

COMUNE DI CAMPOREALE

Prov. Di Palermo

REGOLAMENTO DI GESTIONE DELL'AREA ARTIGIANALE (P. I. P)

TITOL O I

NORME GENERALI

ART. 1

Il Comune di Camporeale , al fine di rendere operativo il proprio piano per gli insediamenti produttivi, attua con il presente regolamento quanto stabilito dal Decreto Regionale 08.02.1991.

ART. 2

Il presente regolamento disciplina la concessione del diritto di superficie dei lotti di proprietà comunale, compresi nei piani per insediamenti produttivi, per la realizzazione di attività rientranti nell'art.1 del D.P.R. 447/1998 come recepito in Sicilia dalla L.R. 10/2000, e la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà dei lotti edificati ai sensi del comma 3 dell'art. 57 L.R. del 23/12/2000 n° 32 stabilendo:

- a) i requisiti, i diritti e gli obblighi dei concessionari;
- b) i criteri e i corrispettivi per la cessione dei lotti con diritto di superficie o la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà dei lotti edificati;
- c) le modalità di gestione delle aree attrezzate per insediamenti produttivi.

Ai fini del presente regolamento per responsabile SUAP si intende il responsabile delle attività produttive come disciplinate dal DPR 447/1998.

ART. 3

La concessione dei lotti con diritto di superficie è subordinata alla acquisizione del parere espresso da un'apposita commissione così composta:

- a) Sindaco pro-tempore che la presiede, o Assessore Delegato;
- b) Assessore pro-tempore delegato al ramo di competenza;
- c) Dal Capo dell'Ufficio tecnico comunale;
- d) Da due esperti in materia di artigianato designati dalla Commissione Provinciale per l'Artigianato;
- e) Da un esperto designato dall'Associazione Provinciale dei piccoli industriali;
- f) Da un esperto designato dall'Assessore Regionale per la cooperazione, il commercio, l'artigianato e la pesca scelto tra i funzionari dell'Assessorato stesso;
- g) Da quattro rappresentanti designati uno per ogni associazione di categoria artigiana maggiormente rappresentativa firmataria di contratti collettivi nazionali di lavoro;

- h)** Da un rappresentante designato dall'Amministrazione dell'area di sviluppo industriale competente per il territorio, qualora il Comune interessato sia sede di area o di nucleo di sviluppo industriale.

La commissione è nominata con provvedimento del Sindaco e dura in carica tre anni.

I componenti di cui alle lettere **d), e), g), h)**, devono essere designati entro trenta giorni dalla richiesta; in caso di inadempienza, provvede in via sostitutiva l'Assessore Regionale delle attività produttive.

ART. 4

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, in caso di impedimento, da un suo delegato. Le sedute della commissione, a richiesta di metà dei componenti, possono essere pubbliche.

Al Presidente, ai componenti ed al segretario della commissione spetta, per ogni seduta, un gettone di presenza pari a quello dei consiglieri comunali, nonché ove occorrente, il trattamento di missione, ed il rimborso delle spese di viaggio nella misura prevista dalle vigenti norme regionali per i dipendenti con qualifica di dirigente superiore.

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

Alle spese generali di funzionamento della Commissione si farà fronte con parte delle somme del capitolo del bilancio comunale di cui al successivo articolo.

ART. 5

Sono istituiti nel bilancio comunale appositi capitoli destinati a far fronte alle spese di manutenzione delle zone artigianali ed alle spese di cui all'articolo precedente.

Ad esso affluiranno tutti gli oneri a carico dei beneficiari compresi i proventi che a titolo di corrispettivo della concessione il Comune determinerà.

ART. 6

Le richieste avanzate dalle imprese sono finalizzate:

- 1)** Alla concessione, con diritto di superficie dei lotti urbanizzati;

E' consentito l'accorpamento di più lotti e l'assegnazione degli stessi ad una unica impresa.

ART. 7

A corredo della domanda di concessione, presentata a firma del titolare, o dal legale rappresentante dell'impresa, deve 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 forniti 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.

E' opportuno, inoltre, che vengano fornite tutte le notizie utili alla valutazione dei requisiti di cui all'art. successivo.

ART. 8

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

Qualora si rendesse necessario procedere alla formazione di graduatorie, per ogni singola richiesta verrà assegnato un punteggio (fino ad un massimo di punti 70) per ciascuno dei seguenti requisiti posseduti dall'impresa richiedente, specificando che il termine di riferimento per il possesso dei requisiti è la data di pubblicazione del bando di concessione delle aree:

1. Iscrizione all'albo o registro delle imprese artigiane presso la camera.

- La frazione di mesi 6 più 1 giorno va considerato anno intero, (max 5 punti);
- Da 1 (uno) a 10 (dieci) anni, punti 0,25 per ogni anno; (max 2,50 punti).
- Superiore 10 anni, punti 2,50 (max 2,50).

2. Punti 0,50 , per ogni dipendente posseduto dalla ditta, fino ad un massimo di punti 5.

Il numero dei dipendenti è quello medio mensile degli occupati durante i dodici mesi precedenti; esso è determinato sulla base dei dati rilevati alla fine di ciascun mese con riferimento agli occupati a tempo determinato (non inferiore a mesi 24) e indeterminato, iscritti nel libretto matricola; i lavoratori a tempo parziale vengono considerati in frazione decimale in proporzione al rapporto tra le ore di lavoro previsto dal contratto part-time e quelle fissate dal contratto collettivo di riferimento;

3. Sostegno e/o aumento dei livelli occupazionali e dell'economia locale.

- Punti 1, per ogni lavoratore neo assunto con contratto a tempo indeterminato dalla ditta, fino ad un massimo di punti 10. I lavoratori neoassunti dovranno essere utilizzati dall'impresa per almeno 24 mesi continuativi.
- Punti 2, per ogni lavoratore residente (da almeno anni 2 alla data di pubblicazione del bando) neoassunto con contratto a tempo indeterminato dalla ditta, fino ad un massimo di punti 20. I lavoratori neoassunti dovranno essere utilizzati dall'impresa per almeno 24 mesi continuativi.
- Punti 5, per trasferimenti, nell'area di trasferimenti produttivi, di strutture e/o impianti già ricadenti nel centro urbano di Camporeale;
- Punti 5, per le ditte che alla data indicata al 2° comma del presente articolo svolgano la loro attività lavorativa in immobili con contratto di locazione da almeno mesi 12;
- Punti 5, per le ditte che abbiano già aderito ad uno dei seguenti sistemi internazionali riconosciuti di certificazione ambientale ISO o EMAS;

4. Capacità di sviluppo delle potenzialità produttive (fino max 5 punti)

Business Plan (o Piano di impresa).

5. Sostegno e/o aumento dell'indotto produttivo ed economico locale (fino max 5 punti)

- Punti 1 per ogni importo pari ad un fatturato annuo di Euro 100.000 fino ad Euro 200.000.(duecentomila)
- Punti 1 per ogni importo pari ad un fatturato annuo da Euro 200.001 fino ad Euro 300.000 (trecentomila).
- Punti 1 per ogni importo pari ad un fatturato annuo da Euro 300.001 fino ad Euro 500.000 (cinquecentomila).
- Punti 2 per ogni importo pari ad un fatturato annuo superiore ad Euro 500.000.

Il punteggio che la ditta consegue e che determina la posizione della stessa in graduatoria è ottenuto sommando algebricamente i valori dei suddetti indicatori.

Le ditte posizionate utilmente in graduatoria potranno esprimere la preferenza per la cessione in proprietà o per la concessione con diritto di superficie.

La commissione, in sede di esame delle domande, può disporre la regolarizzazione di quelle incomplete, assegnando a tale scopo un termine non superiore a 15 (quindici) 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 i relativi punteggi assegnati, vengono comunicati dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, responsabile della gestione dell'area, agli interessati nel termine di venti giorni. La graduatoria viene affissa all'Albo Pretorio e resta in vigore due anni.

I requisiti d'imprenditore artigiano e d'impresa sono quelli enunciati nella legge regionale 18 febbraio 1986, n. 3 e s.m.i., che qui s'intendono richiamati.

ART. 9

Nell'area per insediamenti produttivi possono insediarsi anche piccole e medie imprese industriali per un massimo del 20% delle aree urbanizzate.

Alle iniziative promosse dai Consorzi e Cooperative di Artigiani può essere riservato fino al 20% della superficie totale dei lotti.

Le percentuali di riserve sono stabilite con delibera consiliare.

ART. 10

La scelta dell'area da assegnare all'impresa richiedente è deliberata dal Responsabile del Settore competente, previa acquisizione del parere di cui al precedente art. 8.

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 gg. 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 dell'assegnazione.

Entro la stessa data il richiedente può presentare avverso la decisione adottata dalla Giunta Municipale nei propri confronti ricorso scritto all'Assessorato Regionale della Cooperazione, che nei successivi 30 gg., deciderà, sentita la commissione regionale per l'artigianato.

ART. 11

La formale concessione in diritto di superficie è subordinata alla stipula di apposita convenzione sottoscritta dal Responsabile del Settore competente per l'istruttoria dell'assegnazione delle aree agli operatori economici e dal titolare, o legale rappresentante dell'impresa.

Tale convenzione deve essere conforme a quella tipo allegata al presente regolamento, eventuali diverse pattuizioni della convenzione devono essere adeguatamente motivate.

Il contratto di assegnazione in proprietà dei lotti assegnati dovrà rispettare le prescrizioni e i termini di cui al presente regolamento secondo lo schema che sarà approvato con Determina Dirigenziale.

ART. 12

I concessionari dei lotti con diritto di superficie dopo la edificazione possono richiedere la trasformazione del diritto di proprietà.

La trasformazione è assentita dal Responsabile del settore competente previo parere di cui del precedente art. 8

ART. 13

La concessione in diritto di superficie delle aree comprese nell'area degli insediamenti produttivi e la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà avverrà con le modalità di cui ai commi seguenti.

Il prezzo da corrispondere nel caso di trasformazione sarà pari a quello determinato per l'anno in cui avviene la trasformazione del diritto di superficie in proprietà o la cessione ai sensi dell'art. 5 comma 5 del D. lgs. 504/92 e dell'art. 5 del Regolamento Comunale ICI per le zone omogenee.

Da tale prezzo in caso di trasformazione, saranno detratte le somme erogate a titolo di canone concessorio, al netto degli interessi maturati, ai sensi del seguente comma 7 sino ad un massimo di 10 anni.

- Il pagamento del corrispettivo dovrà essere versato in quanto al 25% entro 60 giorni dell'adozione del provvedimento di assegnazione in proprietà ed in quanto al 75% al momento della stipula del contratto.
- La trasformazione non è ammessa a favore di concessionari morosi per il pagamento del canone.
- In caso di mancato rispetto dei termini di cui al precedente comma sarà considerata rinunciataria e l'acconto versato sarà incamerato dal comune.

La concessione con diritto di superficie dei lotti urbanizzati è subordinata al pagamento di un canone annuo pari al 4% del prezzo di cui al precedente comma 2.

ART. 14

I concessionari e gli acquirenti a titolo di proprietà, sono tenuti a corrispondere al comune, un importo annuo, che sarà fissato dal Comune con apposita Determina Sindacale, sulla base della spesa preventivata per la manutenzione straordinaria stimata su base triennale, delle opere infrastrutturali.

ART. 15

Il canone di cui al precedente art. 12 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 mese di ogni semestre dell'anno di riferimento.

ART. 16

Nel caso di ritardato pagamento della rata di canone, il concessionario è tenuto a pagare, oltre alla rata stessa, anche una indennità relativa ad interessi legali e interessi di mora, calcolati ai sensi dell'art.5 D. Lgs. 09/10/2002 n°230.

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

TITOLO II

CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

ART. 17

Gli assegnatari dei lotti con diritto di superficie, entro 6 mesi della 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.

La stipula della convenzione di cui all'art. 11, 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 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. 14.

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

ART. 18

La concessione del diritto di superficie ha la durata di anni 30 e può essere rinnovata per ulteriori anni 30, purchè 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 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. 19

Le opere da realizzare a cura dei concessionari devono avere le caratteristiche costruttive e tipologiche di cui al successivo art. 20.

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. 20

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 calpestabile superiore a metri quadrati 60.

Tipologie, dimensioni, caratteristiche costruttive e di finiture delle opere di cui al primo comma del presente articolo 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 e lavorazioni comprese nel decreto assessoriale previsto dall'art. 5 della Legge Regionale 29 Dicembre 1981 n. 181.

ART. 21

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 di 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, e 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 30 gg. dalla richiesta del concessionario ed il relativo certificato dovrà essere emesso entro 60 gg. dall'ultimazione delle medesime, salvo maggiori termini derivanti da vigenti disposizioni o da pareri obbligatori, che devono essere resi da parte di altri organi pubblici.

ART. 22

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. In caso di effettive e comprovate necessità, il Comune potrà accordare eventuali proroghe purchè, 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. 23

L'immobile deve essere utilizzato esclusivamente dal concessionario. E' 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. 24

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. 25

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. 26

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) Vengono realizzate opere edilizie gravemente difformi da quelle previste nella concessione medesima;
- 2) Si verificano nell'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.

ART. 27

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. 28

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. 29

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.

Trascorso il termine di 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. 30

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 individuali.

TITOLLO III

GESTIONE DELLE AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI

ART. 31

La realizzazione, la manutenzione e 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 costituiti.

Potranno fare parte delle predette società o organismi consortili gli enti territoriali interessati e società di servizi ed associazioni di categorie 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.