

COMUNE DI BRONTE
ORIGINALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 60 Del 18-10-2017

Oggetto: Regolamento comunale di gestione dell'area artigianale. - Modifica -

L'anno duemiladiciassette il giorno diciotto del mese di ottobre alle ore 16:55 e seguenti, nella consueta sala delle adunanze consiliari del Comune di Bronte.

Alla sessione Ordinaria di Prima convocazione che è stata partecipata ai signori Consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

MELI VINCENZA	A	PRESTIANNI ANGELICA	A
CATANIA FRANCO	A	MESSINA GAETANO	P
CASTIGLIONE MASSIMO GIUSEPPE	P	DI MULO GIUSEPPE	P
CALAMUCCI SALVATORE	A	CATANIA ANGELICA	P
PAGANO GIUSEPPA	A	DI FRANCESCO ERNESTO	P
LUCA SALVATORE	P	GALATI PIZZOLANTE ANTONINO	P
DE LUCA MARIA	P	LEANZA ANTONIO	P
FRANCO VALERIA	P	PETRONACI ANTONIO GIOVANNI DOMENICO	P
CASTIGLIONE CARLO MARIA	P	LIUZZO SCORPO ROSARIO	A
LONGHITANO SAMANTA	P	SAVOCA AUSILIA	P

Presenti n. 14 Assenti n. 6.

Presiede GALATI PIZZOLANTE ANTONINO in qualità di PRESIDENTE.

Partecipa il VICE SEGRETARIO GENERALE DOTT. SAPIA MARIA TERESA

Il Presidente, constatata la legittimità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta.

La seduta è pubblica.



COMUNE DI BRONTE

Allegato 1

Il Presidente introduce il III punto all'Ordine del Giorno avente ad oggetto:” Regolamento comunale di gestione dell'area artigianale. – Modifica”

Viene data lettura dell'oggetto della proposta di atto deliberativo segnata in oggetto

Il Presidente dà la parola al vice Segretario Comunale, dott.ssa Sapia, la quale dà lettura della proposta di Atto deliberativo segnata in oggetto.

Il Presidente dà la parola al Consigliere Messina il quale dà lettura dei verbali della I e II Commissione consiliare congiunta “Affari Generali” e “Lavori Pubblici”.

Il Consigliere Messina: “Come leggeva poc'anzi il Segretario Comunale, la vicenda ha avuto il suo inizio nel lontano 20 aprile 2017. A seguito di una proposta venuta fuori dalla II Commissione, all'unanimità, è venuta fuori proprio a seguito di quello che era il nostro intento di azione, di indirizzo, di programmazione per l'Amministrazione, di trovare quelle criticità che si riscontravano nella riscossione dei canoni di affitto dei capannoni. Più volte abbiamo convocato il dr. Minio, il quale è sempre stato presente e puntuale nel darci assistenza ed adeguata conoscenza degli atti. A seguito di quella Commissione, abbiamo richiesto ed indetto, con convocazione da parte del Presidente del Consiglio, una Commissione congiunta con la I Commissione, Commissione Regolamenti, attraverso la quale Commissione congiunta abbiamo tirato fuori questo articolato che inizialmente, quello del 4 maggio, è stato poi modificato nella versione che sarà poi resa definitiva da quello che ha appena letto la dottoressa, attraverso un parere legale che ha seguito l'iter...., è stata corretta una nostra iniziale formulazione perché era passibile di una interpretazione ambigua. Quello che ha letto la dott.ssa lo volevamo riassumere e precisare..., così magari ricordiamo noi stessi qual era il nostro intento, ed il dr. Minio eventualmente correggere o integrare, se ci sono delle cose da integrare. Noi, mi pare di avere capito, abbiamo 32 capannoni in locazione che hanno diverse scadenze..., non hanno tutti lo stesso inizio, per i quali ci sono dei contratti che si ripetono da diversi cicli. Non so quanti sono quelli che hanno avuto solo un sestennio e per quanti invece la cosa si ripete da due o tre periodicità. Avevamo riscontrato che c'era la criticità che molte, allora, adesso so che la cosa negli ultimi mesi si è un po' riappianata, la questione degli arretrati dei canoni di affitto noi rilevavamo questa criticità in merito al fatto che se abbiamo difficoltà a reperire, a far pagare i canoni di affitto regolarmente, non percepiamo nello stesso tempo nessun canone IMU poiché sono condotti in affitto, e nel Regolamento avevamo visto che c'era un tempo illimitato, cioè non era circoscritto il diritto di prelazione nell'acquisto di questi immobili; contestualmente verificavamo che c'erano imprenditori che magari andavano fuori paese per cercare un luogo dove potere svolgere l'attività perché non c'erano capannoni da assegnare in quanto erano occupati...; ora, siccome nel vivere civile quando uno non paga l'affitto viene sfrattato, noi non vogliamo arrivare a questo..., avevamo, nell'interesse dei cittadini che non hanno i 32 capannoni..., innescato un meccanismo che secondo me può essere pesante, ma può essere anche incentivante a queste attività dire < avvaletevi del diritto di prelazione perché il Comune non riesce più a sobbarcarsi...>, ricordo a tutti che questi capannoni hanno ciascuno almeno 30 anni di vita..., e ricordo a me stesso che le manutenzioni straordinarie sono in capo al proprietario e non all'affittuario..., e ricordo ancora che tutto quello che si farà o si sarebbe potuto fare con l'altro punto che discuteremo dopo, il piano energetico, si sarebbe potuto innescare un procedimento anche virtuoso sul piano energetico, sui tetti, sulle coperture dei capannoni di proprietà del Comune..., ma noi non lo abbiamo nemmeno potuto fare perché ci sono varie problematiche, mi risulta che qualche capannone è stato accatastato recentemente; ci sono delle opere che a vario titolo qualche conduttore ha fatto non



COMUNE DI BRONTE

proprio seguendo le regole dell'urbanistica o del Regolamento edilizio. Quindi, noi ci troviamo ad avere solo oneri. Quindi, era intento della Commissione, correggetemi se sbaglio, quello di produrre un minimo di beneficio per quello che è l'Ente; beneficio come..., imponendo loro entro 3 anni da quando c'è il successivo, mi corregga se abbiamo interpretato bene, al successivo rinnovo..., quindi se c'è qualcuno che ha 5 anni dall'affitto precedente, fra un anno rinnoverà..., fra due anni..., non lo so..., quando rinnoverà sarà per un sestennio. Ok? Entro 3 anni di questo ultimo sestennio, deve produrre certificazione o PEC o raccomandata, in cui vuole avvalersi del diritto di prelazione. Se non si avvale entro il primo triennio, lui alla fine dei sei anni ci lascerà le chiavi e se ne andrà..., ed il Comune lo riassegnerà a chi vorrà..., facendo dei bandi o quello che è. Io ho voluto fare una sintesi, ma questo era l'intento; sperando che le attività non vadano via, ma che possano fare con un minimo di investimento..., ricordo a tutti che il valore che è stato dato dall'Agenzia delle Entrate per i 7 capannoni che invece abbiamo messo in vendita, quelli del piano delle alienazioni, è di 240 mila euro. Quindi, non è un valore esorbitante..., se tenete conto che sono 500 mq di area, più costruzione ed annesso appartamento. È un valore molto agevolato per le condizioni anche di urbanizzazione primaria e secondaria in cui verte la zona. Questo è stato l'intento della Commissione. Mi fa piacere che dopo tanto discutere della vicenda, arriva in porto.”

Alle ore 18,10 entrano in aula i Consiglieri Meli e Prestianni ed escono i Consiglieri Di Mulo, De Luca e Di Francesco (Consiglieri presenti 13).

Il Presidente dà la parola al Consigliere Castiglione M.

Il Consigliere Castiglione M.: “Io intanto ringrazio il dr. Minio per la collaborazione prestata a noi della II Commissione, di cui io faccio parte..., e tutto quello che ha detto il Consigliere Messina corrisponde a vero. Io ho solo un dubbio, dal punto di vista legale, che vorrei qualcuno mi togliesse. Parlava del sestennio..., quando scade..., cioè, il tacito rinnovo e quindi inizia l'ulteriore sestennio...; legalmente si può fare una cosa di questa? Io ho questo dubbio dal punto di vista legale. (voce fuori microfono). Il mio dubbio è questo...; dopo il tacito rinnovo, inizia l'ulteriore sestennio. Noi in Commissione avevamo detto che entro i 3 anni l'imprenditore che aveva in locazione l'opificio doveva manifestare la propria intenzione di acquistarlo o meno. La mia domanda è questa..., al punto di vista legale può essere fatta una cosa del genere? Sì o No?”

Il dr. Minio: “Praticamente noi non parliamo di tacito rinnovo, non si parla assolutamente di tacito rinnovo, in quanto il tacito rinnovo per l'Ente pubblico non è previsto per legge.”

Il Consigliere Castiglione M.: “Però il sei più sei c'è; non lo chiamiamo tacito rinnovo, ma sei più sei...”

Il dr. Minio: “Voi mi insegnate che il contratto è un atto bilaterale che necessita di due parti..., per cui non parliamo di tacito rinnovo.”

Il Consigliere Castiglione M.: “non parliamo di tacito rinnovo ma di sei più sei...”

Il dr. Minio: “Non parliamo di sei più sei; parliamo che alla scadenza dei tre anni...”

Il Consigliere Castiglione M.: “Posto oggi, alla scadenza dei tre anni cosa succede? Senza questo Regolamento..., ai sei anni cosa succede?”

Il dr. Minio: “Si è fatto sempre il tacito rinnovo..., ma il tacito rinnovo non è previsto dalla norma.”

Il Consigliere Castiglione M.: “Ora il mio dubbio è questo..., o tacito rinnovo o sei più sei..., prima che andiamo ad approvare questo Regolamento, la legge in materia di locazione, Ente pubblico o Ente privato..., non conosco la materia..., cosa dice la legge in merito? Si può approvare un Regolamento facendo così” Io parlo dal punto di vista legale.”



COMUNE DI BRONTE

Il dr. Minio: “Io credo di sì anche perché questo articolo è stato oggetto di un parere legale che hanno espresso i nostri avvocati..., e penso che siano delle persone molto competenti.”

Il Presidente dà la parola al Consigliere Petronaci

Il Consigliere Petronaci: “Anche per una questione di chiarezza: se noi leggiamo con attenzione, come ha fatto anche poco fa il Consigliere Messina, Presidente della Commissione, il verbale n. 8 dell’8 giugno 2017... al punto in cui si fa riferimento a varie ed eventuali, e che si ricollega alla modifica del Regolamento stesso, si chiede...”

Viene data lettura dell’art. 11 del Regolamento...

Cioè, non si parla del secondo sestennio..., non si fa riferimento ad un eventuale rinnovo per un secondo sestennio..., cioè un limite ben preciso. Cioè, oggi io loco un capannone della zona artigianale..., io da oggi e per i prossimi tre anni..., fra tre anni devo esprimere in maniera espressa la mia volontà di esercitare il mio diritto di prelazione oppure No. A quel punto se io lo dichiaro..., alla fine dei sei anni si faranno le procedure relative all’acquisto del capannone medesimo; se non esprimo questa volontà, alla fine dei sei anni ritorna nella disponibilità dell’Ente. Quindi, non si fa nessun riferimento ad un tacito rinnovo. È il riferimento temporale dei sei anni. (voce fuori microfono).”

Il Consigliere Castiglione M.: “Io non parlavo di...; prima che noi approviamo questo Regolamento..., posto oggi, io ho un capannone che mi scade a dicembre..., ed ancora non abbiamo approvato questo Regolamento, automaticamente si rinnova per sei anni...”

Il Consigliere Petronaci: “No..., non è automaticamente che si rinnova per sei anni. Scade il contratto a dicembre? Tu puoi decidere come conduttore se riaffittartelo oppure No. Chiaro? Ante Regolamento non c’era un limite perché non era nemmeno previsto il diritto di prelazione...”

Il Consigliere Castiglione M.: “No..., c’era previsto il diritto...”

Il Consigliere Petronaci: “Era previsto..., ma illimitatamente..., cioè io anche a 18 anni potevo esercitarlo il diritto di prelazione..., non c’era il termine; oggi noi lo limitiamo nel tempo...”

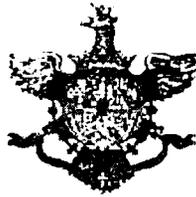
Il Consigliere Castiglione M.: “La mia domanda è un’altra..., forse io non mi so spiegare. Ai fini legali..., io non l’ho letto il parere..., forse ero assente o sono uscito prima nell’ultima Commissione... (voce fuori microfono) di questo parere verbale io non ne sono a conoscenza; per sapere ai fini di giurisprudenza, si può andare a fare una cosa del genere? Cioè dopo il triennio?”

Il Consigliere Petronaci: “Certo..., si può fare perché l’unico vincolo legislativo era quello relativo a questo cosiddetto e presunto rinnovo tacito..., che però nella pubblica Amministrazione non si può applicare. Quindi noi non andando a toccare questo ambito, il Regolamento in questi termini è tranquillamente emendabile e quindi si può fare questa modifica che noi richiediamo con il nostro verbale di Commissione.”

Il Consigliere Castiglione M.: “Quindi oggi approvando questo Regolamento, oggi io imprenditore..., a dicembre mi scade il contratto..., un esempio, oggi io imprenditore, con questo Regolamento approvato, da oggi al 2020 io devo esercitare il mio diritto di prelazione..., se voglio esercitarlo o meno. Giusto?”

Il Consigliere Petronaci: “A dicembre scade questo contratto..., entro dicembre 2020 devi dichiarare se aderire o meno al tuo diritto di prelazione per l’acquisto. Diversamente, si completa la scadenza naturale del contratto, 2023, e dopodiché nel 2023 rientra nella disponibilità dell’Ente.” di tempo per dichiarare la propria disponibilità.”

Il Presidente dà la parola al Consigliere Messina



COMUNE DI BRONTE

Il Consigliere Messina: “Allora, praticamente, la storia del tacito rinnovo è stato il motivo per cui si è arenata la questione. Noi avevamo supposto che fosse tacito questo rinnovo. Il legale giustamente ha detto che per le opere di bene di proprietà pubblica non esiste questa parola “tacito rinnovo”, ma bisogna fare un bando. Ora, premesso che sarà il Comune a fare il bando..., se scade a dicembre un contratto mio..., io dovrò andare al Comune, vedere se c’è un bando che prevede che io possa richiedere per quell’immobile il proseguimento dell’affitto, sarà il Comune a vedere come fare, perché se il tacito rinnovo non c’è..., in qualche modo dovete fare. Come glielo date..., tacitamente o pubblicamente? Perché l’avvocato ha sollevato il problema ed adesso è da chiarire come si fa a fare proseguire. Io superavo questa fase...; nel momento in cui l’immobile è ritornato, si sta facendo un rinnovo dell’affitto... o pubblicamente o con bando pubblico o con manifestazione d’interesse..., da quel momento tu hai un contratto di affitto di sei anni ed è l’ultimo che hai..., perché entro 3 anni tu ti devi avvalere del diritto di prelazione, se te lo vuoi comprare, dopodiché alla fine dei sei anni te ne vai..., e non te lo puoi più affittare... se non comprare. Questa è la ratio della norma.”

Il Presidente: “Ci sono altri interventi? Passiamo alla dichiarazione di voto.”

Il Presidente dà la parola al Consigliere Castiglione M.

Il Consigliere Castiglione M.: “Il nostro voto sarà favorevole anche perché abbiamo lavorato con la II Commissione in sintonia..., coadiuvati anche dal dr. Minio che ha fatto un lavoro più che eccellente. Il nostro voto non può che essere favorevole.”

Il Presidente: “Se non ci sono altri interventi, passiamo alla votazione.”

Il Presidente pone in votazione l’allegata proposta di deliberazione consiliare

II CONSIGLIO COMUNALE

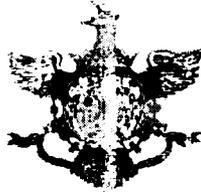
Vista l’allegata proposta di deliberazione consiliare relativa al presente punto all’o.d.g.,

DELIBERA

Con n. 13 voti unanimi Favorevoli (presenti 13)
resi per alzata di mano

DELIBERA

DI APPROVARE l’allegata proposta di deliberazione consiliare, relativa al presente punto all’O.d.G.



COMUNE DI BRONTE

Ufficio: III AREA - ATTIVITÀ
COMMERCIALI

PROPOSTA DI DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N.89 DEL 11-07-2017

Oggetto: Regolamento comunale di gestione dell'area artigianale. - Modifica -

Data 11.07.2017

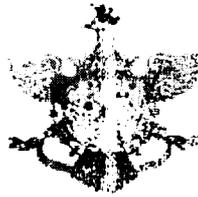
Il Capo Area Proponente



IL CAPO AREA PROPONENTE
Dot. Antonino Jimio

Data

Il Responsabile del procedimento



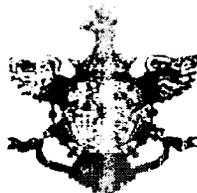
COMUNE DI BRONTE

- ART. 12 L.R. 30/2000 -

Il Dirigente del servizio interessato, per quanto concerne la **Regolarita' tecnica**
esprime parere : Favorevole

Data: 14-07-2017

Il Dirigente del servizio
MINIO ANTONINO



COMUNE DI BRONTE

Che con deliberazione del Consiglio Comunale n.13 del 05/04/2012 è stato approvato il regolamento di gestione dell'area artigianale:

Che con verbale n. 4 del 20/04/2017 la II Commissione Consiliare "Urbanistica e lavori pubblici pianificazione territoriale", chiede di porre in essere gli atti per la modifica del regolamento di gestione dell'area artigianale:

Che con verbale n. 8 del 08/06/2017 la stessa commissione propone specificatamente la modifica dell'art 11 comma 6 del regolamento per la gestione dell'Area artigianale approvato con deliberazione consiliare n. 13 del 05/04/2012 nel modo seguente: ***Il conduttore deve, nel termine perentorio di anni 3 dalla scadenza del contratto di locazione, manifestare con atto scritto da inoltrare al Comune di Bronte a mezzo P.E.C. o a mezzo raccomandata A/R, la propria volontà di esercitare il diritto di prelazione per l'acquisto dell'immobile condotto in locazione. Qualora, nel predetto termine, non verrà manifestata tale volontà, l'immobile, alla scadenza naturale del contratto di locazione rientrerà nella piena disponibilità del Comune di Bronte e il precedente conduttore non potrà più usufruire, a nessun titolo, del predetto immobile già condotto in locazione***”;

Dato atto che la competenza delle modifiche dei regolamenti rientra fra quelle del Consiglio Comunale;

Tutto ciò premesso, che qui si intende integralmente riportato

PROPONE

1) Modificare l'art 11 comma 6 regolamento di gestione dell'area artigianale nel modo seguente: ***Il conduttore deve, nel termine perentorio di anni 3 dalla scadenza del contratto di locazione, manifestare con atto scritto da inoltrare al Comune di Bronte a mezzo P.E.C. o a mezzo raccomandata A/R, la propria volontà di esercitare il diritto di prelazione per l'acquisto dell'immobile condotto in locazione. Qualora, nel predetto termine, non verrà manifestata tale volontà, l'immobile, alla scadenza naturale del contratto di locazione rientrerà nella piena disponibilità del Comune di Bronte e il precedente conduttore non potrà più usufruire, a nessun titolo, del predetto immobile già condotto in locazione***”



REGOLAMENTO COMUNALE DI GESTIONE DELL'AREA ARTIGIANALE

Approvato con delibera di consiglio comunale n. 60 del 18-10-2017

INDICE

Capo I Principi Generali

Art. 1 Generalità

Art. 2 Riserve

Capo II Procedura di concessione del diritto di superficie e/o dell'acquisto in proprietà dei lotti e dei capannoni di cui alle lettere a, b, e c del superiore art. 1

Art. 3 Istanza

Art. 4 Formazione graduatoria

Art. 5 Assegnazione

Art. 6 Corrispettivi

Art. 7 Adempimenti successivi all'assegnazione

Art. 8 Prescrizioni per l'uso di lotti e capannoni

Capo III Procedura per l'acquisto in proprietà dei capannoni di cui al comma 3 del superiore art. 1

Art. 9 Procedura di vendita dei capannoni e annessa area pertinenziale già assegnati in locazione

Art. 10 Prezzo di vendita

Art. 11 Stipulazione dell'atto di compravendita

Disposizioni finali

CAPO I

PRINCIPI GENERALI



Art. 1 Generalità

1. Il presente regolamento disciplina la cessione di lotti e capannoni (opifici) per attività artigianali nella zona artigianale/industriale del Comune di Bronte (Piano particolareggiato degli insediamenti produttivi, P.I.P di contrada SS. Cristo, area Sciara di S. Antonio). La cessione è consentita solo a favore di imprese iscritte all'albo camerale delle imprese artigiane e, per la parte loro riservata, alle imprese appartenenti al settore industriale purchè iscritte agli albi camerali, che hanno sede nel Comune di Bronte o che si impegnano a trasferirvi la sede entro 90 giorni dal rilascio della certificazione di attribuzione del lotto o del capannone, ove risultassero aggiudicatarie secondo le disposizioni del presente regolamento.

2. Le istanze possono essere presentate dietro emanazione di apposito bando e sono finalizzate:

a) alla concessione del diritto di superficie e/o all'acquisto in proprietà dei lotti urbanizzati;

b) alla concessione in locazione e/o all'acquisto in proprietà dei capannoni con annessa area di pertinenza.

c) alla concessione del diritto di superficie e/o all'acquisto in proprietà dei lotti la cui realizzazione sia ancora in itinere. fermo restando nella presente ipotesi, l'obbligo per l'Ente medesimo di provvedere alla stipula di una polizza a garanzia delle obbligazioni assunte.

3. I capannoni con annessa area di pertinenza, già assegnati in locazione, possono essere assegnati in proprietà, al valore di mercato, alle imprese beneficiarie, fermi restando l'immodificabilità della destinazione d'uso produttiva e il diritto di prelazione da parte del comune nei trasferimenti successivi (art. 57 comma 3. legge regionale Sicilia 23/12/2000 n. 32 e succ. m. e .i.)

4. Il Responsabile del procedimento di cui al presente regolamento è il Capo dell'Area Sviluppo Economico.

Art. 2 Riserve

1. Alle iniziative promosse da consorzi o cooperative di artigiani sarà riservato il 16% (sedici percento) della superficie totale dei lotti e dei capannoni, a condizione che sia garantito che essi lotti vengano ceduti ai rispettivi associati con le modalità ed i termini previsti dal presente regolamento e relativo bando e, comunque, escludendo ogni finalità di lucro.

2. È prevista la possibilità di richiedere più lotti accorpati ma, in tal caso, l'istanza dovrà essere corredata da un apposita relazione che motivi tale richiesta con particolare riferimento alle superfici già occupate per l'esercizio dell'attività ed ai motivi dei maggiori o uguali fabbisogni futuri. Sarà condizionata alla garanzia dell'incremento dei livelli occupazionali e dell'adozione di misure volte alternativamente o cumulativamente al risparmio energetico, alla produzione di energia da fonti rinnovabili, all'utilizzo di tecniche produttive eco-compatibili e/o innovative, al risparmio idrico, all'utilizzo di fattori produttivi derivati da materiali riciclati.

3. A favore di imprese industriali, purchè medio-piccole, è riservata una quota della superficie dei lotti e dei capannoni con un limite massimo del 16% (sedici percento) del totale di essi.

4. In deroga alla riserva di cui al comma precedente, per le sole aree oggetto di intervento finanziato con fondi pubblici che prescrivano una copertura totale a favore delle imprese artigiane, queste avranno diritto di precedenza sull'area sino alla totale saturazione di essa. Il relativo bando pubblico indicherà termini e condizioni per l'esercizio della detta precedenza.

CAPO II

PROCEDURA DI CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E/O DELL'ACQUISTO IN PROPRIETA' DEI LOTTI E DEI CAPANNONI di cui alle lettere a, b e c del superiore art. 1.

Art. 3 Istanza

1. I richiedenti dovranno inoltrare istanza, in duplice copia di cui una originale, in carta libera, a firma autenticata, al settore "Sviluppo economico" del Comune di Bronte, via A. Spedalieri n. 40,

contenente le seguenti informazioni apposte in forma dichiarativa e sotto la responsabilità del richiedente:

- Generalità del richiedente;
- Poteri di rappresentanza ed, eventualmente, estratto del verbale assembleare di autorizzazione;
- Ditta, ragione o denominazione sociale del richiedente, con indicazione degli estremi e di copia dell'atto da cui si evince la carica;
- Descrizione e classificazione ISTAT dell'attività esercitata nell'ultimo biennio, che si intende qualificare e/o potenziare, ovvero sulla nuova attività che si vuole intraprendere;
- Organico aziendale, ripartito per qualifica ed eventuale schema previsionale relativo all'entrata a regime del previsto investimento;
- Indicazioni sul tipo di lotto richiesto in funzione delle esigenze plano-volumetriche del proponendo insediamento;
- Dichiarazione di conoscenza delle prescrizioni esecutive vigenti (richiamate nell'art. 1 del presente Regolamento) ed impegno di osservanza delle stesse e di quelle eventuali che saranno emanate;
- Dichiarazione sul possesso di eventuali di eventuali certificazioni volontarie di sistemi di gestione per la qualità o per l'ambiente;

2. Le istanze dovranno essere corredate da certificato di iscrizione all'albo od al registro di appartenenza presso la CCIAA, con annotazione antimafia e fallimentare. Dovrà altresì essere prodotto certificato di residenza e stato di famiglia di tutti i soggetti interessati all'attività dell'impresa ai fini della eventuale acquisizione della certificazione antimafia. I suddetti certificati dovranno portare data non anteriore a sei mesi rispetto a quella della richiesta. In alternativa, i richiedenti potranno produrre apposita dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR 28/12/2000 n. 445.

3. Dovrà, altresì, essere allegata una relazione tecnico-economica sull'iniziativa che si intende realizzare, con illustrazione del processo produttivo, del numero e delle funzioni del personale che è o che sarà impiegato, degli investimenti complessivamente preventivati, degli sbocchi di mercato attuali e previsti, completa di piano economico-finanziario previsionale a regime. Dovrà, inoltre, essere prodotta copia del modello unico degli ultimi due esercizi e, ove in contabilità ordinaria, copia del bilancio con relativi allegati riferito al medesimo periodo.

4. L'istanza dovrà specificare i requisiti posseduti dall'impresa necessari per la formazione della graduatoria per come previsto dal successivo art. 4.

Art. 4 Formazione graduatoria

1. L'Ufficio che riceve l'istanza verifica la sussistenza dei requisiti essenziali per la ricevibilità della stessa, ha facoltà di richiedere integrazioni documentali. Il responsabile del procedimento qualora si rendesse necessario procede alla formazione di una graduatoria assegna un punteggio fino ad un massimo di 100 punti secondo i seguenti criteri, richiedendo ove lo ritenga necessario l'ausilio di un valutatore tecnico:

- Trasferimenti nell'area artigianale di imprese ricadenti nel centro abitato (ai sensi del D.L. n. 285 del 30/04/1992): PUNTI 10;
- Se i trasferimenti di cui al punto precedente riguardano rilocalizzazioni di attività classificate come insalubri e, in quanto tali, obbligate al trasferimento: PUNTI 15;
- Se la richiesta proviene da impresa appartenente ad un progetto comune, condiviso e concordato da un Consorzio o da un Organizzazione locale di categoria: PUNTI 10;
- Capacità di sviluppo delle potenzialità produttive espresse in termini di:
 - Investimenti destinati all'introduzione di tecnologie innovative, eco-compatibili: PUNTI 10;
 - Incrementi dei livelli occupazionali: PUNTI 3 per ogni unità lavorativa aggiuntiva che ci si impegna ad assumere stabilmente con un massimo di PUNTI 12;

- 
- Introduzione di sistemi ed impianti per il risparmio energetico, produzione di energia da fonti rinnovabili, risparmio idrico: PUNTI 8;
 - Utilizzo di fattori produttivi derivati da materiali riciclati: PUNTI 5;
 - Dimostrazione del sostegno e/o aumento dell'indotto produttivo ed economico locale: PUNTI 3;
 - Introduzione di tecniche volte alla riduzione dell'inquinamento ed, in particolare all'abbattimento delle emissioni di CO2 nell'atmosfera: PUNTI 4;
 - Appartenenza dell'impresa a distretti produttivi già approvati: PUNTI 2;
 - Certificazione volontaria di sistemi di gestione per la qualità: PUNTI 4;
 - Partecipazione a programmi, anche comuni, di ricerca ed introduzione di innovazioni tecnologiche: PUNTI 5;
 - Impegno alla assunzione di apprendisti: PUNTI 3 per ogni apprendista con un massimo di PUNTI 9;
 - Impresa con titolare o maggioranza dei soci di sesso femminile: PUNTI 3.

Art. 5 Assegnazione

1. A parità di punteggio verrà data priorità alle imprese artigianali (ai sensi della legge regionale 18/02/1986 n. 3) aventi sede ed operanti nel territorio del Comune di Bronte.
2. Nel procedere alle assegnazioni, dei lotti e dei capannoni, il responsabile del procedimento terrà presente i diversi settori di appartenenza dei richiedenti e farà in modo di operare con criteri di omogeneità.
3. Il responsabile del procedimento dispone l'assegnazione con propria determina secondo la graduatoria disposta ai sensi del precedente art. 4.
4. Dell'avvenuta assegnazione verrà data tempestiva comunicazione scritta, all'impresa assegnataria che entro il termine previsto dal bando e, comunque, non oltre il trentesimo giorno dalla notifica, dovrà comunicare con lettera raccomandata o con missiva recapitata al protocollo generale del Comune, il proprio assenso alla assegnazione e provare l'adempimento delle prescrizioni contenute nel bando.
5. Decorso infruttuosamente il termine assegnato, l'impresa beneficiaria decadrà dal diritto alla assegnazione ed il lotto o il capannone verrà assegnato scorrendo la graduatoria. Ove ciò non fosse possibile per insufficienza di istanze, verrà emanato un successivo bando per l'assegnazione.
6. Le imprese inserite in graduatoria ma risultate non assegnatarie riceveranno comunicazione a mezzo di lettera raccomandata, con l'indicazione del punteggio attribuito ed il numero d'ordine in graduatoria.
7. Avverso i superiori provvedimenti sono ammessi i rimedi giurisdizionali e gerarchici previsti dalla legge.
8. L'assegnazione del lotto o del capannone comporta l'obbligo di trasferimento da parte del Comune con i limiti al diritto di proprietà di cui al successivo art. 8. La predetta assegnazione può comportare altresì l'impegno, per l'impresa beneficiaria, a partecipare alle spese di gestione degli spazi e dei servizi comuni. Sull'area interessata, il beneficiario ha diritto a realizzare costruzioni secondo le prescrizioni esecutive vigenti.

Art. 6 Corrispettivi

1. La concessione con diritto di superficie dei lotti e la locazione dei capannoni, avviene mediante stipula di apposita convenzione e comporta il pagamento di un canone annuo, fissato dal Comune.
2. La concessione in diritto di proprietà dei lotti, avviene mediante stipula di apposita convenzione, secondo i principi generali di cui all'art. 89, comma 4, della L.R. n. 6/2001 ed è subordinata al versamento di un prezzo che sarà fissato dal Comune tenendo conto del valore di mercato dell'area da urbanizzare, dei costi di urbanizzazione ove non coperti da contributi e da eventuali spese accessorie.
3. La concessione in diritto di proprietà dei capannoni e dell'annessa area pertinenziale, avviene mediante stipula di apposita convenzione, secondo i principi generali di cui all'art. 89, comma 4, della

L.R. n. 6/2001 ed è subordinata al versamento di un prezzo che sarà fissato dal Comune secondo i criteri di cui al successivo art. 10.

4.L'ente si riserva la facoltà di stipulare accordi e/o convenzioni con banche ed altri istituti finanziari e/o assicurativi allo scopo di agevolare e/o rendere più competitivi l'accesso al credito e/o alle garanzie.

Art. 7 Adempimenti successivi all'assegnazione

1.Gli assegnatari dei lotti devono presentare, entro 6 mesi dalla notifica dell'avvenuta assegnazione, il progetto esecutivo delle opere da realizzare, decorso infruttuosamente tal termine, la richiesta si intende decaduta e si procederà alla revoca dell'assegnazione. La stipula della convenzione di cui al precedente art. 6 avviene contestualmente al rilascio della concessione edilizia relativa alle opere da realizzare all'interno del lotto assegnato. Gli oneri di locazione decorrono dal primo giorno del mese successivo a quello di stipula della convenzione.

2.Il Concessionario dovrà rispettare i termini previsti nella concessione per l'inizio e l'ultimazione dei lavori. In caso di effettiva e comprovata necessità, il Comune potrà accordare eventuali proroghe nei limiti complessivi di dodici mesi. Il mancato rispetto dei termini produce automaticamente la decadenza dell'assegnazione e lo scorrimento della graduatoria.

3.Il progetto dovrà presentare la realizzazione di adeguato sistema di trattamento e smaltimento delle acque reflue qualora l'area urbanizzata non fosse ancora dotata di impianto di depurazione consortile e l'impresa aggiudicataria avesse bisogno di scaricare reflui oltre quelli provenienti da attività civile e d'ufficio.

Art. 8 Prescrizioni per l'uso di lotti e capannoni

I lotti assegnati compresi i manufatti ivi realizzati e i capannoni devono essere utilizzati in via esclusiva dall'assegnatario al quale resta vietato il trasferimento di ogni diritto a terzi per il tempo di anni cinque dall'atto pubblico di assegnazione.

Ogni atto concernente la variazione della titolarità dei diritti sui lotti e sui lotti e sui capannoni dovrà essere previamente comunicato all'Amministrazione Comunale, la quale rilascerà l'autorizzazione nel caso di sub-ingresso nella titolarità dei diritti da parte di eredi, di parenti in linea retta ed affini fino al secondo grado.

L'accertata e contestata violazione degli obblighi di cui al presente e dei precedenti articoli, comporta la decadenza automatica dell'assegnazione con revoca in danno dei benefici concessi, senza pregiudizio per le sanzioni previste dalla normativa urbanistica, amministrativa e penale.

La decadenza del beneficio e la revoca dell'assegnazione comportano il subentro del Comune nella titolarità di ogni diritto sui lotti o sui capannoni, riconoscendo all'impresa revocata esclusivamente il minore importo tra lo speso ed il migliorato, senza alcun onere aggiuntivo, da liquidarsi solo dopo la cessione dello stesso lotto o capannone a terzi; in caso di procedura concorsuale, l'importo del credito dell'impresa revocata è determinato con la procedura di cui sopra. Tutti i patti e le condizioni di cui al presente articolo dovranno essere oggetto di trascrizione contestualmente al trasferimento.

La cessione in proprietà di lotti e capannoni alle imprese beneficiarie, prevede il diritto di prelazione a favore del Comune nei trasferimenti successivi all'assegnazione.

CAPO III

PROCEDURA PER L'ACQUISTO IN PROPRIETA' DEI CAPANNONI di cui al comma 3 del superiore art. 1.

Art. 9 Procedura di vendita dei capannoni e annessa area pertinenziale già assegnati in locazione.

1.L'individuazione dei capannoni da assegnare in proprietà può avvenire anche mediante pubblicazione, all'Albo Pretorio e all'Albo Pretorio on-line del Comune per un termine non inferiore a quindici giorni, di avviso pubblico con il quale si richiede la manifestazione di

interesse da parte delle imprese all'acquisto in proprietà del capannone e dell'annessa area di pertinenza;

2.L'avviso dovrà, almeno, indicare:

il prezzo di vendita;

le modalità ed i termini di pagamento del prezzo;

il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui gli interessati possono prendere visione dei documenti relativi all'immobile;

norme generali – informazioni.

3.I capannoni così individuati vengono inseriti nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari di cui all'art. 58 del D.L. n. 112/2008 convertito nella L. n. 133/2008 e succ. m. e i.

Art. 10 Prezzo di vendita

1.Nel piano delle alienazioni e valorizzazioni di cui all'art. 9, approvato dal Consiglio Comunale, viene stabilita, per ogni opificio, la valutazione che, giusta quanto previsto dall'art. 57 comma 3 della L.R. 32/2000, corrisponde al prezzo di mercato, calcolato, secondo quanto stabilito al successivo comma 2, dal Servizio Patrimonio del Comune, che mantiene una validità di dodici mesi.

2. I Capannoni e l'annessa area pertinenziale sono stimati da un tecnico assegnato al Servizio Patrimonio del Comune la cui perizia di stima rappresenta e descrive in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile, motivando il valore da attribuire al bene medesimo, con l'ausilio dei parametri contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del territorio di cui al sito web della medesima Agenzia del Territorio. Al prezzo di stima così determinato sono aggiunte, se effettivamente sostenute le spese tecniche (frazionamento, aggiornamento catastale ecc.).

3.Sulla base di motivata richiesta del Servizio Patrimonio del Comune, eccezionalmente, la superiore valutazione può essere affidata all'Agenzia del Territorio avvalendosi dell'apposito "Servizio tecnico estimativo".

4. La cessione degli immobili integra il presupposto oggettivo di applicazione dell'Iva, pertanto, al prezzo di vendita, come sopra determinato, si applica il regime fiscale previsto per il tipo di immobile.

Art. 11 Stipulazione dell'atto di compravendita.

1.La stipulazione dell'atto di compravendita deve avvenire entro sessanta giorni dalla manifestazione di interesse.

2. Il pagamento del prezzo, deve avvenire in unica soluzione al momento del rogito, mediante esibizione di quietanza originale rilasciata dal Tesoriere comunale a seguito di versamento allo stesso della corrispondente somma.

3. Il citato termine di sessanta giorni, fissato per la stipula dell'atto di compravendita, potrà essere prorogato una sola volta e per non più di ulteriori sessanta giorni se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause indipendenti dalla volontà dell'acquirente medesimo. In tale evenienza, l'accoglimento della richiesta di proroga è subordinata: a) ad una dichiarazione dell'acquirente medesimo che confermi la validità dell'offerta per il periodo di proroga concesso dall'Amministrazione;

4. l'Ente si riserva la facoltà, con atto motivato, di stabilire un diverso termine, comunque non superiore a tre annualità, per il pagamento del prezzo, fermo restando che il trasferimento della proprietà avverrà al momento del versamento del saldo del prezzo.

5.L'ente si riserva, altresì, la facoltà di stipulare accordi e/o convenzioni con banche ed altri istituti finanziari e/o assicurativi allo scopo di agevolare e/o rendere più competitivi l'accesso al credito e/o alle garanzie.

6. Il conduttore deve, nel termine perentorio di anni 3 dalla scadenza del contratto di locazione, manifestare con atto scritto da inoltrare al Comune di Bronte a mezzo P:E:C: o a mezzo raccomandata a/r, la propria volontà di esercitare il diritto di prelazione per l'acquisto dell'immobile condotto in locazione. Qualora, nel predetto termine non verrà manifestata tale volontà, l'immobile, alla scadenza naturale del contratto di locazione, rientrerà nella piena



disponibilità del Comune di Bronte e il precedente conduttore non potrà più usufruire, a nessun titolo del predetto immobile già condotto in locazione.

DISPOSIZIONI FINALI

Per tutto quanto non previsto nel presente regolamento si rinvia agli atti emanati (non incompatibili) o da emanarsi a cura della Giunta Municipale o del responsabile del procedimento.



COMUNE DI BRONTE

La presente deliberazione viene letta, approvata e sottoscritta.

IL PRESIDENTE

GALATI PIZZOLANTE ANTONINO



IL VICE SEGRETARIO GENERALE

SAPIA MARIA TERESA

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto, su conforme attestazione del Messo Comunale,

CERTIFICA

Che la presente deliberazione, in applicazione della L. R. 03.12.1991 n. 44, è stata affissa all'Albo Pretorio Comunale On Line per 15 giorni consecutivi dal 09-11-2017 al 24-11-2017 senza opposizioni o reclami.

Bronte li,

IL CAPO DELLA I AREA
AFFARI GENERALI

ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

Che la presente deliberazione, in applicazione della L. R. 03.12.1991, n. 44, e successive modifiche ed integrazioni, è divenuta esecutiva il 20-11-2017

Perchè decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art.12 comma 1 L. R. 44/91)

Bronte li,

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott.