COMUNE DI CATENANUOVA

PROVINCIA DI ENNA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N.22 del Registro data 27.11.2017

OGGETTO: Modifica Regolamento Zona Artigianale. RINVIATO

L'anno **duemiladiciassette**, il giorno ventisette del mese di novembre, presso la sala sita in Piazza Marconi, convocato per le ore 18.00 e seguenti dal Presidente del Consiglio, si è riunito il Consiglio Comunale.

Alla prima convocazione in seduta ordinaria di oggi, partecipata agli interessati a norma di legge, risultano all'appello nominale:

CONSIGLIERI	Pres.	Ass.	
CASTIGLIONE PROSPERO	P		
GUAGLIARDO ANTONIO	P		
LEOCATA NICOLA	P		
PAPA ROSALIA RITA	P		
RACINA GRAZIELLA	P		
CASTIGLIONE ROSARIO	P		
GUAGLIARDO PATRIZIA	P		
CALI' MARIA RITA		A	
GULLOTTA VENERA	P		
PINEROLO ANTONINO	P		
MAZZAGLIA ADELE	P		
PASSERO ANTONINA MARIA	P		
CASTELLI GIUSEPPE		A	
TURANO CATERINA	P		
BARTOLOTTA GAETANO	P		

Totale 13 02

Presiede la seduta il Presidente del Consiglio Comunale, **Prof. Prospero Castiglione.**

Partecipano: il Segretario Comunale, **Dott. Giuseppe Luigi Romano,** la Sig.ra Maria Rita Zinna, istruttore amministrativo e la Dott.ssa Santa Tracà.

E' presente, per l'Amministrazione Comunale, **il Sindaco e gli Assessori.**

COMUNE DI CATENANUOVA
PROVINCIA DI ENNA

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 20 08/11 del 2017

OGGETTO: Approvazione **Modifica Regolamento per l'assegnazione dei lotti e dei capannoni Zona artigianale.**

IL SINDACO

PREMESSO

Premesso che in data 16/05/2006 con deliberazione n.5 è stato approvato il regolamento per l'assegnazione dei lotti dei capannoni;

Rilevato che in data 06/12/2007, con deliberazione n.24 di Consiglio Comunale, è stata modificata la deliberazione di cui sopra;

Evidenziata la necessità da parte dell'amministrazione Comunale, integrare e modificare il regolamento per l'assegnazione dei lotti dei capannoni e precisamente l'art.2, l'art.6, l'art.8, l'art.25 e l'art.26;

Visto l'O.A.EE.LL. Vigente nella Regione Siciliana;

PROPONE

Di integrare e modificare il vigente Regolamento per l'assegnazione dei lotti dei capannoni e precisamente:

a) **All'art. 1** aggiungere di seguito a quanto già previsto la dicitura *"salvo quanto previsto ai successivi articoli 2 e 3"*;

b) **All'art. 2** aggiungere di seguito a quanto già previsto un secondo comma con la presente dicitura *"Limitatamente ai locali interni al Centro Servizi, fermo quanto previsto al successivo art. 3, l'assegnazione dei predetti locali e/o di porzioni determinate di essi, laddove non richiesti da imprese artigiane o industriali già insediate nella zona artigianale potrà avvenire, per un utilizzo a scopi culturali, associativi tra istituzioni pubbliche, formative ovvero per altri scopi che assicurino sbocchi occupazionali nel settore terziario, pure a richiesta di privati e/o Società di persone e/o di capitali purchè esercitanti attività che non comportino rapporti con il pubblico all'interno di detto centro servizi "*

c) **All'art. 3** al primo comma, inserire il numero 3 *"alla concessione in locazione dei locali del Centro Servizi"*

d) **All'art.8** modificare il precedente testo con la seguente dicitura*" la concessione con diritto di superficie dei lotti urbanizzati, dei capannoni e dei locali del centro servizi con annessa area di pertinenza, in locazione è subordinata al pagamento di un canone annuo che sarà fissato dal Comune con apposito atto deliberativo giuntale, sulla base della spesa preventiva per la manutenzione, stimata su base quinquennale, delle opere infrastrutturali e degli opifici medesimi"*;

e) **All'art. 25** modificare l'intestazione dell'articolo con la seguente dicitura *"Locazione capannoni di proprietà comunale e locali del centro servizi"* nonché sostituire il precedente testo con la seguente dicitura*" la locazione dei capannoni, con annessa area di pertinenza e dei locali del centro servizi 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 e i locali dei centri servizi, con annessa area di pertinenza nonché dell'estensione dell'area di pertinenza del lotto concesso. La locazione del capannone e dei locali del centro servizi di proprietà del comune s'intende estesa anche all'utilizzazione del sottosuolo nei limiti necessari all'esecuzione di opere accessorie eventualmente occorrenti per l'esercizio dell'attività produttive. A fine locazione il concessionario dovrà ripristinare, a richiesta del Sindaco, lo stato dei luoghi interni ed esterni allorché, per necessità funzionali, abbia dovuto apportare modifiche regolarmente autorizzate, ed effettuare tutti quelli interventi necessari, tali da lasciare i luoghi interni ed esterni all'immobile funzionali e fruibili"*;

f) **All'art. 26** comma 1 **n.** 1 sostituire il precedente testo con la seguente dicitura *" all'utilizzazione, ai fini dell'attività produttiva, di un capannone e/o dei i locali del centro servizi con eventuali servizi annessi"*;

COMUNE DI CATENANUOVA (EN)

Il Sindaco
(Dott. Aldo Biondi)

COMUNE DI CATENANUOVA

(Provincia di Enna)

ZONA ARTIGIANALE

REGOLAMENTO
PER L'ASSEGNAZIONE DEI LOTTI E DEI CAPANNONI

Approvato con deliberazione consiliare n. 05 del 16.05.2006

Modificato con deliberazione consiliare n. 24 del 06.12.2007

Modificato con deliberazione consiliare n.__ del __.__.2017

AREA AMMINISTRATIVA – SERVIZIO ATTIVITÀ PRODUTTIVE
Tel. 0935/78710-12 — e mail : suapcatenanuova@pec.it

INDICE

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DEI LOTTI E DEI CAPANNONI

TITOLO I

NORME GENERALI

ART. 1	Destinazione d'uso delle aree.....	pag.04
ART. 2	Soggetti aventi diritto a richiedere la concessione.....	pag.04
ART. 3	Finalità richieste di concessione.....	pag.04
ART. 4	Documentazione da allegare alla richiesta di concessione.....	pag.04
ART. 5	Riserva 20% delle aree urbanizzate per le imprese industriali.....	pag.05
ART. 6	Scelta dell'area d'assegnare, comunicazione al richiedente	pag.06
ART. 7	Subordinazione della concessione alla stipula della convenzione – contratto.....	pag.06
ART. 8	Subordinazione concessione al pagamento di canone annuale	pag.06
ART. 9	Modalità di versamento del canone e suo aggiornamento	pag.07
ART.10	Indennità di mora per ritardato pagamento del canone	pag.07

TITOLO II

CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

ART.11	Termini presentazione progetti – stipula convenzione , versamento I^ rata.	pag.07
ART.12	Durata del diritto di superficie e suo contenuto.....	pag.08
ART.13	Vincolo di destinazione delle opere e concetto di superficie.....	pag.08
ART.14	Tipologia, dimensione e caratteristiche costruttive delle opere.....	pag.08
ART.15	Diritto controllo comunale su conformità delle opere, sospensione	pag.09
ART.16	Termini per l'inizio e ultimazione delle opere, inosservanza: decadenza.....	pag.09
ART.17	Divieto di trasferimento.....	pag.10
ART.18	Cessione immobili realizzati dal concessionario.....	pag.10
ART.19	Stato di conservazione dell'immobile.....	pag.11
ART.20	Decadenza della convenzione per colpa e in danno del concessionario.....	pag.11
ART.21	Estinzione diritto superficie, passaggio di proprietà dell'immobile al Comune.	pag.11
ART.22	Decadenza della convenzione, ...sanzioni.....	pag.11
ART.23	Perimento immobili, termini ricostruzione,inadempienza, estinzione diritto superf.	pag.12
ART.24	Ipoteca sui manufatti realizzati dal concessionario.....	pag.12

TITOLO III

LOCAZIONE DEI CAPANNONI

ART.25	*Locazione capannoni di proprietà comunale e dei locali del centro servizi*	*pag.12*
ART.26	*Diritti sanciti dalla convenzione, facoltà di recessione dalla convenzione*	*pag.13*
ART.27	*Durata concessione*	*pag.13*
ART.28	*Mantenimento buono stato di conservazione*	*pag.14*
ART.29	*Controllo sullo stato di conservazione*	*pag.14*
ART.30	*Violazione obblighi contratto di locazione, sanzioni*	*pag.14*

TITOLO IV

GESTIONE DELL'AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI

ART.31	*Competenza manutenzione opere e gestione servizi reali e formativi*	*pag.15*

TITOLO I
NORME GENERALI

Art. 1
Destinazione d'uso delle aree

Le opere realizzate a cura del Comune di Catenanuova nella zona artigianale, sono destinati all'insediamento di attività artigianali / industriali dicitura salvo quanto previsto ai successivi articoli 2 e 3

Art.2
Soggetti aventi diritto a richiedere la concessione

Possono richiedere l'assegnazione dei lotti con diritto di superficie, dei locali del Centro Servizi e dei capannoni in locazione, con annessa area di pertinenza, tutti gli artigiani, le cooperative, e società di artigiani iscritti all'albo degli artigiani e le imprese- iscritte alla C.C.I.A.A., anche in forma cooperativa nelle misure previste dalla vigente legislazione e Enti.

Limitatamente ai locali interni al Centro Servizi, fermo quanto previsto al successivo art. 3, l'assegnazione dei predetti locali e/o di porzioni determinate di essi, laddove non richiesti da imprese artigiane o industriali già insediate nella zona artigianale potrà avvenire, per un utilizzo a scopi culturali, associativi tra istituzioni pubbliche, formative ovvero per altri scopi che assicurino sbocchi occupazionali nel settore terziario, pure a richiesta di privati e/o Società di persone e/o di capitali purché esercitanti attività che non comportino rapporti con il pubblico all'interno di detto centro servizi

Art.3
Finalità richieste di concessione

Le richieste avanzate dalle imprese sono finalizzate:

1. alla concessione in locazione dei lotti urbanizzati, con diritto di superficie;
2. alla concessione in locazione dei capannoni con annessa area di pertinenza;
3. alla concessione in locazione dei locali del Centro Servizi

È consentito l'accorpamento di più lotti e l'assegnazione degli stessi ad un'unica impresa.

Art.4
Documentazione da allegare alla richiesta di concessione

A corredo della domanda di concessione, presentata a firma del titolare e 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 mesi tre, ovvero copia autentica, o dichiarazione sostituiva di certificazione ai sensi del DPR n.445/2000 *Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa*. L'eventuale dichiarazione dovrà contenere la precisa indicazione delle categorie per le quali l'impresa è iscritta, del legale rappresentante e del direttore o dei direttori tecnici;

2) relazione, sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante dell'impresa, sull'attività svolta nell'ultimo triennio e su quella che si intende svolgere nel nuovo insediamento; in particolare dovranno essere fornite indicazioni sulla consistenza numerica della mano d'opera già impiegata e di quella che si presume di impiegare, nonché sulle caratteristiche dei principali macchinari che si intendono utilizzare nel nuovo impianto; i tempi di attuazione del programma;

3) le imprese di nuova costituzione dovranno presentare relazione dettagliata sull'attività che si intende svolgere; in particolare dovranno essere fornite indicazioni sulla consistenza della mano d'opera che si presume di impiegare in fase di avvio; nonché sulle caratteristiche dei principali macchinari che si intendono utilizzare nel nuovo impianto; i tempi di attuazione del programma;

4) planimetria di massima con evidenziata la distribuzione dei macchinari ed il processo produttivo;

5) certificazione o dichiarazione sostitutiva, resa nei modi di legge, attestante l'inesistenza di stato fallimentare e copia del bilancio, delle dichiarazioni Iva e delle dichiarazioni irpef degli ultimi tre anni;

6) dichiarazione relativa alle tipologie di sostanze inquinanti prodotte, loro eventuale pre-trattamento e modalità di smaltimento.

7) le domande di assegnazione presentate da giovani (max 35 anni) residenti da almeno un anno nel territorio comunale, non necessitano della relazione sulle attività svolte nell'ultimo triennio di cui al punto 2).

Per le certificazioni di cui ai punti 1) e 5) può essere presentata unica certificazione sottoscritta dal titolare o legale rappresentante, così come previsto per legge.

Art.5
Riserva 20% delle aree urbanizzate per le imprese industriali

Nell'area per insediamenti produttivi possono insediarsi anche piccole e medie imprese industriali, per il 20% della superficie complessiva dei lotti, con diritto di superficie, o dei capannoni, con annessa area di pertinenza.

Tale percentuale, fatta salva la priorità delle istanze prodotte da imprese artigiane, può essere elevata qualora il processo produttivo industriale sia compatibile con le strutture dell'area artigianale, anche in termini di impatto ambientale.

La compatibilità e la valutazione di impatto ambientale sono accertate dall'Ufficio tecnico comunale, secondo la vigente legislazione in materia.

Alle iniziative promosse dai Consorzi o Cooperative di artigiani potrà essere riservato il 20%.della superficie complessiva dei lotti o dei capannoni con annessa area di pertinenza;

Eventuali variazioni alle percentuali di riserva sono stabilite con deliberazione di Giunta Municipale.

Art. 6
Scelta dell'area d'assegnare, comunicazione al richiedente

La scelta dei lotti con diritto di superficie o del capannone, con annessa area di pertinenza, o dei locali del centro servizi, da assegnare all'impresa richiedente è determinata dalla Giunta Municipale.

Tale scelta dovrà tenere conto delle dimensioni, caratteristiche e potenzialità produttive del nuovo impianto, dando priorità di assegnazione degli opifici alle imprese locali, ubicate nel centro abitato e che esercitano attività di lavorazione di materiali metallici, lignei, lapidei, verniciatura e similari. Tali agevolazioni e priorità sono concesse a condizione che i locali utilizzati nel centro abitato non vengano più adibiti ad attività artigianali similari.

Dell'avvenuta assegnazione verrà data comunicazione scritta all'impresa richiedente, la quale, entro trenta giorni dalla notifica, dovrà comunicare, per mezzo di lettera raccomandata, il proprio assenso.

Decorso infruttuosamente il tempo assegnato, la richiesta si intende decaduta e si procederà alla revoca dell'assegnazione, precludendo, così, la possibilità per l'impresa decaduta di avere riassegnati lotti o capannoni per un periodo di un anno.

Art.7
Subordinazione della concessione alla stipula della convenzione-contratto

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

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

Il locatario, prima della firma della convenzione - contratto, dovrà stipulare apposita polizza assicurativa a favore del Comune a garanzia degli immobili locati, contro incendi e

atti vandalici e per consentire al Comune, nel caso di interruzione del rapporto per qualsiasi motivo, il ripristino degli immobili e dei luoghi.

Detta polizza deve essere stipulata per il valore dell'immobile, fissato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 8

Subordinazione concessione al pagamento di canone annuale

La concessione con diritto di superficie dei lotti urbanizzati, dei capannoni, con annessa area di pertinenza, o dei locali del centro servizi, in locazione è subordinata al pagamento di un canone annuo che sarà fissato dal Comune con apposito atto deliberativo giuntale, sulla base della spesa preventivata per la manutenzione, stimata su base quinquennale, delle opere infrastrutturali e degli opifici medesimi.

Art. 9

Modalità di versamento del canone e suo aggiornamento

Il canone di cui al precedente articolo 8 è versato presso la Tesoreria comunale in quote bimestrali anticipate, con l'obbligo del locatario di trasmettere copia del versamento entro la prima settimana del bimestre all'Ufficio Attività Produttive, che ha l'obbligo di attuare quanto previsto all'art.10 del seguente regolamento.

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.

La prima rata è versata prima della stipula della convenzione - contratto di locazione e la ricevuta del versamento andrà a far parte degli allegati al suddetto atto.

Il versamento delle rate bimestrali anticipate deve essere effettuato, in unica soluzione, improrogabilmente entro la prima settimana di ogni bimestre del periodo di riferimento, in caso di ritardo si applicano le disposizioni di cui all'art. 10.

Art. 10

Indennità di mora per ritardato pagamento del canone

Nel caso di ritardato pagamento della rata di canone, il concessionario è tenuto a pagare, oltre alla rata stessa, anche un interesse di mora calcolato secondo le modalità e nei termini previsti dalle vigenti disposizioni di legge.

TITOLO II

CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Art.11
Termini presentazione progetti – stipula convenzione – versamento I^ rata

All'interno dell'area artigianale è individuato un comparto riservato alle concessioni con diritto di superficie. La quantificazione ed individuazione del comparto è di competenza della Giunta Municipale, con valutazione da effettuarsi in relazione alle istanze presentate alla data di scadenza del bando.

Gli assegnatari dei lotti con diritto di superficie, entro 90 giorni dalla notifica dell'avvenuta assegnazione del lotto medesimo, devono presentare il progetto esecutivo delle opere da realizzare.

E' possibile concedere una deroga, su richiesta motivata da parte della Ditta assegnataria, per un tempo non superiore ai gg.60.

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

La stipula della convenzione, di cui al precedente art.7, relativa alla concessione dei lotti avviene previa presentazione , dell'atto autorizzativo di insediamento dell'attività, che include la concessione edilizia, relativa alle opere da realizzare all'interno del lotto assegnato. I relativi oneri di locazione decorrono dal primo giorno del mese successivo a quello di stipula della convenzione medesima.

La prima rata, ragguagliata al periodo compreso tra quello di decorrenza del canone e la fine del bimestre di riferimento, va versata prima della stipula del contratto; in caso di ritardo si applicano le disposizioni di cui all'art. 10.

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

Art. 12
Durata del diritto di superficie e suo contenuto

La concessione del diritto di superficie ha durata di anni trenta e può essere rinnovata per ulteriori anni trenta, purché ne venga fatta richiesta dallo avente diritto almeno un anno prima della scadenza.

Il diritto è esteso:

- all'utilizzazione del sottosuolo nei limiti necessari alla 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.13
Vincolo di destinazione delle opere e concetto di superficie

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

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 e finestre.

Art.14
Tipologia, dimensione e caratteristiche costruttive delle opere

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 e 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 60 metri quadrati.

Tipologie, dimensioni, caratteristiche costruttive e di finitura delle opere di cui al 1° comma del presente articolo dovranno rispondere alle esigenze risultanti da apposita relazione tecnico-economica da allegare al progetto, purchè conforme 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 L.r. 29 dicembre 1981, n.181 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 15
Diritto controllo comunale su conformità delle opere – difformità, sospensione

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 far eseguire in qualunque momento, a cura del proprio personale all'uopo incaricato, controlli e verifiche, e di ordinare eventuali modifiche che si rendono necessarie.

Qualora in corso d'opera venissero accertate difformità rispetto al progetto approvato, la sospensione dei lavori a seguito di determinazione del responsabile del Servizio tecnico comunale non interrompe il decorso dei termini stabiliti per la loro utilizzazione.

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 Responsabile del Servizio tecnico comunale ordina l'immediata sospensione , ed il concessionario dovrà provvedere alle necessarie modifiche, entro il termine perentorio che gli viene 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.16
Termini per l'inizio e ultimazione delle opere, inosservanza: decadenza

Il concessionario dovrà rispettare i termini fissati nella concessione edilizia per l'inizio e l'ultimazione delle opere,

In caso di effettiva e comprovata necessità, tuttavia, la Giunta Municipale 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 determinazioni di cui al comma 1°, 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.17
Divieto di trasferimento

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 ripetute ed accertate violazioni degli obblighi di cui al precedente comma, il Comune potrà procedere alla risoluzione della convenzione e, in ogni caso, qualunque trasferimento del diritto di superficie parziale o totale dovrà ritenersi nullo.

Art.18
Cessione immobili realizzati dal concessionario

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 dalla Giunta Municipale.

Qualora entro i sei mesi successivi alla cessazione dell'attività l'immobile non sarà stato ceduto a terzi, in possesso dei requisiti previsti dal presente Regolamento, il Comune potrà attivare idonee iniziative di pubblicizzazione per favorire il trasferimento

dell'immobile. Il Comune curerà, altresì, avvalendosi della consulenza dell'ufficio tecnico erariale e dei tecnici dell'uopo incaricati, la determinazione del relativo valore di cessione.

Nel caso in cui il concessionario rifiuti la cessione ad un terzo avente i predetti requisiti sarà dichiarata la decadenza della Convenzione per i motivi di cui all'art.20 punto 3 e art.21.

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 e contributi concessi in euro 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. 19
Stato di conservazione dell'immobile

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.20
Decadenza della convenzione per colpa e in danno del concessionario

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 ed 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.

Art.21

Estinzione diritto superficie, passaggio di proprietà dell'immobile al Comune

In caso di decadenza della convenzione - contratto 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.22

Decadenza della convenzione, sua approvazione e delle connesse sanzioni

La decadenza della convenzione - contratto, per colpa e in danno del concessionari, deve essere dichiarata dal Sindaco le sanzioni e l'ammontare delle pene pecuniarie da comminare.

Art. 23

Perimento immobili, termini ricostruzione, inadempienza, estinzione diritto superficie

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. 24

Ipoteca sui manufatti realizzati dal concessionario

I manufatti realizzati dal concessionario potranno essere ipotecati 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. 25

Locazione capannoni di proprietà comunale e dei locali del centro servizi

La locazione dei capannoni, con annessa area di pertinenza e dei locali del centro servizi 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 e i locali dei centri servizi, con annessa area di pertinenza nonché dell'estensione dell'area di pertinenza del lotto concesso.

La locazione del capannone e dei locali del centro servizi di proprietà del comune s'intende estesa anche all'utilizzazione del sottosuolo nei limiti necessari all'esecuzione di opere accessorie eventualmente occorrenti per l'esercizio dell'attività produttive.

A fine locazione il concessionario dovrà ripristinare, a richiesta del Sindaco, lo stato dei luoghi interni ed esterni allorché, per necessità funzionali, abbia dovuto apportare modifiche regolarmente autorizzate, ed effettuare tutti quelli interventi necessari, tali da lasciare i luoghi interni ed esterni all'immobile funzionali e fruibili

Art. 26

Diritti sanciti dalla convenzione, facoltà di recessione dalla convenzione

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

La locazione sancisce il diritto:

1. all'utilizzazione, ai fini dell'attività produttiva, di un capannone e/o dei locali del centro servizi 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 pattizzi non previsti dal presente regolamento sono regolati, per quanto applicabili, dalle norme contenute nel capo II della legge 27 luglio 1978, n.392.

E' prerogativa della Giunta Municipale di prevedere nella convenzione la facoltà del concessionario di recedere in qualsiasi momento dal contratto di locazione, a condizione che ne sia 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.

Art.27
Durata concessione

La locazione avrà la durata di sei anni la convenzione - contratto si rinnova tacitamente di sei anni in sei anni fino alla scadenza della stessa; tale rinnovo non avrà luogo se sarà sopravvenuta disdetta, comunicata all'altra parte a mezzo di lettera raccomandata, dodici mesi prima della scadenza.

Si applica il disposto del 2° comma dell'art.28 della l. n. 392/1978.

Nel caso 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 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.

E' facoltà del concessionario recedere in qualsiasi momento dal contratto di locazione, a condizione che ne venga dato avviso, a mezzo di lettera raccomandata, almeno sei mesi prima e che sia in regola con il pagamento del canone di locazione.

Qualora il concessionario intenda lasciare libero/i l'/gli opicio/i, concessi in locazione, contemporaneamente o comunque prima della scadenza dei sei mesi intercorrenti dalla data di accoglimento dell'istanza finalizzata ad ottenere la rescissione del contratto di locazione, lo stesso dovrà costituire deposito intestato al Comune di Catenanuova mediante idoneo versamento per un importo pari ai canoni corrispondenti alle sei mensilità.

Detto deposito verrà eventualmente in tutto o in parte restituito al concessionario che lo ha effettuato, qualora il Comune, avuto/i l'/gli opificio/i nella piena disponibilità riuscisse a locarli prima della scadenza del semestre e comunque nei limiti delle somme effettivamente incassate dal Comune stesso.

Art.28
Mantenimento buono stato di conservazione

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 è realizzato.

Il concessionario e gli eventuali aventi causa s'impegnano a mantenere in buono stato di conservazione, secondo gli standards correnti, tutte le parti del fabbricato ed i servizi interni al lotto assegnato, nonché curare adeguatamente le piante site all'interno dell'area

di pertinenza dell'opificio, la manutenzione ordinaria dell'opificio e dell'area di pertinenza è posta a carico del locatario.

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

Art.29

Controllo sullo stato di conservazione

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

In caso di accertati deterioramenti, verranno contestasti al concessionario, il quale provvederà al ripristino. In caso di inadempienza degli atti contestati, il Comune potrà, con deliberazione di Giunta Municipale, 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 provvedere in merito o 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 o cose; ogni aggiunta, modifica, innovazione o cambiamenti di destinazione d'uso, che non siano stati regolarmente autorizzati dall'Ufficio tecnico comunale, comporteranno il risarcimento dei danni ai sensi dell'art.1456 del codice civile.

Art. 30

Violazione obblighi contratto di locazione, sanzioni

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 – contratto qualora:

1) si verifichino, nell'impresa locataria, modifiche non autorizzate negli scopi statutari;
2) 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 Sindaco 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 deliberazione della Giunta comunale la quale stabilirà, altresì, le sanzioni e l'ammontare della pena pecuniaria da comminare.

TITOLO IV

GESTIONE DELLE AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI

Art.31
Competenza manutenzione opere e gestione servizi reali e formativi

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 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.

Proposta di Deliberazione n. 20 del 08/11/2017

Parere in ordine alla regolarità tecnica: Favorevole/~~Contrario~~ per i seguenti motivi:
nel rispetto delle volontà dell'Organo politico e comunque integralmente dei articoli del Regolamento modificato e/o integrato

Lì, 08.11.17

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Parere in ordine alla regolarità contabile: Favorevole/~~Contrario~~ per i seguenti motivi:

Lì, 08/11/2017

IL RESPONSABILE DEL SETTORE FINANZIARIO

Il Consigliere Anziano	Il Presidente del Consiglio	Il Segretario Comunale
Sig. Antonio Guagliardo	*Prof. Prospero Castiglione*	*Dr. Giuseppe Luigi Romano*

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale su conforme relazione del Messo Comunale

ATTESTA

che la presente deliberazione, in applicazione della legge regionale 3 dicembre 1991 nr.44 ,è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per giorni quindici consecutivi (art 11, comma I° , come modificato dall'art 127,comma 21, della l.r. 17/04 dal ____/____/_____ al _____/_____/_____e non sono pervenuti reclami e/o opposizioni.

Dalla Residenza Municipale, lì

IL RESPONSABILE

IL SEGRETARIO GENERALE

IL SOTTOSCRITTO SEGRETARIO GENERALE VISTI GLI ATTI D'UFFICIO

ATTESTA

che la presente deliberazione in applicazione della legge regionale 3 dicembre 1991 nr. 44 , pubblicata all'albo pretorio dell'Ente per quindici giorni consecutivi dal _____ed è divenuta esecutiva il ____/____/_____

- ☐ dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 12 comma 2 della L R. 44/91
- ☐ dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 16 della L R. 44/91
- ☐ decorsi 10 giorni dalla pubblicazione dell'atto ai sensi dell' art. 12, comma1della L. R. 44/91

Dalla Residenza Municipale, lì

IL SEGRETARIO GENERALE

La presente deliberazione è stata trasmessa per l'esecuzione all'ufficio:

SINDACO		SETTORE AMM.VO	
PRESIDENTE DEL CONSIGLIO		SETTORE ECON. FINANZ.	
ASSESSORI		SETTORE U.T.C.	
CONSIGLIERI		SETTORE SOLID. SOCIALE	
_____		SETTORE POLIZIA MUNICIPALE	

Lì, ...

IL RESPONSABILE

ATTESTAZIONE DELLA PUBBLICAZIONE

Pubblicata all'albo pretorio on line dal 04 / 12 / 2017 al 19 / 12 / 2017 per giorni 15 consecutivi.

Catenanuova lì 04/12/2017

COMUNE DI CATENANUOVA (EN)

Il Messo Comunale