



CITTA' di SALEMI

Provincia Regionale di Trapani

Il Segretario Generale

NORME REGOLAMENTARI DI CUI AL DECRETO DELL'8 FEBBRAIO 1991 RIVISTO AI SENSI DELL'ART. 34 DELLO STESSO, PER LA GESTIONE DELLE AREE IN LOCALITA' GESSI DEL COMUNE DI SALEMI

Art. 1

Con le presenti norme vengono definiti:

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

Art. 2

La concessione dei lotti con diritto di superficie è subordinata all'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 determinazione del Sindaco e dura in carica tre anni.

I componenti di cui ai numeri 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 comunale o, in caso di impedimento, dal vice segretario del Comune.

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 non superiore al compenso fissato per i 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.

Art. 4

Le richieste avanzate dalle piccole e medie imprese ed artigiane sono finalizzate:

- 1) alla concessione, con diritto di superficie, dei lotti urbanizzati;
- 2) alla concessione in locazione delle aree su cui sorgeranno i capannoni con annessa area di pertinenza.

Non è consentito l'accorpamento di più lotti.

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 delle piccole e medie imprese artigiane, di data non anteriore a sei mesi;
- 2) relazione, sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante, dell'impresa sull'attività svolta nell'ultimo semestre 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. È opportuno che vengano fornite notizie utili alla valutazione dei requisiti di cui all'articolo successivo.

3) ricevuta del versamento cauzionale per istruttoria pratica di €.250,00.

Art. 6

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

Qualora si rendesse necessario procedere alla formazione di graduatorie, la commissione assegna, per ogni singola richiesta, un punteggio pari a quanto di seguito indicato:

1) titolare dell'impresa richiedente già proprietario di aree espropriate per la realizzazione dell'area attrezzata per insediamenti produttivi (costituisce elemento di valutazione la consistenza o il valore venale delle aree espropriate) punti 5;

2) trasferimenti, nell'area artigianale, di strutture e/o impianti già ricadenti nel centro urbano (costituisce elemento di valutazione la consistenza dei beni da trasferire), punti 5;

3) capacità di sviluppo delle potenzialità produttive e dei livelli occupazionali (costituiscono elementi di valutazione il potenziamento delle attività preesistenti, l'avvio di nuove e concrete iniziative, l'assunzione di nuovo personale), punti 10;

4) sostegno e/o aumento dell'indotto produttivo ed economico locale, punti 10;

5) imprenditore con attuale sede legale nel territorio comunale punti 20;

6) impresa che all'atto della presentazione della richiesta lavora in locali presi in affitto, punti 10;

7) miglioramento o eliminazione del grado di inquinamento, punti 15;

8) utilizzazione di tecnologia costruttiva innovativa riguardante l'edilizia che produca un risparmio energetico non inferiore al 50% rispetto agli investimenti tradizionali, punti 15.

La commissione, in sede di esame delle domande, può disporre la regolarizzazione di quelle incomplete assegnando a tale scopo un termine non superiore a dieci 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 trasmessi alla Giunta la quale approverà la graduatoria definitiva e ne darà comunicazione scritta agli interessati nel termine di dieci giorni.

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

Art. 7

Le aree da assegnare serviranno solo per attività di produzione, commercializzazione inerenti alle suddette attività alle piccole e medie imprese.

Art. 8

La scelta dell'area da assegnare all'impresa richiedente è deliberata dalla 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 e dell'area richiesta dall'impresa.

Dell'avvenuta assegnazione verrà data comunicazione scritta all'impresa richiedente, la quale, entro dieci giorni 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 della assegnazione, con incorporamento della cauzione da parte dell'Amministrazione.

Entro la stessa data il richiedente può presentare, avverso la decisione adottata nei propri confronti, ricorso scritto al Sindaco e nei successivi dieci giorni, il Sindaco deciderà, sentito il dirigente dell'ufficio tecnico.

Art. 9

La formale concessione è subordinata alla stipula di apposita convenzione sottoscritta dal rappresentante dell'amministrazione comunale e dal titolare dell'impresa concessionaria, o da un suo legale rappresentante.

Tale convenzione deve 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.

Art. 10

La concessione con diritto di superficie dei lotti urbanizzati è subordinata al pagamento di un canone annuo che sarà fissato dal Comune con apposito atto deliberativo, sulla base della spesa preventivata per la manutenzione, stimata su base quinquennale, delle opere infrastrutturali e degli opifici medesimi.

La sede legale può essere in altri luoghi diversi dallo stabilimento, purchè entro il territorio del Comune di Salemi.

Art. 11

Il canone di cui al precedente articolo 10 è versato presso la tesoreria comunale in quote semestrali anticipate.

Tale canone è soggetto all'aggiornamento quinquennale secondo il criterio assunto a base per la determinazione del canone iniziale, seguendo le variazioni intervenute nel periodo sugli elementi che lo compongono.

Il versamento delle rate semestrali anticipate deve essere effettuato, in unica soluzione, improrogabilmente entro il primo mese di ogni semestre dell'anno di riferimento.

Art. 12

Nel caso di ritardato pagamento della rata di canone, il concessionario è tenuto a pagare, oltre alla rata stessa, anche un'indennità di mora.

Ove il ritardo superi il quinto 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.

Art. 13

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

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

La stipula della convenzione, di cui al precedente articolo 9, avviene prima del rilascio della concessione edilizia relativa alle opere da realizzare all'interno del lotto assegnato ed i relativi oneri di locazione decorrono dal primo giorno del mese successivo a quello di stipula della convenzione medesima.

La prima rata, riferita al numero dei mesi compresi fra quello di decorrenza del canone medesimo e la fine del semestre in corso, deve essere versata in unica soluzione presso la tesoreria comunale entro il primo mese del periodo di riferimento; in caso di ritardo, si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 12.

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

Gli insediamenti P.I.P. sono esonerati dal pagamento degli oneri di urbanizzazione in quanto le aree sono urbanizzate ed il canone comprende il recupero di tale spesa.

Art. 14

La concessione del diritto di superficie ha la durata di anni cinquanta e può essere rinnovata per ulteriori anni cinquanta, 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 dall'ufficio tecnico 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.

Nei lotti assegnati è consentita la costruzione o l'installazione di capannoni per laboratori produttivi con annessi magazzini, depositi, silos, autorimesse, locali per la esposizione e vendita dei prodotti, uffici e spazi per la custodia.

Art. 15

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

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

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

Art. 16

Nei lotti assegnati è consentita la costruzione di quanto previsto nel precedente art. 14.

Gli spazi per esposizione, uffici e/o per il personale di custodia non possono avere, nel complesso, superficie utile calpestabile superiore ad un terzo della superficie utile di cui all'art. 15.

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'articolo 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.

Qualora in corso d'opera venissero accertate difformità rispetto al progetto approvato, la sospensione dei lavori a seguito di ordinanza 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, verrà disposta l'immediata sospensione della concessione ed il concessionario dovrà provvedere alle necessarie modifiche, entro il termine perentorio che gli verrà assegnato.

Le operazioni di verifica, ai fini del rilascio del certificato di agibilità, dovranno essere effettuate entro trenta giorni dalla richiesta del concessionario ed il relativo certificato dovrà essere emesso entro sessanta giorni dall'ultimazione delle opere medesime, salvo maggiori termini derivanti da vigenti disposizioni o da pareri obbligatori, che devono essere resi da parte di altri organi pubblici.

Art. 18

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

In caso di effettiva e comprovata necessità, tuttavia, il Comune potrà accordare eventuali proroghe purché, nel complesso, non superiori a dodici mesi. L'inosservanza dei termini comunque prorogati, fissati per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, nonché di quelli assegnati con eventuali ordinanze sindacali, comporterà l'automatica decadenza della convenzione per colpa e in danno del concessionario, con l'obbligo da parte del Comune di trattenere il corrispettivo della concessione edilizia relativo al periodo intercorrente tra la costituzione del rapporto e la sua estinzione; inoltre, il concessionario resta obbligato al pagamento di una pena pecuniaria a favore del Comune corrispondente all'ammontare del canone di locazione di un anno.

Art. 19

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, dovrà essere comunicata al Comune ed il subentrante deve accettare incondizionatamente patti e condizioni del concessionario iniziale.

Art. 20

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. 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 e le aree urbanizzate limitrofe ai lotti.

Art. 22

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 verificano nell'impresa modifiche negli scopi istituzionali non tempestivamente comunicati dall'amministrazione comunale;

3) il concessionario ponga in essere atti che, in modo diretto o indiretto, compromettano le finalità pubbliche e sociali per le quali l'insediamento produttivo è stato realizzato;

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. 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 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 dalla giunta comunale.

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 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. 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.

Art. 27

Il Comune su richiesta dell'assegnatario può cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie, ai sensi della vigente normativa regionale, fermo restando il diritto di prelazione da parte del Comune nei trasferimenti successivi all'assegnazione come previsto dall'art. 89 della L.R. N° 6/2001.

Il prezzo delle aree è determinato dall'Ufficio del Territorio, decalcando i canoni di concessione del diritto di superficie già versati e rivalutati.

Art. 28

La manutenzione ed il, rifacimento delle opere di urbanizzazione delle aree per l'insediamento di opifici in zona P.I.P. è di competenza del Comune, che vi provvede direttamente nel rispetto delle norme che regolano l'esecuzione delle opere pubbliche.

Nel caso di accertata necessità tali competenze, nonché la gestione dei servizi da erogare a favore delle imprese, potranno essere affidate a società od organismi consortili appositamente costituiti.