

Reg.to al N. 572  
add. 11-08-AR-26-06-99

# COMUNE DI CHIUSA SCLAFANI

## Provincia Regionale di Palermo

### **REGOLAMENTO COMUNALE PER LA GESTIONE DELLE AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

Adottato con Delibera C.C. N. 49 del 25/6/99, approvata dal

Co.Re.Co.- Sezione Centrale - nella seduta del 2/9/99 N. 6933/6642

## Descrizione del Progetto P.I.P.

L'area su cui ricade l'insediamento artigianale, è quella destinata dal P.R.G. (zona omogenea "D").

In base alla popolazione residente, compresa nella fascia tra i 3000 ed i 10.000 abitanti, ed in base soprattutto, alla tipologia delle imprese, sono state previsti n. 12 lotti, per un totale di mq. 23.000.

Verranno realizzati:

- N. 4 capannoni artigianato di servizio per mq. 200;
- N. 2 capannoni artigianato di produzione per mq. 500;
- N. 2 capannoni artigianato di produzione per mq. 1000;
- N. 1 centro servizi.

Verranno realizzati lotti per la costruzione di n. 2 capannoni di mq. 200, n. 1 capannone di mq. 500 ed uno di mq. 1000.

Le aree a verde di piano saranno mq. 4450 oltre quelle previste dal P.R.G..

Le aree destinate a viabilità e parcheggi occupano una superficie di mq. 16478.

I capannoni verranno realizzati in c.a. precompresso forniti in opera, mentre il centro servizi ubicato ad Est della zona artigianale, verrà realizzato in c.a.

Relativamente alle spese di urbanizzazione, verranno messe in opera i seguenti impianti:

- Rete fognante mista;
- Rete idrica;
- Illuminazione stradale;
- Rete elettrica MT - BT;
- Rete telefonica.

## TITOLO I AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

### ART. 1 CAMPO DI APPLICAZIONE

Le norme contenute nel presente regolamento disciplinano i requisiti, i diritti e gli obblighi dei concessionari, i criteri ed i corrispettivi della cessione dei lotti con diritto di superficie e per la locazione dei capannoni, le modalità di gestione delle aree attrezzate per insediamenti produttivi.

### ART. 2 SOGGETTI BENEFICIARI

Il Comune di Chiusa Sclafani concede lotti con diritto di superficie destinati agli insediamenti produttivi, nonché la locazione di capannoni alle ditte che risultano iscritte nell'albo delle imprese artigiane della Provincia presso la Camera di Commercio, nel limite del 20% delle aree urbanizzate o della superficie complessiva dei capannoni, a piccole e medie imprese industriali che come tali risultino iscritte all'apposito Albo presso la Camera di Commercio. Alle iniziative promosse da Consorzi o Cooperative di Artigiani potrà essere riservato fino al 20% della superficie totale dei lotti o dei capannoni. Le percentuali di riserva sono stabilite con determina sindacale.

I requisiti di imprenditore artigiano e di impresa artigiana sono quelli enunciati nella L. R. 18 febbraio 1986, n. 3 e succ. modifiche ed integrazioni.

### ART. 3 PUBBLICITA' DELL'INIZIATIVA

Una volta completati e collaudati i lavori relativi all'area PIP, e in fase di prima assegnazione delle aree e dei capannoni, sarà cura dall'amministrazione comunale di Chiusa Sclafani dare ampia diffusione, a mezzo avviso pubblico, della volontà di procedere, nel rispetto delle procedure e dei criteri di cui al presente regolamento, all'assegnazione di lotti urbanizzati e capannoni, ai soggetti interessati. In particolare l'avviso pubblico dovrà essere pubblicato per quindici giorni consecutivi all'albo pretorio del comune di Chiusa Sclafani e dei comuni vicini, nonché, per estratto, nella G.U.R.S.. L' 'avviso pubblico dovrà contenere, oltre alle caratteristiche principali dell'iniziativa, anche il termine entro il quale fare pervenire le istanze che non potrà essere inferiore a 30 giorni dalla pubblicazione dell'avviso nella G.U.R.S.. L'amministrazione intraprenderà ulteriori iniziative (inserti sui quotidiani, incontri con associazioni professionali di imprenditori, etc) al fine di dare la più ampia diffusione possibile a quanto oggetto del presente regolamento. Una volta definita la fase di prima assegnazione, le eventuali istanze presentate dai soggetti in possesso dei prescritti requisiti verranno vagliate di volta in volta nel rispetto del presente regolamento.

## ART. 4 FINALITA' E DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

Le richieste avanzate dalle imprese sono finalizzate:

- 1) alla concessione in locazione dei capannoni con annessa area di pertinenza;
- 2) alla concessione con diritto di superficie dei lotti urbanizzati.

E' consentito l'accorpamento di più lotti e l'assegnazione degli stessi ad un'unica impresa. A corredo della domanda di concessione, redatta in carta legale, a firma del titolare o del legale rappresentante dell'impresa, 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 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 manodopera già impiegata e di quella che si presume di impiegare, nonché sulle caratteristiche dei principali macchinari che si intendono utilizzare nel nuovo impianto;

Inoltre la ditta, ai fini della valutazione dell'istanza e per procedere alla formazione di un eventuale graduatoria, contestualmente all'istanza deve fornire le seguenti notizie:

- se il titolare dell'impresa richiedente era già proprietario di aree espropriate per la realizzazione di aree attrezzate per insediamenti produttivi;
- se la ditta esercita la sua attività nel centro urbano;
- la capacità di sviluppo, la potenzialità produttiva ed il livello occupazionale che la ditta intende raggiungere;
- il sostegno e/o l'aumento dell'indotto produttivo ed economico locale dell'attività;
- il grado di inquinamento che l'attività esercita nel centro abitato (rumorosità, contaminazione ambientale, tossicità o lavorazioni altamente inquinanti);
- se l'impresa è destinataria di finanziamenti pubblici finalizzati all'ammodernamento e/o ampliamento della propria attività;

## ART. 5 COMMISSIONE PER L'ISTRUTTORIA DELLE PRATICHE

La concessione dei lotti con diritto di superficie o la locazione dei capannoni è subordinata all'acquisizione del parere espresso da una apposita commissione così composta:

- 1) Sindaco pro-tempore o suo Delegato che la presiede;
- 2) Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- 3) due esperti in materia di artigianato designati dalla Commissione provinciale per l'Artigianato;
- 4) un esperto designato dalla Associazione provinciale dei piccoli industriali;
- 5) un esperto designato dall'Assessore regionale per la cooperazione, il commercio, l'artigianato e la pesca, scelto tra i funzionari dell'Assessorato stesso;
- 6) quattro rappresentanti designati uno per ogni associazione di categoria artigiana maggiormente rappresentativa firmataria di contratti collettivi nazionali di lavoro.

La commissione di cui al presente articolo è nominata con determinazione sindacale e dura in carica per 4 anni..

I componenti di cui ai punti 3), 4) e 6) devono essere designati entro trenta giorni dalla richiesta; in caso di inadempienza, provvede in via sostitutiva l'Assessore regionale per la cooperazione, il commercio, l'artigianato e la pesca.

#### ART. 6

#### LEGALITA' DELLE ADUNANZE E DELLE RELATIVE DELIBERAZIONI

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.

Le funzioni di segretario della Commissione vengono svolte dal segretario comunale o da altro funzionario nominato dal Sindaco.

Le sedute della Commissione possono essere pubbliche se richiesto dalla metà dei componenti.

Ai componenti della Commissione, ad eccezione del Presidente e del Segretario e del Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, spetta per ogni seduta un gettone di importo pari a quello previsto per i Consiglieri comunali, nonché, ove occorrente, il trattamento di missione e di rimborso delle spese di viaggio nella misura prevista dalle vigenti norme regionali per i dipendenti con qualifiche di dirigente superiore.

#### ART. 7

#### COMPITI DELLA COMMISSIONE

*La Commissione per l'ammissibilità di ogni singola richiesta di concessione, attraverso l'esame della documentazione presentata e compilando un'apposita scheda (Allegato A), prevede un articolato sistema di valutazione, che tenga conto, oltre della vigente normativa, della fattibilità e dei risvolti economici del progetto, della ricaduta occupazionale e del minore grado di inquinamento.*

*La Commissione formula una graduatoria, tenendo conto dei requisiti dell'impresa richiedente, secondo i seguenti criteri:*

*a) titolare di impresa la cui attività ricade in aree espropriate per pubblica utilità: da 1 (uno) a 10 (dieci) punti (costituisce elemento di valutazione il valore delle aree espropriate e la consistenza dei beni trasferiti e/o da trasferire);*

*b) titolare di impresa già operante nell'area urbana del Comune di Chiusa Sclafani, la cui attività deve essere trasferita in forza di legge: 10 (dieci) punti;*

*c) titolare di impresa con sede legale in Chiusa Sclafani e che non beneficia di quanto previsto alla lettera b): 3 (tre) punti;*

*d) titolare di impresa con sede legale in uno dei Comuni facenti parte della Società r.l. "Valle del Sosio": 2 (due) punti;*

*e) titolare di impresa con sede legale in uno dei Comuni facenti parte del Patto territoriale "Alto Belice-Corleonese": 1 (uno) punto;*

caesari = punti: c) d) ed e) com. dec. n. 6933/6642 del 25/6/91

*f) alle imprese che dichiarano di assumere manodopera vengono assegnati 5 (cinque) punti per ogni unità assunta ed ulteriori 3 (tre) punti per ogni unità assunta che risiede da almeno un anno nel Comune di Chiusa Sclafani (quanto dichiarato dovrà attuarsi entro sei mesi dalla sottoscrizione della convenzione, se trattasi di assegnazione di capannone, o dal rilascio della certificazione di rito, se trattasi di lotto con diritto di superficie, pena la retrocessione nella graduatoria e le ulteriori conseguenze che dall'assegnazione sono derivate);*

*g) imprese dalla cui attività può derivare un sostegno e/o un aumento dell'indotto produttivo ed economico locale: da 1 (uno) a 10 (dieci) punti;*

*h) minore grado di inquinamento: da 1 (uno) a 10 (dieci) punti;*

*i) imprese che si avvalgono delle agevolazioni fiscali previste per l'assunzione di giovani disoccupati e destinatari di finanziamenti per lo sviluppo dell'imprenditorialità giovanile: da 1 (uno) a 10 (dieci) punti;*

*l) ulteriori criteri, che non contrastino e non stravolgano quelli già indicati nel presente comma, possono essere stabiliti dalla Commissione nella formazione della graduatoria.*

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.

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

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

## ART. 8 ORGANO COMPETENTE ALLA CONCESSIONE

La scelta del capannone o dell'area da assegnare all'impresa richiedente è deliberata dalla Giunta Municipale, previa acquisizione del parere della Commissione competente.

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 30 giorni dalla notifica, dovrà comunicare, a mezzo 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 Comunale, ricorso scritto all'Assessorato regionale della Cooperazione, del Commercio, dell'Artigianato e della Pesca, il quale nei successivi trenta giorni deciderà, sentita la Commissione regionale per l'Artigianato.

ART. 9  
STIPULA CONVENZIONE

La formale concessione è subordinata alla stipula di apposita convenzione sottoscritta dal Sindaco e dal legale titolare o legale rappresentante dell'Impresa concessionaria.

Tale convenzione deve essere conforme a quella tipo approvata dall'Assessore regionale per la cooperazione, il commercio, l'artigiano e la pesca; eventuali diverse pattuizioni della convenzione devono essere adeguatamente motivate.

La stipula della convenzione 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 della stipula della convenzione medesima.

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

ART. 10  
PREZZI DELLE AREE

*MODIFICATO CON LA DELIB  
DI C.C. N. 33 del 4-7-2013  
VEDI ART. 10 MODIFICATO  
DI SEQUITO RIPORTATO*

La concessione con diritto dei lotti urbanizzati e la locazione degli opifici è subordinata al pagamento di un canone annuo, fissato dal Consiglio Comunale con apposito atto deliberativo, sulla base della spesa preventivata per la manutenzione, stimata su base quinquennale, delle opere infrastrutturali e degli opifici medesimi.

Il canone è versato presso la Tesoreria comunale in quote semestrali anticipate. Tale canone è soggetto all'aggiornamento quinquennale secondo il criterio assunto a base per la determinazione del canone iniziale, seguendo le variazioni intervenute nel periodo sugli elementi che lo compongono.

Il versamento delle rate semestrali anticipate deve essere effettuato in un'unica soluzione, improrogabilmente entro il primo mese di ogni semestre dell'anno di riferimento.

In caso di ritardato pagamento della rata di canone, il concessionario è tenuto a pagare, oltre la rata stessa, anche una indennità di mora così calcolata:

- 5% della rata semestrale per il primo mese di ritardo;
- 10% della rata semestrale per il secondo mese di ritardo;
- 15% della rata semestrale per il terzo mese di ritardo;
- 20% della rata semestrale per il quarto mese di ritardo;
- 25% della rata semestrale per il quinto mese di ritardo.

Le indennità di mora relative ai vari mesi di ritardo vanno cumulati.

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

*A agevolazioni sul canone potranno essere previste, relativamente al primo anno di attività, per le imprese che occupano manodopera (vedi comma 2, lett. f), dell'art. 7). \**

*vedi delibera di C.C. n. 76 del 30/10/2007*

*AGEVOLAZIONI DI SEQUITO RIPORTATE*

di seguito riportato.

**ART. 10**  
**(Modificato)**

- La concessione con diritto di **superficie** dei lotti urbanizzati e la locazione degli opifici è subordinata al pagamento di un canone annuo, fissato dal Consiglio Comunale con apposito atto deliberativo, sulla base della spesa preventivata per la manutenzione, stimata su base quinquennale, delle opere infrastrutturali e degli opifici medesimi.
- Il canone è versato presso la tesoreria comunale in quote **trimestrali** anticipate. Tale canone è soggetto all'aggiornamento quinquennale secondo il criterio assunto a base per la determinazione del canone iniziale, seguendo le variazioni intervenute sugli elementi che lo compongono.
- Il versamento delle rate **trimestrali** anticipate deve essere effettuato in un'unica soluzione, improrogabilmente entro il primo mese di ogni **trimestre** dell'anno di riferimento.
- In caso di ritardato pagamento della rata di canone, il concessionario è tenuto a pagare, oltre la rata stessa, **anche gli interessi nella misura legale**.
- Ove il ritardo, senza giustificato motivo, superi **il quinto mese** dalla scadenza stabilita per il pagamento della rata **trimestrale**, il Comune procederà alla risoluzione della convenzione per colpa ed in danno del concessionario.

## AGEVOLAZIONI SUL CANONE ANNUO.

Le agevolazioni proposte sul canone annuo di locazione di capannoni della zona artigianale PIP e di edifici di proprietà comunale dati in locazione e destinati ad attività artigianale, a far data dal 1° gennaio 2008, in dipendenza dell'incremento occupazionale sono così articolate e disciplinate:

- g) in attuazione del regolamento comunale relativo alla gestione dell'area P.I.P. si prevede di concedere agevolazioni sul canone di locazione fino ad una percentuale massima del 45% per ogni anno di durata del contratto di locazione;
  - h) verrà applicata riduzione del 15% sul canone annuo di locazione, relativamente sempre alla durata dell'effettivo rapporto di lavoro, per ogni unità lavorativa locale, nel caso in cui quest'ultima non sia convivente con il datore di lavoro, sia residente in questo comune e rappresenti un nucleo familiare a se stante rispetto a quello del datore di lavoro ed eventualmente per ogni unità lavorativa non locale nel caso in cui la stessa sia dotata di particolare specializzazione non presente in loco. In quest'ultimo caso la ditta dovrà presentare apposita certificazione, rilasciata da un ufficio competente, attestante la non presenza in loco di tale figura professionale;
  - i) le unità di personale assunto verranno determinate avendo come riferimento il personale dell'impresa alla data del 31 dicembre dell'anno precedente le nuove assunzioni;
  - j) al fine della quantificazione del personale dell'impresa verrà considerato solamente quel personale che è stato assunto per almeno 30 giorni lavorativi nell'anno di riferimento e la relativa riduzione verrà rapportata all'effettiva durata del rapporto di lavoro;
  - k) al fine di godere delle agevolazioni di cui sopra, le imprese interessate dovranno, entro i primi due mesi di ciascun anno, esibire la documentazione comprovante il possesso dei requisiti necessari per l'ottenimento delle agevolazioni medesime;
  - l) l'esito positivo della verifica effettuata darà diritto alla riduzione del canone annuo da applicare in occasione del pagamento del 2° semestre
- 2) Tali agevolazioni sul canone non verranno applicate fino a quando la ditta non risulti in regola con i pagamenti dovuti per gli anni precedenti.

modificata dal 21/11/99  
con delib. C.C. N. 11/201

ART. 11  
DIRITTO DI SUPERFICIE

↑  
①

La concessione del diritto di superficie ha la durata di anni trenta e può essere rinnovata per ulteriori anni trenta, purchè ne venga fatta richiesta dall'avente diritto almeno un anno prima dalla 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 della relativa area di pertinenza in favore del concessionario e dei suoi aventi causa, nei limiti e con le modalità fissate nella convenzione.

ART. 12  
TERMINE DI PRESENTAZIONE DEL PROGETTO ESECUTIVO

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 dell'assegnazione.

Dopo la presentazione del progetto esecutivo, nel caso di richiesta di integrazione di documenti da parte dell'U.T.C., che verrà inoltrata all'interessato entro 30 giorni dalla presentazione del progetto esecutivo, ai fini del rilascio della concessione edilizia, l'assegnatario entro i successivi 120 giorni dalla richiesta di integrazione, dovrà produrre la documentazione richiesta pena la decadenza dell'assegnazione dell'area.

I termini di cui al presente articolo si intendono salvo cause di forza maggiore, ampiamente documentate e non dipendenti dalla volontà dell'assegnatario.

ART. 13  
TIPOLOGIA DEGLI INSEDIAMENTI

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 esposizioni, uffici, e/o per il personale di custodia, non possono avere, nel complesso, superficie utile calpestabile superiore a metri quadrati 60.

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.

Tipologie, dimensioni, caratteristiche costruttive e di finiture delle opere di cui sopra dovranno rispondere alle esigenze risultanti da apposita relazione tecnico-economica da

allegare al progetto, purchè conformi alle vigenti disposizioni comunali in materia di edilizia e di standards urbanistici: è fatto obbligo, in ogni caso, di rispettare le vigenti norme igienico-sanitarie e le leggi in materia di tutela ambientale, specie per quelle attività di lavorazione comprese nel D.A. previsto dall'articolo 5 della L.R. 29 dicembre 1981, n. 181.

Tutte le aree, edifici, manufatti ed impianti, rimarranno vincolati alla loro originaria e specifica destinazione.

#### ART.14

#### TERMINI DI INIZIO E DI ULTIMAZIONE DEGLI EDIFICI

Il concessionario dovrà rispettare i termini fissati nella concessione edilizia per l'inizio e l'ultimazione delle opere, nonchè quelli eventualmente assegnati con ordinanze sindacali. In caso di effettiva e comprovata necessità, tuttavia, il Comune potrà accordare eventuali proroghe purchè, nel complesso, non superiori a 12 mesi.

L'inosservanza dei termini comunque prorogati, fissati per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, nonchè 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 del rapporto e la sua estinzione. Inoltre, il concessionario resta obbligato al pagamento di una pena pecuniaria a favore del Comune corrispondente all'ammontare del canone di locazione di un anno.

#### ART.15

#### VERIFICHE E CONTROLLI

- 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 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 Sindacoordina l'immediata sospensione della concessione ed il concessionario dovrà provvedere alle necessarie modifiche, entro il termine perentorio che gli verrà assegnato.

Le operazioni di verifica, ai fini del rilascio del certificato di agibilità, dovranno essere effettuate entro trenta giorni dalla richiesta del concessionario ed il relativo certificato dovrà essere emesso entro sessanta giorni dall'ultimazione delle opere medesime salvo maggiori termini derivanti da vigenti disposizioni o da pareri obbligatori, che devon essere resi da parte di altri organi pubblici.

**ART.16**  
**OBBLIGHI DEGLI ASSEGNATARI**

L'immobile deve essere utilizzato esclusivamente dal concessionario.

E' vietato il 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 ed in danno del concessionario.

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

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

**ART. 17**  
**OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO IN CASO DI CESSAZIONE DI ATTIVITA'**

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 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.

**ART. 18**  
**ALTRI CASI DELLA DECADENZA 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 decadenza della convenzione per colpa e in danno del concessionario qualora:

- 1) vengano realizzate opere edilizie difformi da quelle previste nella concessione;
- 2) si verificano nella impresa modifiche negli scopi istituzionali non tempestivamente comunicate 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.

Inadempienza dell'impresa medesima nel pagamento dell'equivalente di almeno due semestralità consecutive del mutuo.

#### ART.19 EFFETTI DELLA CESSAZIONE DELLA CONVENZIONE

In caso di decadenza della convenzione per colpa ed 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'estinzione, le ragioni di credito di detti istituti.

La decadenza della convenzione deve essere approvata dalla Giunta Comunale, che stabilirà, altresì, le sanzioni e l'ammontare delle pene pecuniarie da comminare.

#### ART.20 PERIMENTO DEGLI EDIFICI

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 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 alla completa disponibilità del Comune.

#### ART.21 IPOTECA SUGLI IMMOBILI

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. 22 GESTIONE DELLE AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI

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 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 costituite.

Potranno fare parte delle predette società o organismi consortili gli Enti territoriali interessati e società di servizi ed associazioni di categoria firmatarie a livello nazionale di contratti collettivi di lavoro.

Gli statuti delle società o degli organismi consortili di cui al presente articolo, nonché le convenzioni che regolano i mutui rapporti con il Comune, sono approvati con decreto dell'Assessore regionale per la cooperazione, il commercio, l'artigianato e la pesca.

## TITOLO II LOCAZIONE DEI CAPANNONI

### ART. 23

La locazione degli opifici di proprietà comunale è subordinata al pagamento di un canone così come previsto dall'art. 9 e seguenti. Esso terrà conto della superficie utile del capannone, nonché dell'estensione dell'area libera di pertinenza del lotto concesso.

La locazione del capannone di proprietà del Comune si intende estesa anche all'utilizzazione del sottosuolo nei limiti necessari dell'esecuzione di opere accessorie eventualmente occorrenti per l'esercizio dell'attività produttiva.

A fine locazione il concessionario dovrà ripristinare, a richiesta del Comune, lo stato dei luoghi interni ed esterni allorchè per necessità funzionali abbia dovuto apportare modifiche regolarmente autorizzate.

### ART. 24

La locazione è esercitata nei limiti e con le modalità fissate nell'apposita convenzione.

La locazione sancisce il diritto:

- 1) all'utilizzazione, ai fini dell'attività produttiva, di un capannone con eventuali servizi annessi;
- 2) al mantenimento e godimento di esso impianto e delle relative aree di pertinenza, in favore del locatario e dei suoi aventi causa, nei limiti e secondo le modalità fissate dalla convenzione. Tutti gli spazi, edifici, manufatti ed impianti rimangono vincolati alle destinazioni indicate nella predetta convenzione.

Gli altri aspetti pattizi non previsti dal presente Regolamento sono regolati, per quanto applicabili, dalle norme contenute nel capo II della L. 27 luglio 1978, n.392 e successive modifiche ed integrazioni.

E' prerogativa del Comune di prevedere nella Convenzione la facoltà del concessionario di recedere in qualsiasi momento dal contratto di locazione, a condizione che venga dato avviso, a mezzo lettera raccomandata, almeno sei mesi prima.

Sono vietati il comodato e la cessione della locazione, anche se parziali.

Le parti locate potranno essere utilizzate esclusivamente dal concessionario e per lo svolgimento dell'attività produttiva dallo stesso esercitata.

La sublocazione degli immobili è consentita, purchè contestualmente venga locata l'azienda; la stessa disposizione si applica nel caso di cessione del contratto.

Nell'uno e nell'altro caso di cui al comma precedente deve essere richiesto il preventivo nulla osta del Comune, il quale potrà negarlo per giusta causa con apposita delibera di Giunta recante esposti i motivi del diniego.

#### ART. 25

La durata della locazione è disciplinata per come previsto dalla legislazione vigente e da apposita convenzione.

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.

#### ART. 26

Il concessionario si obbliga a non porre in essere atti che, in modo diretto o indiretto, possano compromettere le finalità per le quali l'insediamento viene realizzato.

Il concessionario, inoltre, resta obbligato all'osservanza delle disposizioni contenute nel precedente art.15, quarto comma.

In caso di accertata inosservanza, il concessionario decade dalla convenzione con la conseguente estinzione del diritto di locazione.

#### ART. 27

Al fine di accertare il buono stato di conservazione dell'immobile locato, il Comune si riserva il diritto di disporre, in qualunque momento, visite di accertamento da parte di propri tecnici.

In caso di accertati deterioramenti, debitamente contestati al concessionario, il Comune potrà, con apposito atto, procedere alla risoluzione del contratto di locazione per fatto e colpa della parte conduttrice.

La contestazione sarà fatta con lettera raccomandata, assegnando al locatario un termine massimo di trenta giorni per presentare le proprie giustificazioni.

Alla scadenza della locazione, o in caso di risoluzione del contratto, l'immobile dovrà essere riconsegnato al Comune libero da persone e cose; ogni aggiunta, modifica, innovazione o

cambiamenti di destinazione d'uso, che non siano stati regolarmente autorizzati dal Comune, comporteranno il risarcimento dei danni ai sensi dell'art.1456 del codice civile.

## ART. 28

La violazione degli obblighi previsti nel contratto di locazione determinerà, in aggiunta alle eventuali sanzioni penali, civili o amministrative previste dalle vigenti disposizioni legislative o regolamentari, anche l'applicazione delle seguenti sanzioni:

A) decadenza della convenzione qualora:

- 1) l'impresa locataria realizzi opere edilizie sostanzialmente difformi da quelle autorizzate;
- 2) si verifichino, nella impresa locataria, modifiche non autorizzate negli scopi statutari;
- 3) l'impresa locataria ponga in essere atti che, in modo diretto o indiretto, possano compromettere le finalità pubbliche e sociali per le quali l'insediamento produttivo è stato realizzato;

B) applicazione, nei confronti dell'impresa, di una pena pecuniaria rapportata all'importo delle opere abusivamente eseguite o all'entità e gravità delle violazioni commesse.

Per la valutazione delle opere contestate, il Comune può avvalersi della consulenza dell'ufficio tecnico erariale o di tecnici esterni appositamente incaricati.

Le sanzioni di cui ai punti A) e B) possono essere cumulabili.

La decadenza della locazione deve essere dichiarata con espresso atto deliberativo, il quale stabilirà, altresì, le sanzioni e l'ammontare della pena pecuniaria da comminare.