

COMUNE DI SINAGRA

PROVINCIA DI MESSINA

COPIA DETERMINAZIONE DEL SINDACO

N. <u>15</u>	OGGETTO: REGOLAMENTO COMUNALE PER LOCAZIONE CAPANNONI E GESTIONE AREE ATTREZZATE (PIM) – MODIFICHE APPORTATE AGLI ARTT. 8 – 13 – 14 CON DELIBERA CONSILIARE NUMERO 14 DEL 03/08/2015 – TESTO COORDINATO – DETERMINAZIONI -
<u>19.10.2015</u>	

L'anno Duemilaquindici, il giorno 19 (DICIANNOVE) del mese di OTTOBRE nel proprio Ufficio

IL SINDACO

PREMESSO CHE:

- Con atto N° 32 del 13/07/2006, esecutivo il Consiglio Comunale deliberò:
 1. **Di approvare la proposta di deliberazione che precede, che si intende integralmente trascritta ad ogni effetto di legge nel presente dispositivo, con l'emendamento come sopra proposto in aula dal Consigliere Pullella ed approvato.**
 2. **Il testo definitivo del regolamento de quo è quello di seguito allegato.**
- Con atto n. 110 del 10.09.2014, esecutivo, la G.M., in relazione alle previsioni del Regolamento, di che trattasi, deliberò
 - 1) **All'Avvocato Francesco Marullo di Condojanni con studio legale in Messina, via Cavalieri della stella, 33 è conferito l'incarico per le finalità di cui in premessa;**
 - 2) **Di approvare l'unito schema di disciplinare di incarico legale e relativo preventivo di spesa per regolamentare i rapporti tra il Comune e il professionista come sopra incaricato;**
 - 3) **Di corrispondere all'Avvocato Francesco Marullo di Condojanni, per le finalità di riferimento e nel rispetto del citato disciplinare la somma di € 2.000,00 oltre C.N.P. e I.V.A., come quantificata nello schema di disciplinare allegato;**
 - 4) **Di autorizzare il Responsabile dell'Area Patrimonio a sottoscrivere il disciplinare di incarico nello schema come sopra approvato in nome e per conto del Comune di Sinagra;**
 - 5) **Di trasmettere copia della presente deliberazione al Responsabile dell'Area Patrimonio e Manutenzione per i successivi adempimenti di natura gestionale.**
- Con atto N° 14 del 03/08/2015, esecutivo il Consiglio Comunale ha approvato la proposta di modifiche agli artt. 8 - 13 - 14 in data 16/02/2015, come emendata nel corso della seduta consiliare relativamente agli artt. 13 - 14;
- L'emendamento agli artt. 13 e 14 è quello di seguito riportato:

<< All'art. 13 al capoverso successivo alla lettera b) dopo le parole "a mezzo di lettera raccomandata, almeno" sostituire il termine "sei" con "dodici" e dopo le parole "scadenza contrattuale" aggiungere "per il conduttore e per il locatore secondo le modalità e i termini di cui all'art. 29 della L. 392/78".

All'art. 14 sostituire all'ultimo rigo dopo la parola "almeno" il termine "sei" con il termine "12".

E aggiungere dopo la parola "contrattuale" le parole "e, comunque, secondo le modalità e i termini di cui all'art. 29 della legge 392/78>>".

-RITENUTO di provvedere in merito, predisponendo il testo coordinato del regolamento di riferimento con le modifiche di cui alla proposta in data 16/02/2015, come sopra emendato;

-VISTA la Legge n.142/90, così come recepita nella Regione Sicilia dalla Legge Regionale n.48/91 e successive modifiche ed integrazioni;

-VISTE le LL.RR. n.23 del 07/09/1998 e n.30 del 23/12/2000 e successive modifiche ed integrazioni;

-VISTO il Regolamento Comunale di Contabilità;

-VISTO lo Statuto Comunale;

D E T E R M I N A

1)- Dare atto dell'unito testo coordinato del << REGOLAMENTO COMUNALE PER LOCAZIONE CAPANNONI E GESTIONE AREE ATTREZZATE (PIM) >> a seguito delle modifiche apportate agli artt. 8 – 13 – 14, giusta proposta in data 16/02/2015, come in premessa emendata ed oggetto della delibera consiliare numero 14 del 03/08/2015;

2)- Di trasmettere copia della presente:

- all'ufficio Ragioneria - Sede;
- all'ufficio Segreteria - Sede
- al responsabile dell'Area Patrimonio – Sede.

IL SINDACO

F.to - Avv.to Vincenza MACCORA -

COMUNE DI SINAGRA

Provincia di Messina

REGOLAMENTO

PER

LOCAZIONE CAPANNONI

E

GESTIONE AREE ATTREZZATE

(P.I.M.)

(TESTO DEFINITIVO APPROVATO IN AULA)

(TESTO COORDINATO CON LE MODIFICHE APPORTATE AGLI ARTT. 8 -
13 - 14 - CON DELIBERA CONSILIARE NUMERO 14 DEL 03/08/2015)

TITOLO I NORME GENERALI

ART. 1 (OGGETTO)

Il presente regolamento disciplina le procedure connesse alla concessione in locazione dei capannoni e delle aree annesse urbanizzate nonché alla gestione delle aree attrezzate destinate alla realizzazione degli scopi di cui al Regolamento CEE 23.7.1985 n. 2088 ed all'art. 27, sesto comma, l. 865/1971.

In particolare vengono definiti:

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

ART. 2 (COMMISSIONE ESAMINATRICE)

La concessione in locazione dei capannoni è subordinata alla acquisizione di un parere espresso da una apposita Commissione nominata con provvedimento sindacale e composta di tre componenti scelti tra i dipendenti in posizione apicale dell'Ente.

Attesa la natura fiduciaria della nomina, il Sindaco può, per gravi motivi, sostituire in tutto o in parte i componenti nominati.

ART. 3 (FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE - TRATTAMENTO ECONOMICO)

La Commissione, nominato al proprio interno, nella prima seduta, un Presidente, delibera con l'intervento della maggioranza dei membri che la compongono e le deliberazioni sono adottate a maggioranza assoluta dei componenti.

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, se in organico.

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
(BANDO DI ASSEGNAZIONE)

Le richieste avanzate dalle imprese sono finalizzate alla concessione in locazione dei capannoni con annessa area di pertinenza.

E' consentito, ove possibile, sia l'accorpamento che il frazionamento di più capannoni e l'assegnazione degli stessi ad una o più imprese.

L'assegnazione dei capannoni e delle aree annesse è preceduta da un bando approvato dall'Organo competente e contenente:

- a) l'elenco dei capannoni e delle aree annesse da assegnare distinte per categorie economiche;
- b) i requisiti valutabili ai fini della formazione della graduatoria ed il punteggio attribuibile per ogni requisito;
- c) l'indicazione di un termine, non superiore a trenta giorni, per la presentazione delle domande, decorrente dalla data di affissione del Bando all'Albo Pretorio;
- d) lo schema del contratto di locazione.

Il bando deve essere affisso all'albo pretorio del Comune per trenta giorni consecutivi.

ART. 5
(DOMANDA DI CONCESSIONE - DOCUMENTAZIONE)

A corredo della domanda di concessione in locazione, presentata a firma del titolare o del legale rappresentante dell'impresa, dovrà essere allegata la seguente documentazione:

- 1) certificato di iscrizione all'albo o registro di appartenenza presso la Camera di Commercio, di data non anteriore a sei mesi;
- 2) relazione, sottoscritta dal titolare, o dal legale rappresentante dell'impresa, sulla 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 in base ad un piano di sviluppo dell'attività imprenditoriale nonché sulle caratteristiche dei principali macchinari già utilizzati e di quelli che si intendono utilizzare nel nuovo impianto. E' opportuno che vengano fornite tutte le notizie utili alla valutazione dei requisiti richiesti dal bando ed all'articolo successivo.
- 3) Dichiarazione sostitutiva, ai sensi dell'art. 76 DPR 445/2000, riguardo a:
 - a. Dimostrazione dell'effettiva capacità finanziaria della ditta (fatturazione e dichiarazione dei redditi degli ultimi due anni);
 - b. Elenco dettagliato sul: numero di assunzioni che si intendono effettuare, tipi di contratti che si intendono applicare e cronoprogramma dettagliato delle suddette assunzioni;
 - c. Numero di assunti nell'ambito del territorio di Sinagra.

ART. 6
(CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE)

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

Qualora si rendesse necessario procedere alla formazione di graduatoria, ciascun componente della Commissione assegna, per ogni singola richiesta, un punteggio da uno a dieci, secondo le modalità che saranno fissate con il bando, per ciascuno dei seguenti requisiti posseduti dall'impresa richiedente:

- a)-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);
- b)-trasferimenti, nell'area riservata agli insediamenti produttivi, di strutture e/o impianti già ricadenti nel centro urbano (costituisce elemento di valutazione la consistenza dell'azienda da trasferire);
- c)-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, l'assunzione di personale residente nel comune di Sinagra, l'espletamento di servizi di particolare utilità per la comunità sinagrese);
- d)-sostegno e/o aumento dell'indotto produttivo ed economico locale;
- e)-grado di inquinamento (costituisce elemento preferenziale l'impatto negativo che l'attività esercita sul centro abitato).

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 allorquando 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 al Sindaco il quale ne dà comunicazione scritta agli interessati nel termine di dieci giorni.

Il rigetto delle domande deve avvenire, comunque, nel rispetto delle procedure di cui alla l.r 10/1991.

ART. 7
(ASSEGNAZIONE DEI CAPANNONI)

L'individuazione del capannone da assegnare alla impresa richiedente è disposta dal dipendente in posizione apicale che sarà individuato con determinazione sindacale, tenuto conto della richiesta avanzata dalla stessa impresa richiedente e previa acquisizione del parere di cui al precedente articolo 6.

Tale scelta dovrà tenere conto anche delle dimensioni, caratteristiche e potenzialità produttive dell'azienda.

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

Decorso infruttuosamente il tempo assegnato, la richiesta si intende definitivamente accettata dall'impresa richiedente.

ART. 8
(CONVENZIONE)

Individuato il capannone e l'area di pertinenza da assegnare alla relativa impresa, l'Amministrazione comunale provvederà ad adottare gli atti necessari per la stipula del corrispondente contratto.

ART. 9
(CANONE)

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

Il canone deve essere esposto nello schema di contratto di locazione allegato al bando.

ART. 10
(CANONE - VERSAMENTI ED AGGIORNAMENTI)

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

Tale canone è soggetto all'aggiornamento secondo quanto disposto dall'art. 32 l. 392/1978.

Il versamento delle rate semestrali anticipate deve essere effettuato, in unica soluzione, improrogabilmente entro il giorno 5 del primo mese di ogni semestre dell'anno di riferimento.

ART. 11
(RITARDATO PAGAMENTO - SANZIONI)

Nel caso di ritardato pagamento della rata di canone, il concessionario è tenuto a pagare, oltre alla rata stessa, anche una indennità di mora del cinque per cento annuo.

Ove il ritardo superi il quinto mese oltre la scadenza stabilita per il pagamento della rata semestrale, il Comune procederà alla risoluzione del contratto per morosità.

TITOLO II
LOCAZIONE DEI CAPANNONI

ART. 12
(LOCAZIONE - CRITERI)

La locazione degli opifici di proprietà comunale è subordinata al pagamento di un canone così come previsto dal precedente articolo 9.

Esso terrà conto della superficie utile del capannone nonché della estensione dell'area libera di pertinenza del lotto concesso.

La locazione del capannone di proprietà del Comune si intende estesa anche alla utilizzazione del sottosuolo nei limiti necessari alla esecuzione di opere accessorie eventualmente occorrenti per l'esercizio della attività produttiva.

ART. 13
(ESERCIZIO LOCAZIONE)

La locazione è esercitata nei limiti e con le modalità fissate nel contratto di locazione.

La locazione sancisce il diritto:

- a)-alla utilizzazione, ai fini della attività produttiva, di un capannone con eventuali servizi annessi;
- b)-al mantenimento e godimento di esso impianto e delle relative aree di pertinenza, in favore del locatario e dei suoi aventi causa, nei limiti e secondo le modalità fissate nel contratto di locazione.

Gli altri aspetti pattizi, non previsti dal presente regolamento, sono disciplinati, per quanto applicabili, dalle norme contenute nel Capo II della legge 27/07/1978 n.392 e s.m.i. e nel Codice Civile dall'art. 1571 all'art. 1614.

E' prerogativa del Comune di prevedere nel contratto di locazione la facoltà per il locatario e per il locatore di recedere in qualsiasi momento dal contratto di locazione a condizione che ne venga dato avviso da una delle parti, a mezzo di lettera raccomandata, almeno dodici mesi prima della scadenza contrattuale, per il conduttore e per il locatore secondo le modalità e i termini di cui all'articolo 29 della Legge 392/78.

Sono vietati il comodato e la cessione del contratto di locazione, anche se parziali. La sublocazione e la cessione del contratto di locazione sono consentite purchè contestualmente venga locata o ceduta l'azienda. Nell'uno e nell'altro caso, deve essere richiesto il preventivo nulla osta del Comune il quale potrà negarlo per giusta causa con apposita delibera di Giunta recante i motivi del diniego.

Le parti locate potranno essere utilizzate esclusivamente dal locatario e per lo svolgimento dell'attività produttiva dallo stesso esercitata.

ART. 14 (LOCAZIONE- DURATA)

La locazione avrà una durata di sei anni e il contratto si rinnoverà tacitamente di sei anni in sei anni, salvo che non intervenga disdetta da una delle parti contraenti, a mezzo lettera raccomandata, almeno dodici mesi prima della scadenza contrattuale e, comunque, secondo le modalità e i termini di cui all'art. 29 della Legge 392/78.

ART. 15 (TENUTA E CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE)

Il concessionario si obbliga a non porre in essere atti che, in modo diretto o indiretto, possano compromettere le finalità per le quali l'insediamento viene realizzato.

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 del lotto assegnato effettuando, a proprie cure e spese, tutte le riparazioni richieste dall'ordinaria manutenzione ed a comunicare prontamente al Comune la necessità di riparazioni di straordinaria manutenzione, essendo egli costituito custode dell'immobile locato.

In caso di accertate gravi inosservanze, il concessionario decade dalla convenzione con la conseguente estinzione del rapporto di locazione.

ART. 16
(VIGILANZA E VERIFICHE)

Al fine di accertare il buono stato di conservazione dell'immobile locato, il Comune si riserva il diritto di disporre, in qualunque momento, visite ed accertamenti da parte dei propri tecnici.

Il sopralluogo deve avvenire nel contraddittorio con il concessionario il quale, pertanto, deve essere preavvisato, almeno due giorni prima, della visita disposta.

In caso di accertati deterioramenti, debitamente contestati al concessionario, il Comune potrà procedere alla risoluzione del contratto di locazione per fatto e colpa della parte conduttrice.

La contestazione sarà fatta con lettera raccomandata assegnando al locatario un termine massimo di trenta giorni per presentare le proprie giustificazioni o ripristinare lo stato dei luoghi.

Alla scadenza della locazione o in caso di risoluzione del contratto, l'immobile dovrà essere riconsegnato al Comune libero di persone e cose; ogni aggiunta, modifica, innovazione o cambiamento di destinazione d'uso, che non siano stati regolarmente autorizzati dal Comune, deve essere rimossa a cura e spese del conduttore il quale, in ogni caso, non avrà diritto ad alcun indennizzo per i miglioramenti e le addizioni che non possono facilmente essere rimossi senza nocimento della cosa locata. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'immobile locato nello stato medesimo in cui è stato ricevuto, secondo il disposto di cui all'art. 1590 c.c., fatto salvo il normale deterioramento.

ART. 17
(DECADENZA DALLA CONCESSIONE)

La violazione, grave e reiterata, degli obblighi previsti nel contratto di locazione determinerà la risoluzione del rapporto contrattuale.

Si ha automatica risoluzione del contratto di locazione in caso di decadenza dalla concessione la quale costituisce condizione di diritto dell'efficacia e della validità del contratto di locazione.

Il responsabile del procedimento, individuato con determinazione sindacale, pronuncia la decadenza dalla concessione nei seguenti casi:

- 1) qualora l'impresa locataria realizzi opere edilizie in totale difformità da quelle assentite, così come previsto dall'art. 7, primo comma, l. 47/1985, o con variazioni essenziali, secondo quanto disposto dall'art. 4 l.r. 37/1985, o, addirittura, in assenza di permesso di costruire;
- 2) qualora si verificano modifiche nell'attività dell'impresa concessionaria tali da farle perdere la originaria natura di impresa artigianale, industriale o commerciale per acquisire la struttura di un'impresa di servizi;
- 3) qualora l'impresa locataria sia assoggettata a procedure concorsuali (amministrazione controllata, liquidazione coatta amministrativa) o fallimentari (compreso il concordato preventivo);
- 4) qualora l'impresa concessionaria non sia più in grado di realizzare lo scopo socio-economico per il quale si è costituita né altro scopo tra quelli previsti dall'art. 1 del presente Regolamento;
- 5) qualora l'impresa concessionaria sia stata, per qualsiasi motivo, definitivamente cancellata dal rispettivo Albo presso la competente Camera di Commercio.

La decadenza dalla concessione deve essere dichiarata previa formale comunicazione, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, dell'avvio del procedimento ed assegnazione all'impresa interessata di un congruo termine, non inferiore a dieci giorni, per la presentazione di documenti e memorie a difesa.

Ricevute le difese dell'impresa interessata, il funzionario responsabile del procedimento può assegnare alla ditta concessionaria un ulteriore congruo termine, non superiore a dodici mesi, per la regolarizzazione della propria posizione.

Scaduto tale ulteriore termine, senza che l'impresa abbia provveduto a regolarizzare la propria posizione, oppure in mancanza di partecipazione da parte della ditta al procedimento amministrativo, il funzionario responsabile adotta formale provvedimento di decadenza indicando le ragioni in fatto ed in diritto che devono corrispondere a quelle indicate nella comunicazione di avvio del procedimento.

Nel caso in cui il funzionario responsabile ravvisasse la sussistenza di altre e diverse ragioni di decadenza rispetto a quelle indicate nell'originario avviso di avvio del procedimento, deve provvedere a riavviare il procedimento stesso.

Il provvedimento di decadenza deve essere notificato all'impresa interessata, anche a mezzo di Messo notificatore, nelle forme di cui agli artt. 137 e ss cpc e deve indicare il termine, non inferiore a trenta giorni, entro il quale l'impresa deve provvedere a sgomberare il capannone e le aree di pertinenza di persone e cose ed a riconsegnare i detti immobili all'Amministrazione.

In caso di mancato spontaneo adempimento alle prescrizioni contenute nel provvedimento di decadenza, il funzionario responsabile provvede alla reimmissione in possesso anche con l'ausilio degli agenti di Polizia Municipale.

TITOLO III

GESTIONE DELLE AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI

ART. 18 (GESTIONE AREE ATTREZZATE)

La realizzazione, la manutenzione ed il rifacimento delle opere ricadenti nelle aree per insediamenti produttivi artigianali è di competenza del Comune che vi provvede direttamente nel rispetto delle norme che regolano la esecuzione delle opere pubbliche.

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

Potranno fare parte delle predette società od organismi consortili gli enti territoriali interessati, società di servizi ed associazioni di categoria firmatarie a livello nazionale di contratti collettivi di lavoro.

ART. 19 (ENTRATA IN VIGORE)

Il presente regolamento entra in vigore il quindicesimo giorno successivo alla sua ripubblicazione all'albo pretorio.

Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento si fa rinvio alla legislazione prevista in materia.

Dalla residenza Municipale, li _____

IL SINDACO
Flr - Avv. Vincenza Maccora -