COMUNE DI FLORIDIA

Provincia di Siracusa

REGOLAMENTO COMUNALE PER LA GESTIONE DEI LOTTI NELLA ZONA ARTIGIANALE

- approvato dal Consiglio Comunale con Verbale n. 19 nella Seduta del 26/01/1993 -
- modificato dal Consiglio Comunale con Verbale n. 50 nella Seduta del 06/08/2012 -
- integrato dal Consiglio Comunale con Verbale n. 59 nella Seduta del 24/09/2012 -
- modificato dal Consiglio Comunale con Verbale n. 58 nella Seduta del 25/07/2019 -

ART. 1

La concessione dei lotti per opifici è assentita nei confronti delle imprese artigiane e piccole e medie imprese iscritte all'albo camerale della Provincia, previo parere della Commissione Comunale per l'assegnazione dei lotti disponibili, che dovrà pronunciarsi sulla validità di un preciso programma di spesa e sul tipo di attività che realmente dovrà svolgersi nel locale destinato.

ART. 2

Nella zona artigianale possono insediarsi anche piccole e medie imprese.

ART. 3

I richiedenti dovranno inoltrare domanda in bollo con firma autenticata e indicare in forma dichiarativa e sotto la responsabilità dei richiedenti medesimi:

- Generalità del richiedente;
- Carica sociale del richiedente nell'ambito della ditta rappresentata;
- Ragione sociale della ditta e, qualora si tratti di Società o Cooperativa, gli estremi dell'atto che faculta l'istante alla richiesta medesima;
- Indicazioni dell'attività produttiva svolta nell'ultimo biennio che si intende ampliare o che si intende intraprendere;
- Organico effettivo, ripartito per qualifica, in ciascuno degli ultimi due anni, incluso quello corrente al momento della domanda;
- Organico effettivo, ripartito per qualifica, previsto all'entrata in regime dell'insediamento, eventualmente scaglionato per anno di fase di avviamento;

- Indicazioni del tipo di lotto richiesto;
- Tempo necessario a realizzare l'insediamento;
- Impegno ad accettare le norme attuative e di regolamento del piano artigianale vigente e futuro.

Le domande dovranno essere corredate da certificato di iscrizione all'albo o registro di appartenenza presso la Camera di Commercio in data non anteriore a tre mesi, nonché da certificato di residenza e stato di famiglia di tutti i soggetti per i quali la vigente normativa antimafia preveda accertamento.

Dovrà essere, altresì, allegata una relazione tecno-economica sull'iniziativa stessa, illustrativa del processo produttivo, del numero e delle singole funzioni del personale che dovrà esservi impiegato, nonché dei costi di insediamento previsti globalmente e per unità lavorativa impiegata.

Nella stessa relazione dovranno, inoltre, essere chiaramente indicati tutti i requisiti posseduti dall'impresa, necessari per la formazione di eventuale graduatoria, così come riportati nel successivo art. 4.

L'istanza dovrà essere corredata da elenco in duplice copia di tutti i documenti allegati.

La commissione per l'assegnazione dei lotti potrà riservarsi di chiedere, in qualsiasi momento e sino alla formulazione del proprio parere, ogni ulteriore chiarimento e/o notizia che si ritenesse necessaria in fase di istruzione di ciascuna richiesta.

Le determinazioni assunte dalla Giunta Municipale saranno rese note a ciascun interessato, che potrà ricorrervi nei tempi e nei modi previsti dalla legge.

ART. 4

La commissione valuta l'ammissibilità di ogni singola richiesta di concessione attraverso l'esame della documentazione presentata.

Qualora si rendesse necessario procedere alla formazione di graduatorie, ciascun componente della commissione assegna, per ogni singola richiesta, un punteggio da uno a dieci per ciascuno dei seguenti requisiti posseduti dall'impresa richiedente;

1. titolare dell'impresa richiedente già proprietario di aree espropriate per la realizzazione dell'area attrezzata per insediamenti produttivi (costituisce elemento di valutazione la consistenza o il valore venale delle aree espropriate);
2. trasferimenti, nell'area artigianale, di strutture e/o impianti già ricadenti nel centro urbano (costituisce elemento di valutazione la consistenza dei beni da trasferire);
3. capacità 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, attribuirà priorità alle ditte che abbiano la residenza o sede di lavoro nel Comune di Floridia alla data di pubblicazione dell'avviso pubblico. Essa può disporre la regolarizzazione delle domande incomplete assegnando a tale scopo un termine non superiore a 30 giorni.

La stessa potrà, inoltre, chiedere documenti integrativi e nuovi elementi di analisi allorquando quelli presentati non siano sufficienti ai fini di una corretta e obiettiva valutazione.

I pareri definitivi della commissione, nonché le eventuali graduatorie con i relativi punteggi assegnati, vengono trasmessi al Sindaco il quale ne dà comunicazione scritta agli interessati nel termine di venti giorni.

ART. 5

La dimensione del lotto è quella più appropriata alle caratteristiche e alla potenzialità produttiva dell'azienda artigiana.

La scelta dell'area da assegnare all'impresa richiedente è deliberata dal/a Giunta Municipale su proposta dell'Ufficio tenuto conto della graduatoria redatta dalla Commissione Comunale.

Tale scelta dovrà tenere conto delle dimensioni caratteristiche e potenzialità produttive del nuovo impianto.

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.

Entro la stessa data, il richiedente può presentare, avverso la decisione adottata dalla Giunta Municipale nei propri confronti, ricorso scritto.

ART. 6

L'assegnazione del lotto comporta la concessione del diritto di superficie che ha la durata di anni trenta e può essere rinnovata, purché ne venga fatta richiesta dallo avente titolo almeno un anno prima della scadenza.

Il diritto è esteso:

a) all'utilizzazione del sottosuolo nei limiti necessari all'esecuzione delle opere previste nella concessione edilizia;

b) alla realizzazione di un capannone con eventuali annessi secondo il progetto approvato dal responsabile del Settore Urbanistica;

c) 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. 7

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.

Gli spazi per esposizione, uffici e/o per il personale di custodia non possono avere, nel complesso, superficie utile calpestatale superiore a metri quadrati sessanta.

Tipologie, dimensioni, caratteristiche costruttive e di finitura delle opere, 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'articolo 5 della Legge Regionale 29/12/1981, n. 181.

ART. 8

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.

Il canone di cui al precedente comma è versato presso la Tesoreria Comunale in quote semestrali anticipato.

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.

Nel caso di ritardato pagamento della rata di canone, il concessionario è tenuto a pagare, oltre alla rata stessa, anche una indennità di mora cosi 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 semestrali, 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.

Ove il ritardo superi un anno oltre la scadenza stabilita per il pagamento della rata semestrale, il Comune potrà procedere alla risoluzione della convenzione per colpa e in danno del concessionario.

ART. 9

Gli assegnatari dei lotti con diritto di superficie, entro sei 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 formale concessione è subordinata alla stipula di apposita convenzione sottoscritta dal responsabile del Settore e dal titolare, o legale rappresentante, dell'impresa concessionaria, che avverrà contestualmente al rilascio della concessione edilizia relativa alle opere da realizzare all'interno del lotto assegnato e i relativi oneri di locazione decorrono dal primo giorno del mese successivo a quello di stipula della convenzione medesima.

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

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

In caso di effettiva e comprovata necessità, 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 relativa 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 dì locazione di un anno.

ART. 10

Le concessioni sono assentite per la valorizzazione e lo sviluppo dell'artigianato del Comune di Floridia, concorrendo altresì a un miglioramento del contesto ambientale del centro urbano e assicurando alle imprese un habitat produttivo specializzato con i vantaggi dello scambio di esperienze e del godimento di economie di concentrazione, e, pertanto, gli assegnatari dei lotti dovranno obbligarsi a mantenere in vita l'attività della azienda in conformità a quanto previsto dai successivi articoli.

ART. 11

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. 12

In caso di cessazione dell'attività lavorativa la cessione degli immobili realizzati a cura e spese del concessionario a favore di terzi che abbiano i requisiti per insediarsi nell'area artigianale, dovrà essere autorizzata dal Comune, il quale curerà, altresì, avvalendosi della consulenza dell'ufficio tecnico erariale e dei tecnici all'uopo incaricati, la determinazione del relativo valore di cessione.

Gli oneri e 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 tenute 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.

ART. 13

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. 14

Oltre che nei casi previsti dai precedenti articoli, e fatti salvi i casi in cui il fatto assume più grave rilevanza penale, si ha la decadenza della convenzione per colpa e in danno del concessionario qualora:

1) vengano realizzate opere edilizie gravemente difformi da 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, compromettono le finalità pubbliche e sociali per le quali l'insediamento 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, l'inadempienza dell'impresa medesima nel pagamento dell'equivalente di almeno due semestralità consecutive del mutuo.

ART. 15

In caso di decadenza della convenzione per colpa e in danno del concessionario, il diritto di superficie si estingue.

Resta nella facoltà dell'Ente di acquisire la proprietà degli edifici e delle aree annesse, con eventuale subentro nei rapporti obbligatori derivanti da mutui ipotecari concessi da istituti di credito per il finanziamento delle costruzioni, con l'obbligo di soddisfare, fino a estinzione, le ragioni di credito di detti istituti.

ART. 16

La decadenza della convenzione, per colpa e in danno del concessionario, deve essere approvata dal Consiglio comunale, che stabilirà, altresì, le sanzioni e l'ammontare delle pene pecuniarie da comminare.

ART. 17

Ove, per qualsiasi causa, prima della decadenza 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. 18

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 artigianali o industriali.

ART. 19

A cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del beneficiario della concessione dovrà essere trascritta alla Conservatoria Registri Immobiliari apposita nota che la concessione medesima procede con il solo diritto di superficie.

ART. 20

È istituito presso l'Amministrazione Comunale un fondo che sarà alimentato dalla quota parte della locazione posta a carico dei beneficiari.

Detta somma dovrà servire esclusivamente per manutenzionare e migliorare la zona artigianale.

INTEGRAZIONE AL REGOLAMENTO COMUNALE PER LA GESTIONE DEI LOTTI NELLA ZONA ARTIGIANALE

TRASFORMAZIONE DELLE AREE ASSEGNATE IN DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ

Art. 1 – Cessione aree in diritto di proprietà

I lotti della Zona Artigianale assegnati in diritto di superficie, ove insistono opere già realizzate, possono essere concessi in diritto di proprietà, su richiesta dell'interessato, fermo restando la destinazione urbanistica dell'area.

Art. 2 – Modalità di cessione delle aree

La cessione dell'area in diritto di proprietà deve essere autorizzata dall'Ente previa acquisizione di tutta la documentazione necessaria da parte dell'Ufficio Tecnico. Detta cessione avviene mediante stipula di atto pubblico sottoscritto dal Dirigente del Settore Tecnico e dal titolare, o legale rappresentante, della Ditta artigiana richiedente secondo uno schema-tipo predisposto dall'Ufficio Contratti e nel rispetto del presente regolamento nonché del Decreto Assessoriale della Cooperazione, Commercio, Artigianato e Pesca n. 73/XV/91 dell'8 febbraio 1991.

Art. 3 – Costo di cessione delle aree

Il prezzo di cessione in diritto di proprietà dei lotti della Zona Artigianale è determinato così come previsto dal 1° comma, lettera *c)*, dell'art. 172 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

Art. 4 – Modalità di pagamento

La ditta assegnataria provvederà al pagamento dell'importo come sopra determinato con le seguenti modalità:

1) 20% a titolo di caparra confirmatoria e in acconto, contestualmente alla firma dell'atto compromissorio;
2) 80% contestualmente alla firma dell'atto pubblico di trasferimento, che deve aver luogo entro 180 giorni dalla data della sopra citata scrittura. Eventuale richiesta di proroga dovrà essere giustificata dal richiedente e approvata dall'Ente.

   Il saldo del corrispettivo e l'atto pubblico di trasferimento dovranno, in ogni caso, concludersi entro 24 mesi dalla firma dell'atto compromissorio. Decorso infruttuosamente detto termine per colpa e in danno del concessionario,l'atto compromissorio diverrà nullo e la caparra sarà incamerata dall'Ente a titolo di penale.

Art. 5 – Spese contrattuali

Tutte le spese contrattuali relative alla cessione in proprietà dell'area sono a carico dell'assegnatario.

L'atto pubblico di trasferimento potrà essere sottoscritto in presenza del Segretario Generale del Comune ai sensi del D lgs n. 267/2000, art. 97, o presso il notaio di fiducia dell'impresa assegnataria dell'area.

Art. 6 – Vincoli

L'immobile deve essere utilizzato esclusivamente dal concessionario.

È vietata la cessione – da parte del concessionario - del diritto di superficie sulle parti dell'area rimaste inedificate.

Art. 7 – Alienazioni successive

Gli artigiani concessionari del diritto di proprietà possono vendere unicamente a ditte artigiane in possesso dei requisiti previsti dal Decreto Assessoriale 8 febbraio 1991, previa autorizzazione da parte dell'Ente, così come previsto dal vigente regolamento.

Art. 8 – Risoluzione del contratto

In caso di accertata violazione degli obblighi di cui al presente regolamento, il contratto di vendita si intende risolto.

Oltre che nei casi previsti dai precedenti articoli, e fatti salvi i casi in cui il fatto assume più grave rilevanza penale, si procede alla risoluzione del contratto di compravendita, per colpa e in danno del concessionario, qualora:

1. siano realizzate opere edilizie sostanzialmente difformi a quelle previste nella concessione relativa;
2. si verifichino nell'impresa modifiche negli scopi istituzionali fissati dallo statuto, 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.

Art. 9 – Disposizioni finali

Quanto sopra scritto è da considerarsi un'integrazione al regolamento comunale per la gestione dei lotti nella zona artigianale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 in data 26/01/1993 e, come tale, entra a farne parte sostanziale.