

COMUNE DI RIBERA
Provincia di Agrigento

REGOLAMENTO

**PER L'ASSEGNAZIONE E/O LA CONCESSIONE DEI LOTTI E/O
RUSTICI INDUSTRIALI, DI PROPRIETA' COMUNALE**

Approvato con Deliberazione di C.C. n. 50 del 23.09.2005

Norme generali

Art. 1

Il presente regolamento disciplina l'assegnazione e/o la concessione dei lotti e/o rustici industriali, di proprietà comunale, compresi nel piano per insediamenti produttivi in contrada Donna Vanna, stabilendo:

1. i requisiti, i diritti e gli obblighi dei concessionari;
2. i criteri ed i corrispettivi per la cessione dei lotti con diritto di proprietà;
3. le modalità di gestione delle aree attrezzate per insediamenti produttivi.

Il presente regolamento non trova applicazione nei casi previsti dall'art.36 della L.R. 7 agosto 1997 n.30. In tali casi il Consiglio Comunale, organo deputato all'approvazione dei piani attuativi, procederà con apposita deliberazione a fissare i requisiti fondamentali e le clausole contrattuali generali relativi all'assegnazione dei lotti, da inserire nella convenzione - ai sensi dell'art. 27, ultimo comma, della legge 865/1971.

Art. 2

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

1. dal dirigente del settore Attività Produttive che la presiede;

2. da un esperto in materia di artigianato scelto dal sindaco su terna designata dalla Commissione provinciale per l'artigianato;
3. da un esperto scelto dal sindaco su terna designata dalla associazione provinciale dei piccoli industriali;
4. da due rappresentanti scelti dal sindaco su terne designate una per ogni associazione di categoria artigiana maggiormente rappresentativa;
1. da un rappresentante delle piccole e medie imprese scelto dal Sindaco su una terna designata dalle Organizzazioni di categoria.

La commissione di cui al presente articolo è nominata con determinazione sindacale entro trenta giorni dall'approvazione del presente regolamento e dura in carica tre anni.

I componenti di cui ai numeri 2), 3), 4) e 5) devono essere designati entro trenta giorni dalla richiesta; in caso di inadempienza, provvede in via sostitutiva il Sindaco.

Si fanno salve le disposizioni di legge in ordine ai limiti al potere di nomina del Sindaco.

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 comunale o, in caso di impedimento, dal vice segretario del comune ovvero da un dipendente, **di livello non inferiore alla categoria C** dagli stessi incaricato.

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

In caso di tre assenze consecutive non giustificate, il componente sarà sostituito con analoga procedura di nomina.

Per quanto non previsto si applicano, se compatibili, le disposizioni vigenti in Sicilia in materia di adunanze e deliberazioni degli Enti Locali.

Art. 4

Le richieste avanzate dalle imprese sono finalizzate alla concessione, con diritto di proprietà, dei lotti urbanizzati o con urbanizzazioni a carico del concessionario.

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

Art. 5

A corredo della domanda di concessione, presentata a firma del titolare, o del legale rappresentante della 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 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 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 successivo.

Art. 6

Il comune provvederà alla acquisizione delle aree del P.I.P. ed alla relativa urbanizzazione, per stralci successivi.

Art. 7 - Domande di assegnazione di lotti

Ai fini dell'assegnazione delle aree artigianali, la Commissione provvederà entro quindici giorni successivi alla scadenza di ogni mese, con decorrenza dal 1° mese successivo alla esecutività del presente Regolamento, a formare apposite graduatorie delle domande pervenute.

La formulazione delle graduatorie bimestrali sarà sospesa in mancanza di aree disponibili nell'ambito del P.I.P. di contrada Donna Vanna.

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

La commissione, in sede di esame delle domande, può disporre la regolarizzazione di quelle incomplete assegnando a tale scopo un termine non superiore a trenta giorni.

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

I pareri definitivi della commissione, nonché le eventuali graduatorie con i relativi

punteggi assegnati, sono trasmessi al sindaco il quale ne dà comunicazione scritta agli interessati nel termine di dieci giorni.

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

Art. 8 - Criteri per la formazione delle graduatorie

Ai fini della formazione delle graduatorie di cui al precedente Art. 7, vengono fissati i seguenti criteri:

- maggiore occupazione diretta ed indiretta;
- maggiore valorizzazione delle risorse locali e maggiore utilizzazione della innovazione tecnologica;
- copertura finanziaria per la realizzazione della iniziativa;
- anzianità delle domande.

In applicazione dei criteri suddetti, la Commissione assegnerà a ciascuna ditta un punteggio secondo i seguenti parametri:

1) OCCUPAZIONE DIRETTA ED INDIRETTA	Totale punti 45)
occupazione diretta	Max punti 30)
a) addetti per ettaro	Max punti 15)
- fino a 5 x ha	punti 4
- fino a 10 x ha	" 8
- fino a 16 x ha	" 12
- oltre 16 x ha	" 15
b) rapporto investimenti/addetti	
- fino a 100 milioni	punti 15
- fino a 150 milioni	" 12
- fino a 200 milioni	" 9
- oltre 200 milioni	" 6
- occupazione indiretta.....	8 Max punti 15)

- a) occupazione indotta fino a punti 5
- b) integrazione e interdipendenza con struttura: fino a punti 10

Il punteggio per occupazione indiretta sarà attribuito con riferimento alla maggiore o minore incidenza del numero degli addetti rispetto all'investimento fisso.

2) VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE LOCALI ED UTILIZZAZIONE DELLE INNOVAZIONI TECNOLOGICHE	(Totale punti 20)
a - valorizzazione prodotto dell'agricoltura, e dei settori i cui prodotti contribuiscono a sviluppare l'artigianato locale e il turismo	(Max punti 10)
b - imprese che operino nel settore dell'innovazione tecnologica e dei servizi reali e quelli che adottano sistemi tecnologici avanzati nel processo di produzione	(Max punti 10)

Il punteggio per l'innovazione tecnologica sarà attribuito con riferimento alla maggiore

o minore incidenza dell'investimento ad essa riferito rispetto all'investimento complessivo dei soli macchinari.

3) COPERTURA FINANZIARIA (Totale punti 35) Il punteggio relativo sarà attribuito alle imprese che dimostrino di avere già ottenuto la concessione di agevolazioni finanziarie pubbliche, sia nazionali che regionali, nonché a quelle che dimostrino di potere comunque realizzare l'iniziativa progettata anche con mezzi propri.

4) ANZIANITA' DELLA DOMANDA (FINO a punti 10) Il punteggio viene attribuito in ragione di punti 0,50 per ogni mese di giacenza della domanda, dalla data di scadenza del bimestre alla quale essa andava naturalmente riferita alla data di scadenza del bimestre cui si riferisce la graduatoria in corso.

Art. 9 - Rigetto delle domande

Entro i termini e con le modalità previste dal precedente art. 7, la Commissione adotta eventuali provvedimenti motivati di rigetto delle istanze.

Art. 10 - Ricorsi

Avverso la graduatoria di cui al precedente art. 7 ed ai provvedimenti di cui all'art. 9, chiunque ne abbia interesse, può proporre ricorso all'Amministrazione comunale di Ribera, notificando copia dello stesso alla Commissione, entro il termine di 30 giorni dalla comunicazione del provvedimento da parte della Commissione stessa.

Art. 11

Nell'area per insediamenti produttivi possono insediarsi anche piccole e medie imprese industriali in conformità alle prescrizioni degli strumenti urbanistici attuativi.

Art. 12

La scelta dell'area da assegnare all'impresa richiedente è determinata dalla graduatoria e deliberata dalla giunta comunale, previa acquisizione del parere di cui al precedente articolo 7.

Tale scelta dovrà tenere conto delle dimensioni, caratteristiche e potenzialità produttive del nuovo impianto.

Dell'avvenuta assegnazione sarà 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 s'intende decaduta e si procederà alla revoca dell'assegnazione.

Art. 13

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

Tale convenzione deve essere conforme a quella tipo allegata al presente

regolamento; eventuali diverse pattuizioni della convenzione devono essere adeguatamente motivate.

Art. 14

Il corrispettivo della concessione del diritto di proprietà dei terreni viene determinato ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della l.r. 1/84, n.1

Nel caso che le opere di urbanizzazione primaria siano realizzate dalla concessionaria, il relativo costo potrà essere detratto dal corrispettivo del diritto di proprietà determinato con riferimento ai costi delle aree industriali ASI vigenti, fissati dall'Assessorato Regionale all'Industria per la provincia di Agrigento.

Concessione del diritto di proprietà

Art. 15

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

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

La stipula della convenzione, di cui al precedente articolo 13, avviene contestualmente al rilascio della concessione edilizia relativa alle opere da realizzare all'interno del lotto assegnato

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

Art. 16

Il diritto di proprietà 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 ***dagli organi competenti***;
- 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. 17

Le opere da realizzare a cura dei concessionari devono avere le caratteristiche costruttive e tipologiche, di cui al successivo articolo 18.

Tutte le aree, edifici, manufatti ed impianti, rimarranno vincolati alla loro originaria e specifica destinazione fatti salvi i casi espressamente previsti dalla legge.

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

Art. 18

Nei lotti assegnati a 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 secondo le tipologie consentite dagli strumenti urbanistici vigenti o dalle leggi del settore.

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 standard 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'articolo 5 della legge regionale 29 dicembre 1981, n. 181.

Art. 19

Le opere realizzate a qualunque titolo nei lotti non potranno subire modifiche d'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 fossero accertate difformità rispetto al progetto approvato, la sospensione dei lavori a seguito d'ordinanza dirigenziale 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 sarà 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. 20

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 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.

Art. 21

L'immobile deve essere utilizzato esclusivamente dal concessionario salvi i casi espressamente previsti nella convenzione .

E' tassativamente vietato il reale trasferimento a terzi del diritto di proprietà, 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. 22

In caso di cessazione dell'attività lavorativa, già iniziata da almeno tre anni, 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, del proprio ufficio tecnico o di 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. 23

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. 24

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 nella impresa modifiche negli scopi istituzionali non tempestivamente comunicati ed approvati 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;
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.

5) il concessionario non porti a termine il progetto d'impresa e non assicuri gli

standards di cui ai punti 1, 2 e 3 dell'art. 8 con una tolleranza del 30% per almeno 3 anni riferita al punto 1.

Art. 25

La decadenza della convenzione, per colpa e in danno del concessionario, deve essere dichiarata dalla giunta comunale, con apposita deliberazione, che stabilirà, altresì, le sanzioni e l'ammontare delle pene pecuniarie da comminare.

Art. 26

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

Gestione delle aree per insediamenti produttivi artigianali

Art. 27

La realizzazione, la manutenzione ed il rifacimento delle opere ricadenti nelle aree per insediamenti produttivi artigianali, fatti salvi i casi espressamente previsti dalla legge, a di competenza del comune, che vi provvede direttamente nel rispetto delle norme che regolano l'esecuzione delle opere pubbliche.