

COMUNE DI SAPONARA
Provincia di Messina

REGOLAMENTO GESTIONE
AREE ARTIGIANALI IN
CONTRADA MASSERIA.
PIP INDAR 1

Delibera C. C. n. 7
Del 31/01/1996

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto lo statuto della Regione;

Visto l'art. 78 della Legge Regionale 6 maggio 1981 n. 96;

Visto l'art. 61 della Legge Regionale 18 febbraio 1986 n. 3;

Vista la Legge Regionale 35/1991;

Visto il D. A. 73/15 dell' 8/2/1991;

Visto il D. A. 857/94, con il quale è stato concesso il finanziamento per la realizzazione di infrastrutture a servizio delle aree per insediamenti produttivi artigianali;

CONSIDERATO che le opere di urbanizzazione realizzate restano di proprietà comunale e che l'amministrazione ha competenza diretta per la gestione delle aree e per l'assegnazione mediante stipula di apposite convenzioni, in favore delle imprese che ne abbiano titolo;

RITENUTO, quindi, di regolamento le norme per l'accesso alle assegnazioni e concessioni dei lotti in diritto di superficie della zona artigianale

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.

ATR. 2

- La concessione dei lotti con diritto di superficie è subordinata all'acquisizione del parere e della graduatoria espressi da apposita commissione nominata dal Sindaco così composta:

1. dal sindaco pro-tempore che la presiede;
2. dal capo dell'Ufficio Tecnico Comunale;
3. da due esperti in materia di artigianato designati dalla commissione provinciale per l'artigianato;
4. da un esperto designato dall'Assessorato Regionale per la cooperazione, il commercio, l'artigianato e la pesca, scelto tra i funzionari dell'Assessorato stesso;
5. da quattro rappresentanti designati uno per ogni associazione di categoria artigiana maggiormente rappresentativa firmataria di contratti nazionali di lavoro;
6. da un esperto designato dalla Associazione Nazionale dei piccoli industriali.

Le funzioni di Segretario della Commissione vengono svolte da un dipendente comunale nominato dal sindaco con qualifica funzionale di 6° livello o superiore.

Al Presidente, ai componenti ed al Segretario della commissione spetta, per ogni seduta, un gettone determinato uguale a quello percepito dai Consiglieri Comunali per la partecipazione alle sedute consiliari.

Per quanto non previsto si applicano, se compatibili, le norme contenute nell'Ordinamento Amministrativo degli Enti Locali vigenti in Sicilia in materia di adunanze e deliberazioni.

ART. 3

- La commissione delibera con l'intervento della maggioranza dei membri che la compongono.

Le deliberazioni sono adottate a maggioranza assoluta dei voti dei presenti. In caso di parità di voti, prevale quello del Presidente.

ART. 4

- Le richieste avanzate dalle imprese sono finalizzate alla concessione, con diritto di superficie, dei lotti urbanizzati.

È consentito l'accorpamento di più lotti e l'assegnazione degli stessi ad una impresa per comprovare esigenze produttive riferite all'iniziativa proposta.

La Commissione ha durata di anni 3 (tre) dalla data di nomina sindacale: i componenti di detta commissione se assenti per due riunioni consecutive, senza giustificato motivo, saranno dichiarati decaduti.

ART. 5

- A corredo della domanda di concessione, presentata a firma del titolare, o del legale rappresentante dell'impresa artigiana, esclusivamente produttrice di beni, nonché sulle altre imprese aventi diritto, dovrà essere allegata la seguente documentazione: La ditta richiedente deve fornire tutte le notizie richieste dal successivo articolo relative alla valutazione dei requisiti;

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 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. È opportuno che venga presentata in fotocopia autentica la documentazione utile alla valutazione dei requisiti di cui all'articolo successivo.

ART. 6

- La commissione valuta l'ammissibilità di ogni singola richiesta di concessione attraverso l'esame della documentazione presentata dalle imprese. Procede alla formazione di apposita graduatoria, con riferimento a ciascuno dei seguenti requisiti posseduti dalla 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 di sviluppo delle potenzialità produttive e dei livelli occupazionali (costituiscono elementi di valutazione il potenziamento delle attività preesistenti, l'avvio di nuove e concrete iniziative, l'assunzione di nuovo personale);
4. - sostegno e/o aumento dell'indotto produttivo ed economico locale;

5. – grado di inquinamento (costituisce elemento preferenziale l’impatto negativo che l’attività esercita sul centro abitato).

La commissione, in sede di esame delle domande, può disporre la regolarizzazione di quelle incomplete assegnando a tale scopo un termine non superiore a trenta giorni e pena di decadenza.

La stessa potrà, inoltre, chiedere documenti integrativi e nuovi elementi di analisi allorché quelli presentati non siano sufficienti ai fini di una corretta ed obbiettiva valutazione. Ciascun componente della commissione assegna ad ogni impresa richiedente da uno a tre punti per ogni requisito posseduto.

I pareri definitivi della commissione e la graduatoria con i relativi punteggi assegnati vengono trasmessi al Sindaco che ne dà comunicazione scritta agli interessati nel termine di enti giorni. La graduatoria sarà aggiornata ogni anno. L’aggiornamento sarà effettuato su richiesta del Sindaco.

ART. 7

- Nell’area per insediamenti produttivi possono insediarsi anche piccole e medie imprese industriali per un massimo del 20% delle aree urbanizzate o della superficie complessiva dei lotti costituenti il piano produttivo.

ART. 8

- La scelta dell’area da assegnare all’impresa richiedente è deliberata dalla Giunta Comunale in base alla graduatoria di cui al precedente art. 6. Tale scelta dovrà tenere conto delle dimensioni, caratteristiche e potenzialità produttive dell’impianto da inserirsi così come accertato dalla commissione 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.

ART. 9

- La formale concessione è subordinata alla stipula di apposita convenzione sottoscritta dal sindaco 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. 10

- La concessione con diritto di superficie dei lotti urbanizzati è subordinata al pagamento di un canone annuo che sarà fissato dal Comune con apposito atto deliberativo, sulla base della spesa preventivata, per la manutenzione, stimata su base, quinquennale, delle opere infrastrutturali.

ART. 11

- Il canone di cui al precedente articolo 10 è versato presso la tesoriere 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 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.

ART. 12

- Nel caso di ritardo 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 ora 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. 13

- Gli assegnatari dei lotti con diritto di superficie, 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 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.9, 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. 12. Tutte le spese contrattuali e consequenziali relative alla stipula della convenzione sono a carico del concessionario.

ART. 14

- 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 titoli 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. 15

- 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 esposizione, ufficio e/o per il personale di custodia non possono avere, nel complesso, superficie utile calpestabile superiore a metri quadri 60. 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. 17

- 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. 18

- Il concessionario dovrà rispettare i termini fissati nella concessione edilizia per l'inizio e l'ultimazione delle opere, nonché quelli eventualmente seganti con provvedimenti sindacali. 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 ordinanze sindacali, 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 dl 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. 19

- 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 violazione degli obblighi di cui al precedente comma, la convenzione si intende immediatamente decaduta e in danno del concessionario.

ART. 20

- 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 erariale 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. 21

- 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. 22

- 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 verificano 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. 23

- 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 ragioni di credito di detti istituti.

ART. 24

- La decadenza della convenzione, per colpa e i danno del concessionario, deve essere dichiarata dalla Giunta Comunale, che stabilirà, altresì, le sanzioni e l'ammontare delle pene pecuniarie da comminare.

ART. 25

- 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 intendo 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 il concessionario abbia comunicato per iscritti 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. 26

- I manufatti realizzati dal concessionario che ne è proprietario, 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.

ART. 27

- 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. 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 o organismi consortili appositamente costituiti.

IL SINDACO
(Dott. A. Panarello)