

# COMUNE DI BRONTE

Città Metropolitana di Catania

## REGOLAMENTO COMUNALE DI GESTIONE DELL'AREA ARTIGIANALE

Approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 21 del 27/10/2008

Pubblicato all'Albo Pretorio dal 28 ottobre al 12 novembre 2008

Ripubblicato all'Albo Pretorio dal 14 al 29 novembre 2008

Modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 05/04/2012

Pubblicato all'Albo Pretorio dal 10 al 25 aprile 2012

Ripubblicato all'Albo Pretorio dal 26 aprile al 11 maggio 2012

Modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 23/02/2019

Pubblicato all'Albo Pretorio dal 6 al 21 marzo 2019

Entrato in vigore il 22 marzo 2019



Il Segretario Generale  
Dott. Giuseppe Bartorilla



# REGOLAMENTO COMUNALE DI GESTIONE DELL'AREA ARTIGIANALE

Approvato con delibera di consiglio comunale n. 7 del 23-02-2019

## **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 accorpatisi 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 cd, 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.

**I termini di cui ai precedenti punti sono perentori e non potranno essere derogati anche in presenza di rinnovo della concessione edilizia.**

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, **di consorzi formati esclusivamente da soggetti già assegnatari.**

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.

#### **Art. 8bis Canone di Locazione**

Il canone, stabilito con deliberazione di G.M. n. 186 del 16/12/2011 sarà versato in rate trimestrali anticipate con scadenza entro e non oltre il quindicesimo giorno del mese:

~~Eventuali morosità pregresse accumulate fino al 31/12/2018 potranno essere pagate a seguito~~ di richiesta da parte del locatario di un piano di rientro che dovrà concludersi entro e non oltre il 31/12/2019 e secondo le modalità di seguito specificate:

Per debiti pregressi fino ad Euro 30.000,00 versare il 50% dell'importo il resto in 4 rate trimestrali, e con fideiussione bancaria e/o assicurativa per la parte da rateizzare, con apposita clausola di "Rinuncia al beneficio delle preventiva escussione di cui all'art 1944 C.C." da attivare a seguito del mancato pagamento anche di una sola rata;

- Per debiti pregressi da Euro 30.000,00 ad Euro 50.000,00 versare il 30% dell'importo il resto in 4 rate trimestrali, e con fideiussione bancaria e/o assicurativa per la parte da rateizzare, con apposita clausola di "Rinuncia al beneficio delle preventiva escussione di cui all'art 1944 C.C." da attivare a seguito del mancato pagamento anche di una sola rata;
- Per debiti pregressi da oltre Euro 50.000,00 versare il 20% dell'importo il resto in 4 rate trimestrali, e con fideiussione bancaria e/o assicurativa per la parte da rateizzare, con apposita clausola di "Rinuncia al beneficio delle preventiva escussione di cui all'art 1944 C.C." da attivare a seguito del mancato pagamento anche di una sola rata;
- La presente è norma di carattere transitorio, non abroga le vigenti disposizioni regolamentari e produrrà effetti fino al 31.12.2019.

### **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 beneficiarie 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.

4. Il conduttore in locazione del capannone da alienare ha il diritto di prelazione sull'acquisto, a parità di condizioni

***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 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.