



# **COMUNE DI ACATE**

## **PROVINCIA DI RAGUSA**

### **REGOLAMENTO DI GESTIONE DELLE AREE ARTIGIANALI**

#### **Preambolo**

Il Comune di Acate, al fine di rendere operanti i propri piani per gli insediamenti produttivi, attua con il presente Regolamento quanto statuito dall'art. 12 della legge regionale n. 1 del 02/01/1979 relativamente alla competenza dei Comuni all'apprestamento e alla gestione di aree attrezzate per l'insediamento di imprese artigiane.

#### **TITOLO I**

##### **Norme generali**

##### **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, per la cessione dei lotti in proprietà e per la locazione dei capannoni;
- 3) le modalità di gestione delle aree attrezzate per insediamenti produttivi.

##### **Art. 2**

Le richieste avanzate dalle imprese, a seguito di pubblicazione di apposito bando da parte del Comune, sono finalizzate:

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

E' consentito l'accorpamento di più lotti e l'assegnazione degli stessi ad una unica impresa, anche nel caso di imprese già assegnatarie, secondo quanto previsto al successivo art. 16.

##### **Art. 3**

A corredo della domanda di concessione, presentata a firma del titolare, o del legale rappresentante dell'impresa, dovrà essere allegata la seguente documentazione:

- 1) certificazione di iscrizione all'albo o registro di appartenenza presso la Camera di Commercio, di data non anteriore a sei 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 superficie richiesta, 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. E' opportuno che vengano fornite notizie utili alla valutazione dei requisiti di cui all'articolo 5.

Dovrà essere specificata la scelta inerente la modalità richiesta fra quelle previste ai punti 1) e 2) dell'art. 2.

Nel corpo della domanda dovranno essere fornite apposite dichiarazioni (ai sensi del D.P.R. 445/2000, artt. 46 e 47, e s.m.i.) dalle quali evincere quanto segue:

- l'assenza di procedure in corso fallimentari, di liquidazione, di cessazione di attività, di concordato preventivo o di qualsiasi altra situazione equivalente secondo la legislazione italiana a carico dell'impresa o dei suoi legali rappresentanti;
- la regola in ordine agli obblighi concernenti le dichiarazioni e i conseguenti adempimenti in materia di contributi sociali;
- il possesso dei requisiti riguardanti gli obblighi vigenti in base alla normativa in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro;
- l'applicazione del vigente C.C.N.L. di categoria nei confronti dei propri dipendenti.

#### **Art. 4**

Il funzionario dirigente del servizio competente, valuta l'ammissibilità di ogni singola richiesta di concessione attraverso l'esame della documentazione presentata.

Il responsabile del servizio competente, in sede d'esame delle domande, può disporre la regolarizzazione di quelle incomplete, assegnando a tale scopo un termine di 60 gg., decorsi inutilmente i quali il richiedente sarà dichiarato rinunziatario, salvo motivate proroghe scritte concesse a richiesta del medesimo, connesse con cause di forza maggiore.

#### **Art. 5**

Al fine di procedere alla formazione delle graduatorie, l'apposita commissione di cui al successivo art. 6 assegna, per ogni singola richiesta, un punteggio, risultante dalla scheda di valutazione che al presente regolamento si allega e ne forma parte integrante e sostanziale, 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 dell'impresa di remunerare il capitale investito;
- 4) capacità dell'azienda di mantenere rapporti di lavoro esistenti e di fornire nuove opportunità lavorative;
- 5) grado di inquinamento (costituisce elemento preferenziale l'impatto negativo esercitato dall'attività dell'azienda);
- 6) utilizzo nel ciclo produttivo di energie alternative e rinnovabili.

La commissione, in sede di formazione delle graduatorie, può chiedere documenti integrativi e nuovi elementi di analisi, allorché quelli presentati non siano sufficienti ai fini di una corretta ed obiettiva valutazione, con le stesse modalità e termini di cui al secondo comma dell'art. 4.

I requisiti di imprenditore artigiano e d'impresa artigiana sono quelli enunciati nella legge regionale 18/02/1986 n. 3 e che qui si intendono richiamati.

#### **Art. 6**

La Commissione di cui all'art. 5 è così composta:

- 1) Funzionario dirigente del servizio competente, con funzione di Presidente;
- 2) Un Esperto in materia di artigianato designato dalla Commissione Provinciale per l'Artigianato;
- 3) Un Rappresentante designato dalla Associazione di categoria artigiana maggiormente rappresentativa a livello comunale.

La Commissione di cui al presente articolo è nominata con determina sindacale.

I Componenti di cui ai numeri 2) e 3) devono essere designati entro trenta giorni dalla richiesta; in caso di inadempienza, alla nomina provvede direttamente il Sindaco.

La Commissione opera con la presenza di almeno due componenti e la partecipazione alla stessa non darà luogo a compensi o gettoni di sorta.

Le funzioni di segretario saranno svolte da un dipendente del settore competente.

#### **Art. 7**

Nell'area per insediamenti produttivi possono insediarsi anche piccole e medie imprese industriali (e/o commerciali) per un massimo del venti per cento delle aree urbanizzate o della superficie complessiva dei capannoni.

Alle iniziative promosse dai consorzi o cooperative di artigiani potrà essere riservato fino al venticinque per cento della superficie totale dei lotti e dei capannoni.

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

#### **Art. 8**

Il funzionario dirigente del servizio competente, con propria determina, da pubblicare all'Albo Pretorio, approva la graduatoria corredata dai relativi punteggi. Entro trenta giorni da tale pubblicazione, il richiedente può presentare ricorso scritto al Funzionario Dirigente, il quale, nei successivi trenta giorni, deciderà sentita la Commissione di cui all'art. 6.

L'assegnazione agli aventi diritto, in base alla graduatoria, è effettuata dal funzionario dirigente, tenuto conto delle dimensioni, caratteristiche e potenzialità produttive del nuovo impianto.

Dell'avvenuta assegnazione verrà data comunicazione all'impresa assegnataria con lettera raccomandata, fissando, altresì, il giorno ed il luogo per la scelta dell'area.

La scelta delle aree, nell'ambito di quelle da assegnare, è compiuta dagli assegnatari secondo l'ordine di precedenza stabilito dalla graduatoria.

Nel caso in cui il richiedente di uno o più lotti, sia già proprietario o concessionario di un lotto ricadente nella zona pip adibito ad attività artigianale o industriale o commerciale e sia utilmente collocato nella graduatoria, ha diritto, in modo prioritario, alla scelta dell'area fermo restando il limite dell'art. 14, comma 2.

E' possibile effettuare permuta dei lotti, previo accordo fra gli assegnatari.

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

La scelta dell'area deve essere effettuata dall'assegnatario o da persona all'uopo delegata. In caso di mancata presentazione l'assegnatario decade dal diritto, salvo che la mancata presentazione non sia dovuta a grave impedimento da documentarsi tempestivamente da parte dell'interessato.

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

#### **Art. 9**

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

Tale convenzione deve essere conforme a quella all'uopo approvata dall'Ente, tenuto conto di quella tipo approvata dall'Assessore Regionale della Cooperazione, Commercio, Artigianato e Pesca.

#### **Art. 10**

La concessione con diritto di superficie dei lotti urbanizzati e la locazione degli opifici 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 e degli opifici medesimi.

#### **Art. 11**

Il canone di cui al precedente articolo 8 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 unica soluzione, improrogabilmente entro il primo mese di ogni semestre dell'anno di riferimento.

#### **Art. 12**

Nel caso di ritardato pagamento della rata semestrale del canone, il concessionario è tenuto a pagare, oltre alla rata stessa, anche un' indennità di mora calcolata sulla base del tasso ufficiale di sconto maggiorato di n. 1 ( uno ) punto percentuale, rapportato al periodo di effettivo ritardo.

Ove il ritardo superi il quinto mese oltre la scadenza stabilita per il pagamento della rata semestrale, l' Ufficio competente procederà ad apposita diffida-ingiunzione, informando l'impresa ritardataria, che, ove non provveda alla regolarizzazione entro novanta giorni dalla notifica, si provvederà alla risoluzione d'ufficio della convenzione per colpa e in danno del concessionario.

---

## **TITOLO II**

### **Concessione del diritto di superficie**

#### **Art. 13**

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 stipula della convenzione, di cui al precedente articolo 7, 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 dei mesi compresi fra quello di decorrenza del canone medesimo e la fine del semestre in corso, deve essere versata in unica soluzione presso la tesoreria comunale entro il primo mese del periodo di riferimento; in caso di ritardo, si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 10.

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, purchè ne venga fatta richiesta dagli aventi 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 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**

Le opere da realizzare a cura dei concessionari devono avere le caratteristiche costruttive e tipologiche, di cui al successivo articolo 16.

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

Per superficie utile si intende quella interna dei pavimenti, misurata al netto dello spazio occupato da murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

#### **Art. 16**

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

I lotti minimi avranno una superficie di 1000 mq. E' possibile accorpate più di un lotto fino ad un massimo di 3000 mq.

Gli spazi per esposizione e uffici possono avere, nel complesso, superficie utile calpestabile nei limiti previsti dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. e devono risultare parte integrante dell'edificio artigianale.

E' consentita la realizzazione di un eventuale alloggio per il personale di custodia per una superficie utile calpestabile nei limiti previsti dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G., anch'esso parte integrante dell'edificio artigianale.

L'eventuale superficie da destinare ad uffici, dovrà essere commisurata alla superficie occupata e alle reali capacità dell'azienda in funzione del personale impiegato.

In caso di attività già esistente, l'eventuale intervento di ampliamento dovrà comportare l'assetto complessivo dell'area interessata prevedendo eventuali adeguamenti delle opere di urbanizzazione e la sistemazione a verde delle aree residue (art. 35, comma 6 R.E.C.). Tipologia, dimensione, 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 standards 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 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 sindaco ordina 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 devono essere resi da parte di altri organi pubblici.

#### **Art. 18**

Il concessionario ha l'obbligo di ritirare la concessione edilizia entro sei mesi dalla comunicazione del nulla osta da parte del Comune.

Decorso infruttuosamente tale termine, la richiesta si intende decaduta e si procederà alla revoca dell'assegnazione.

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

L'avvio dell'attività produttiva nello stabilimento insediato dovrà avvenire entro mesi sei dall'ultimazione dei lavori.

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 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. 19**

L'immobile deve essere usato esclusivamente dal concessionario.

E' consentita la voltura della concessione nel caso di passaggio di azienda (impresa individuale o società), mediante trasferimento per vendita, conferimento, donazione o successione, a favore di familiari. E', altresì, consentito il subentro a nuove imprese costituite nell'ultimo biennio in società per l'esercizio della medesima attività, cui partecipa il concessionario originario o i suoi familiari aventi causa. I subentranti devono risultare in possesso dei seguenti requisiti:

1. iscrizione nel registro delle imprese presso la Camera di Commercio;
2. iscrizione all'albo delle imprese artigiane di cui alla l.r. 18/05/1986 n. 3 e successive modifiche e integrazioni.

L'impresa subentrante è tenuta ad allegare all'istanza di voltura, oltre alla certificazione comprovante il possesso dei suddetti requisiti, apposita relazione sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante dell'impresa sull'attività che si intende svolgere nell'insediamento oggetto della voltura. In particolare dovranno essere fornite indicazioni sulla consistenza numerica della

manodopera impiegata e su quella che si presume di impiegare, nonché sulle caratteristiche dei principali macchinari che si utilizzano o si intendono utilizzare.

Nell'accezione "familiari" si intendono inclusi il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado.

Il concessionario, comunque, è tenuto, entro il termine di trenta giorni, alla comunicazione del passaggio aziendale all'ufficio comunale competente, ai fini della regolarizzazione contrattuale della voltura.

E' tassativamente vietato qualsiasi altro trasferimento a terzi della concessione (anche se riferito in tutto o in parte alle aree rimaste inedificate).

In caso di accertata violazione degli obblighi di cui ai precedenti comma, la convenzione si intende immediatamente decaduta per colpa e in danno del concessionario.

#### **Art. 20**

In caso di cessazione della attività lavorativa a seguito di cancellazione dai registri della C.C.I.A.A., 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 avvenire dietro autorizzazione del Comune il quale curerà, altresì, avvalendosi della consulenza dell'Ufficio Tecnico Erariale, o dei tecnici all'uopo incaricati, la determinazione del relativo valore. 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 ai mutui o ai 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**

Le cessioni diverse da quelle previste dagli artt. 17 e 18 sono ammesse (salvo casi di forza maggiore riconosciuti dal comune) solo quando siano trascorsi almeno 10 anni dalla data di stipula della convenzione di cui all'art. 7, fermo restando il diritto di prelazione del Comune, da esercitare entro il termine di 3 (tre) mesi dal ricevimento della comunicazione da parte del concessionario.

#### **Art. 22**

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. 23**

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 verifichino nell'impresa modifiche negli scopi istituzionali non tempestivamente comunicati dall'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. 24**

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'estinzione, le ragioni di credito di detti istituti.

#### **Art. 25**

La decadenza della convenzione, per colpa e in danno del concessionario, deve essere determinata dal funzionario dirigente del servizio competente, che stabilirà, altresì, le sanzioni e l'ammontare delle pene pecuniarie da comminare.

#### **Art. 26**

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 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. 27**

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.

---

### **TITOLO III**

#### **Locazione dei capannoni**

#### **Art. 28**

La locazione degli opifici di proprietà comunale è subordinata al pagamento di un canone così come previsto dal precedente articolo 8 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 all'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 allorché, per necessità funzionali, abbia dovuto apportare modifiche regolarmente autorizzate.

#### **Art. 29**

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 regolamento sono regolati, per quanto applicabili, dalle norme contenute nel capo II della legge 27 luglio 1978, n. 392.

È prerogativa del Comune di prevedere nella convenzione la facoltà del concessionario di recedere in qualsiasi momento dal contratto di locazione, a condizione che ne venga dato avviso, a mezzo di 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, purché 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. 30**

La locazione avrà la durata di sei anni ed il contratto si rinnoverà tacitamente di sei anni in sei anni fino alla scadenza della convenzione; tale rinnovo non avrà luogo se sarà sopravvenuta disdetta, comunicata all'altra parte a mezzo di lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della scadenza. Si applica il disposto del 2° comma dell'articolo 28 della legge n. 392 del 1978. Nel caso in cui le imprese assegnatarie, a 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. 31**

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. Esso, inoltre, resta obbligato all'osservanza delle disposizioni contenute nel precedente articolo 21. In caso di accertata inosservanza, il concessionario decade dalla convenzione con la conseguente estinzione del diritto di locazione.

### **Art. 32**

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 dei propri tecnici. In caso di accertati deterioramenti, debitamente contestati al concessionario, il Comune potrà, con delibera di consiglio, 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 di 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'articolo 1456 del codice civile.

### **Art. 33**

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 negli scopi statuari;
- 2) si verificano, l'impresa locataria svolga attività difformi da quelle autorizzate negli scopi statuari;
- 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, qualora non siano presenti all'interno dell'UTC figure professionali che abbiano i requisiti all'uopo richiesti.

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

La decadenza della locazione deve essere dichiarata con delibera di Giunta Municipale il quale stabilirà, altresì, le sanzioni e l'ammontare della pena pecuniaria da comminare.

---



## **TITOLO III bis CESSIONE DEL TITOLO DI PROPRIETA'**

### **Art. 34**

I titolari di concessione con diritto di superficie e gli assegnatari possono richiedere e ottenere dal Comune la cessione in proprietà delle aree già oggetto della concessione.  
Il prezzo di cessione verrà stabilito con apposita delibera di Giunta Municipale.

### **Art. 35**

Per le modalità di assegnazione, di concessione, di stipula della convenzione e di revoca, valgono per quanto applicabili, le stesse condizioni previste dagli articoli dal n° 11 al n° 24, salvo quanto diversamente precisato.

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

Nel caso di trasferimento, anche in forma parziale o frazionata, dell'immobile posseduto con diritto di proprietà, il prezzo di stima del terreno viene stabilito nella misura del prezzo indicato nella convenzione rivalutato sulla base degli indici ISTAT applicabili per la stima delle aree edificabili alla data in cui si registra la variazione.

Nelle cessioni diverse da quelle previste dagli artt. 17 e 18, resta fermo il diritto di prelazione del Comune, da esercitare entro il termine di 3 (tre) mesi dal ricevimento della comunicazione da parte del cessionario.

Analogo diritto di prelazione andrà esercitato nei confronti delle imprese inserite nelle vigenti graduatorie di assegnazione.

Resta, comunque, fermo l'obbligo per l'acquirente o per il locatario di mantenere il tipo di attività indicata nell'istanza di assegnazione. Qualsiasi variazione, sempre nell'ambito dell'attività produttiva artigianale, dovrà essere preventivamente comunicata al Comune, con la esplicita motivazione che la determina, e potrà essere avviata dopo aver ottenuto espressa autorizzazione dal Comune.

L'inadempimento anche di uno solo dei superiori obblighi costituisce causa di risoluzione di diritto del contratto.

### **Art. 36**

Nei casi di revoca o risoluzione del contratto di cessione, l'acquirente sarà tenuto al rimborso di tutte le spese sostenute dal Comune in dipendenza di esso e della sua risoluzione, ivi comprese le spese relative all'abbattimento ed alla rimozione delle opere eventualmente costruite e dell'attrezzatura installate. Il recupero avverrà mediante trattenuta da parte del Comune sul prezzo di acquisto da rimborsare. Il prezzo di acquisto sarà rimborsato nella misura del 75 % del costo originario sostenuto, senza la corresponsione di alcun interesse. In caso di risoluzione del contratto, le opere eventualmente costruite sul suolo e le attrezzature ivi installate, che il Comune ritenesse, a suo insindacabile giudizio, di non abbattere o rimuovere resteranno di proprietà del comune, in virtù di accensione, senza alcun diritto per l'acquirente e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, nè al rimborso delle spese sostenute ed occorse per la costruzione, nè ad alcun corrispettivo del valore che l'immobile avesse acquistato in dipendenza della costruzione medesima. Il corrispettivo che sarebbe dovuto verrà incamerato, quale penale irriducibile, salvo ulteriori e maggiori danni a carico dell'acquirente inadempiente.

Lo schema di contratto di cessione sarà strutturalmente lo stesso di quello già vigente per la concessione del diritto di superficie con le modificate derivanti dalla introduzione delle variazioni di cui al presente deliberato.

Il corrispettivo previsto per la concessione potrà essere corrisposto anche frazionatamente purché a rate entro un anno dalla stipula dell'atto di cessione.

---

**TITOLO IV**  
**Gestione delle aree per insediamenti produttivi artigianali**

**Art. 37**

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 od organismi consortili appositamente costituiti.

Potranno fare parte delle predette società od 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.

**SCHEDA DI VALUTAZIONE**

(allegato al Regolamento di gestione delle aree artigiane)

**1. Titolare dell'impresa richiedente già proprietario di area espropriata per la realizzazione dell'area attrezzata:**

- a) Area non espropriata (punti 0) \_\_\_\_\_
- b) Area espropriata non superiore a mq 1000 (punti 1) \_\_\_\_\_
- c) Area espropriata da 2000 a 2500 mq (punti 2) \_\_\_\_\_
- d) Area espropriata da 2500 a 5000 mq (punti 3) \_\_\_\_\_
- e) Area espropriata oltre 3000 mq (punti 4) \_\_\_\_\_

**2. Trasferimenti nell'area artigianale di impianti, con particolare attenzione al centro storico (per impianto deve intendersi l'insieme di strutture, apparecchi, attrezzature, congegni, ecc. concorrenti ad uno stesso scopo o indispensabili per un determinato fine):**

- a) Sede in altro Comune (punti 0) \_\_\_\_\_
- b) Sede in Contrade o Frazioni (punti 3) \_\_\_\_\_
- c) Sede nel perimetro urbano fuori dal centro storico (punti 5) \_\_\_\_\_
- d) Sede nel centro storico (punti 10) \_\_\_\_\_
- e) Consistenza dei beni da trasferire:
- Se comprende impianti fissi (punti 5) \_\_\_\_\_
  - Se costituito solo da attrezzature mobili (punti 2) \_\_\_\_\_

**2b) Investimento previsto.** Punteggio massimo "10" così suddiviso: con investimento previsto fino a 200.000 Euro, punti "2"; fino a 400.000 Euro, punti "4"; fino a 600.000 Euro, punti "6"; oltre 600.000 Euro, punti "10",

**3. Capacità dell'impresa di remunerare il capitale investito:**

- a) Media aritmetica dell'indice di redditività aziendale negli ultimi 3 anni, così calcolato: (imponibile fiscale relativo al solo reddito d'impresa *per 100*) *diviso* (valore storico dei beni strumentali utilizzati dall'impresa):
- Valori da 1 a 5: (punti 1) \_\_\_\_\_
  - Valori da 6 a 10: (punti 2) \_\_\_\_\_
  - Valori da 11 in poi: (punti 3) \_\_\_\_\_

**4. Capacità dell'azienda di mantenere rapporti di lavoro esistenti e di fornire nuove opportunità lavorative:**

- a) Media unità lavorative impiegate negli ultimi 3 anni:
- Da 1 a 5 unità: (punti 4) \_\_\_\_\_
  - Da 6 a 15 unità: (punti 8) \_\_\_\_\_
  - Oltre 15 unità: (punti 12) \_\_\_\_\_
- b) Previsione incremento unità lavorative:
- Nessuno (punti 0) \_\_\_\_\_
  - Da 1 a 6 unità: (punti 2) \_\_\_\_\_
  - Oltre 6 unità: (punti 4) \_\_\_\_\_

**5. Grado di inquinamento:**

Ai sensi dell'elenco delle lavorazioni insalubri approvato con Decreto Ministeriale 2 marzo 1987 (pubblicato sulla G.U.R.I. n. 74 del 30 marzo 1987); dell'art. 216 de T.U. delle Leggi Sanitarie

(approvato con regio decreto 27/7/1934, n. 1265); della Delibera della Commissione Straordinaria n. 1014 del 07/12/1993.

- a) Industria insalubre di prima classe (punti 4) \_\_\_\_\_
- b) Industria insalubre di seconda classe (punti 2) \_\_\_\_\_
6. **Tecnologia avanzata:** punteggio massimo “5”, così suddiviso a secondo del valore del rapporto tra gli investimenti previsti in impianti, macchinari, attrezzature sul totale degli investimenti:  
fino 0,2: **punti 0;**  
da 0,2 e fino a 0,4: **punti 3;**  
  
oltre 0,4: **punti 5.**
7. **Ditte che producono o produrranno con prevalenza per l'estero** (documentato da rapporti commerciali esistenti o da protocolli di intesa). **Punti 15.**
8. **FINANZIAMENTI. Punti 15:** alle imprese che abbiano già ottenuto o in corso di validità finanziamenti regionali, nazionali o comunitari.
9. **Imprese con sede legale, da almeno un anno, nel Comune di Acate. Punti 15.**
10. **Imprese con sede legale, da meno di un anno, nel Comune di Acate** o che si impegnano a trasferirla entro sei mesi dall'inizio dei lavori di costruzione dell'opificio e si obbliga a mantenerla per almeno dieci anni, in caso contrario la concessione in proprietà dell'area si intenderà revocata automaticamente. **Punti 5.**
11. **Impresa artigianale o industriale iscritta ad un Consorzio di Impresa, costituito da almeno un anno e avente sede legale nel Comune di Acate. Punti 15.**
12. **Impresa artigianale o industriale iscritta ad un Consorzio di Impresa, costituito da meno di un anno e avente sede legale nel Comune di Acate. Punti 5.**

TOTALE \_\_\_\_\_