Comune, che vi provvede direttamente nel rispetto delle norme che regolano l'esecuzione delle opere pubbliche.