C O M U N E D I G I A R R E

Prov. di Catania

REGOLAMENTO PER LA CESSIONE DEI LOTTI CON DIRITTO DI SUPERFICIE, PER LA LOCAZIONE E L'ACQUISTO DEI CAPANNONI ED AREE ANNESSE URBANIZZATE E LA GESTIONE DELLE AREE ARTIGIANALI

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 04.11.2009

TITOLO I

Norme generali

Art. 1

Il presente regolamento disciplina le procedure connesse alla concessione dei lotti con diritto di superficie, alla locazione dei capannoni ed aree annesse urbanizzate e alla gestione delle aree destinate ad insediamenti produttivi nell'ambito dei piani adottati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 71/78 e della L. 865/71 ed è stato redatto in conformità al Decreto dell'Assessorato Cooperazione, Commercio, Artigianato e Pesca dell'8 Febbraio 1991 concernente disposizioni ai Comuni per l'assegnazione di lotti e rustici industriali e successivo Decreto integrativo del 16 Marzo 1993.

In particolare vengono definiti:

1) i requisiti, i diritti e gli obblighi dei locatari;
2) i criteri ed i corrispettivi per la cessione dei lotti con diritto di superficie e per la localizzazione dei capannoni ed eventuali aree annesse;
3) le modalità di gestione delle aree attrezzate per insediamenti produttivi.

Art. 2

La concessione dei lotti con diritto di superficie e/o la concessione in locazione dei capannoni ed eventuali aree annesse è subordinata alla acquisizione del parere espresso da un'apposita Commissione così composta:

1) dal Sindaco pro-tempore che la presiede;
2) dall'Assessore pro-tempore delegato al ramo di competenza;
3) dal Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale;
4) da due esperti in materia di artigianato designati dalla Commissione Provinciale per l'Artigianato;
5) da un esperto designato dalla Associazione Provinciale dei Piccoli Industriali;
6) da un esperto designato dall'Assessore Regionale per la Cooperazione, il Commercio, l'Artigianato e la Pesca scelto tra i funzionari dell'Assessorato stesso;
7) da quattro rappresentanti designati uno per ogni associazione di categoria artigiana maggiormente rappresentativa firmataria di contratti collettivi nazionali di lavoro.
8) da un rappresentante designato dall'Amministrazione dell'area di sviluppo industriale competente per territorio, qualora il Comune interessato sia sede di area o di nucleo di sviluppo industriale.

La Commissione di cui al presente articolo è nominata con provvedimento del Sindaco e dura in carica tre anni.

I componenti di cui ai punti 4), 5), 7) e 8) 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. 3

La Commissione delibera con l'intervento della maggioranza dei membri che la compongono. Le deliberazioni sono adottate a maggioranza assoluta dei voti dei presenti.

In caso di parità di voti, prevale quello del Presidente.

Le funzioni di segretario della Commissione vengono svolte dal Segretario Generale del Comune o, in caso di impedimento, dal Vice Segretario.

Le sedute della Commissione, a richiesta di metà dei componenti, possono essere pubbliche.

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 allorquando quelli presentati non siano sufficienti ai fini di una corretta ed 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.

I requisiti di imprenditore artigiano e di impresa artigiana sono quelli enunciati nella legge 18 febbraio 1986, n° 3, e che qui si intendono richiamati.

Art. 7

Nell'area per insediamenti produttivi possono insediarsi anche piccole e medie imprese industriali. A tali imprese è riservato fino al venti per cento delle aree urbanizzate o della superficie complessiva dei capannoni.

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

Nel caso in cui le percentuali di aree di cui ai commi precedenti non siano richieste e/o concesse per intero, le aree rimaste saranno assegnate ad imprese artigiane singole.

Le percentuali di riserva sono stabilite con delibera consiliare.

Art. 8

La scelta dell'area o del capannone da assegnare all'impresa richiedente è autorizzata dal consiglio comunale, su proposta della giunta comunale, previa acquisizione del parere di cui al precedente articolo 6.

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 lettera raccomandata, il proprio assenso.

Decorso infruttuosamente il tempo assegnato, la richiesta si intende decaduta e si procederà alla revoca dell'assegnazione, procedendo allo scorrimento della graduatoria.

Entro la stessa data il richiedente può presentare, avverso la decisione adottata dal consiglio comunale nei propri confronti, 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

La formale concessione è subordinata alla stipula di apposita convenzione-contratto di locazione sottoscritta dal dirigente dell'area funzionale competente e dal titolare, o legale rappresentante, dell'impresa concessionaria.

Tale convenzione-contratto di locazione deve essere conforme a quella approvata dall'Assessore Regionale per la Cooperazione, il Commercio, l'Artigianato e la Pesca; eventuali diverse pattuizioni della convenzione devono essere adeguatamente motivate.

In assenza verrà utilizzato lo schema di convenzione-contratto allegato al presente regolamento.

comunale entro il primo mese del periodo di riferimento; in caso di ritardo, si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 12.

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

Art. 14

La concessione del diritto di superficie ha la durata di anni trenta e può essere rinnovata per ulteriori anni trenta, purché ne venga fatta richiesta dall'avente 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 opere annesse, nonché con casa custode 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 art. 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 o installazione di capannoni per laboratori con annessi magazzini, depositi, sili, autorimesse, locali per l'esposizione dei beni prodotti, uffici e casa custode.

Gli spazi per esposizione, uffici e/o per il personale di custodia non possono avere, nel complesso, superficie utile calpestabile superiore a metri quadrati 120

Tipologie, dimensioni, caratteristiche costruttive e di finitura delle opere di cui al primo comma del presente articolo, dovranno rispondere alle esigenze risultanti da apposita relazione tecnico-economica da allegare al progetto purché conformi alle vigenti disposizioni comunali in materia di edilizia e di 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 e lavorazioni comprese nel decreto assessoriale previsto dall'art. 5 della legge regionale 29 dicembre 1981, n° 181.

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.

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. 21

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

Art. 22

Oltre che nei casi previsti nei 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 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, 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, l'inadempienza dell'impresa medesima nel pagamento dell'equivalente di almeno due semestralità consecutive del mutuo, ed in ogni caso dopo l'avvio di procedura esecutiva da parte dell'istituto di credito .

Art. 23

In caso di decadenza della convenzione per colpa e in danno del concessionario, il diritto di superficie si estingue, il Comune diviene proprietario degli edifici e delle opere annesse e se 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. 24

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. 25

Ove, per qualsiasi causa, prima della scadenza della concessione si abbia il perimento degli immobili costruiti sul suolo oggetto del diritto di superficie, il concessionario deve comunicare per iscritto al Comune, entro 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 di ultimazione dei lavori.

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 del consiglio comunale recante i motivi del diniego.

Art. 29

La locazione avrà la durata di dodici anni ed il contratto si rinnoverà tacitamente 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'art. 28 della legge n° 392/78 e successive modifiche ed integrazioni.

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. 30

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 per precedente articolo 21.

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

Art. 31

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 concessionario 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'art. 1456 del codice civile.

Art. 32

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;

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.

Art. 35

Norme transitorie

Nel rispetto della normativa vigente, è possibile, concedere le aree esterne, tenuto conto del Piano della Zona artigianale.
Le norme del presente regolamento, in quanto compatibili, si applicano anche alle locazioni e convenzioni in corso.

Art. 36

Il presente regolamento entra in vigore dopo la pubblicazione a norma di legge.