



46

02/02/14

# **CITTA' DI RAGUSA**

## **SETTORE VII**

**SERVIZIO IV Servizi per l'industria e l'artigianato**

# **REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DEI LOTTI DELLA ZONA ARTIGIANALE**

## **ART. 1 FINALITA' E DESTINATARI**

Il Comune di Ragusa, allo scopo di favorire lo sviluppo delle attività artigianali e la nascita di nuove imprese, predispone piani di insediamento nelle zone che il P.R.G. ha individuato quali destinatarie di attività artigianali.

In attuazione dei predetti piani di insediamento, il Comune di Ragusa e/o consorzi di imprese artigiane procedono all'acquisizione delle aree necessarie e alla relativa urbanizzazione, al fine di cederle successivamente per la realizzazione di edifici destinati esclusivamente alle attività produttive di tipo artigianale.

## **ART. 2 CARATTERISTICHE DEL BANDO**

All'assegnazione degli stacchi di terreno, altrimenti e indifferentemente detti "moduli", costituenti l'unità edificabile minima in cui si articolano i lotti dell'area artigianale di cui all'art. 1, si procederà a seguito di bando, predisposto congiuntamente dal Settore Sviluppo Economico e dal Settore - Urbanistica - Servizio Edilizia Privata

Il bando deve indicare:

- L'elenco degli stacchi di terreno disponibili;
- La percentuale di superficie riservata a consorzi o cooperative di artigiani
- La superficie di ogni singolo stacco o modulo;
- Indici e parametri edilizi, di parcheggio, di aree a verde etc. (Norme di Attuazione);
- Tipo di cessione: diritto di proprietà
- Costo del singolo stacco
- Termini e modalità di pagamento
- Tempi e criteri di utilizzazione, prescrizioni e vincoli (attuazione dell'intervento, ammissibilità della vendita, termini e modalità di controllo della cessione in vendita, casi di risoluzione del contratto di cessione.
- Modalità di presentazione della domanda, contenuto, dichiarazioni da rendere e documenti da allegare

- Scadenza del bando

### **ART. 3 TIPO DI CESSIONE**

Le aree della zona artigianale sono assegnate : in diritto di proprietà.  
E' possibile cedere i lotti e gli spazi interclusi che risultano in stato di abbandono e che non è stato possibile assegnare a causa dell'ubicazione o delle ridotte dimensioni. Le aziende confinanti il lotto intercluso oggetto dell'agevolazione, si impegnano ad utilizzare lo spazio assegnato e a destinarne almeno il 30% a verde.

### **ART. 4 REQUISITI IMPRENDITORIALI**

Possono partecipare al bando per l'assegnazione dei moduli:

1. artigiani e imprese artigiane
2. Consorzi e cooperative di artigiani.

Sono escluse le imprese che pur avendo i requisiti richiesti, risultano essere proprietarie o utilizzatrici con diritto di superficie di aree urbanizzate destinate ad insediamenti produttivi offerte da Enti Pubblici o Enti a Partecipazione pubblica.

I requisiti di imprenditore artigiano e di impresa artigiana sono quelli richiamati dall'art. 5 della legge regionale 18 febbraio 1986 n. 3 e successive modifiche e che qui si intendono richiamate.

La precedente disposizione si intenderà automaticamente modificata a seguito di eventuali disposizioni successive alla predetta normativa.

### **ART. 5 RISERVE DI MODULI**

Ai consorzi e alle cooperative di artigiani va riservato il 10% della superficie disponibile, condizione questa da rispettare solo nel caso in cui, con tale percentuale, si raggiunga la superficie di almeno mq. 400.

Nel caso in cui si debba procedere all'assegnazione di nuovi lotti, resisi liberi a seguito di revoche o rinunce, è riservata una quota, pari al 50 % di tali assegnazioni, a quelle ditte già operanti nel nuovo opificio realizzato nella zona artigianale, che vogliano ampliare la superficie a loro assegnata in area strettamente contigua (non necessariamente con un nuovo opificio). Nel caso in cui il lotto intercluso si trovi tra due aziende che hanno fatto richiesta di ampliamento, il lotto sarà assegnato in parti uguali.

Per tale assegnazione si farà ricorso ad una apposita graduatoria che sarà sviluppata e definita dalla Commissione Multisetoriale di cui all'art. 6.

Nel rispetto delle N.T.A. per ciò che riguarda gli schemi di accorpamento possono essere assegnati alla stessa impresa multipli di un lotto.

### **ART. 6 COMMISSIONE MULTISETTORIALE**

Le istanze che il Dirigente del Settore Sviluppo Economico riterrà ammissibili, alla luce dei criteri di cui agli articoli precedenti, saranno esaminate nel corso di una apposita Commissione Multisetoriale finalizzata alla predisposizione di una graduatoria, da tenersi in una o più sedute.

La Commissione dovrà essere convocata entro 45 giorni dalla approvazione della

Determinazione Dirigenziale che prende atto delle ditte ammesse al suo esame .  
Alla Commissione parteciperanno:

- Un componente tecnico, nominato dal sindaco, che la presiede
- Il Segretario Generale
- Il dirigente del Settore Sviluppo Economico
- Il dirigente del Settore Urbanistica
- Il Dirigente del Settore Ambiente e Ecologia
- Un funzionario medico dei Servizi di Igiene Pubblica
- quattro rappresentanti designati, ciascuno rispettivamente, dalle associazioni di categoria artigiana maggiormente rappresentative, firmatarie di contratti collettivi nazionali di lavoro.

La seduta della Commissione è valida quando è presente la maggioranza dei componenti aventi diritto al voto; ove però manchi un componente del quale si ritiene necessario acquisire il parere, la commissione potrà rimandare l'esito della valutazione ad altra seduta.

Le funzioni di segretario saranno svolte da un dipendente del Settore Sviluppo Economico.

Per la valutazione delle istanze la Commissione potrà avvalersi della consulenza di un esperto esterno.

La Commissione potrà richiedere alla ditte in esame, documenti integrativi e spiegazioni scritte, qualora la documentazione presentata non sia sufficiente ai fini di una corretta e obiettiva valutazione.

Le sedute della Commissione sono pubbliche.

Nel caso in cui non si concretizzasse il definitivo trasferimento delle aree assegnate, nei tempi e modi di cui all'art. 15 del presente regolamento, ovvero in caso di formale rinuncia degli aventi diritto, ovvero infine nel caso in cui il Comune rientrasse nella piena titolarità dell'area assegnata con le modalità riportate al successivo art. 16, il Dirigente del Settore Sviluppo Economico è tenuto a chiedere alle ditte utilmente collocate in graduatoria - fino ad esaurimento - l'eventuale disponibilità all'acquisizione delle aree in questione.

Nel caso in cui la rinuncia sia fatta dall'impresa per le dimensioni del lotto incompatibili con quelle richieste dall'attività produttiva, l'impresa rimane in graduatoria, passando però in coda.

## **ART. 7 CRITERI PER LA FORMULAZIONE DELLA GRADUATORIA**

La Commissione nell'attribuzione del punteggio segue i seguenti criteri:

- Titolo A : impresa richiedente già proprietaria di aree espropriate per la realizzazione dell'area attrezzata per insediamenti produttivi .

Punteggio attribuibile da ciascun componente : punti 10 così ripartito:

1. Proprietario di aree espropriate per la realizzazione di aree artigianali attrezzate all'interno del territorio comunale: punteggio 6 (nel caso di presenza di più istanze col medesimo requisito, la priorità è data alla maggiore consistenza o valore venale delle aree espropriate);
  2. Non titolare di aree espropriate per la realizzazione di aree artigianali attrezzate all'interno del territorio comunale: punteggio 4
- Titolo B: trasferimenti, nell'area artigianale, di strutture e/o impianti già

ricadenti nel centro storico/urbano.

Punteggio massimo attribuibile da ciascun componente:

1. punti 10 a chi si trasferisce dal centro storico come perimetrato dalla L.R. n. 61/1981 (zone A e B1)
2. punti 7 a chi si trasferisce dal centro storico come perimetrato dal vigente PRG
3. punti 3 a chi si trasferisce dal centro urbano
4. punti 0 a chi si sposta dalla zona extraurbana o insediamento ASI

Si precisa che si valuta lo spostamento dell'ubicazione dell'impianto e non della sede legale

• Titolo C grado di inquinamento anche acustico.

1. Tipologie di insediamenti artigianali e attività che, a causa delle emissioni prodotte o della pericolosità delle sostanze detenute, possono determinare danni alla salute pubblica e necessitano di particolari strumenti preventivi che possono essere in parte espressi con la classificazione di attività insalubre come stabilito dal decreto del Ministero della Sanità 5 settembre 1994:

TIPOLOGIA	PUNTI
Industrie insalubri di prima classe	10
Industrie insalubri di seconda classe	6

2. Tipologie di insediamenti artigianali e attività che producono inquinamento acustico in ambiente esterno e/o abitativo, per le quali, sulla base della normativa vigente in materia e/o regolamenti comunali debbono essere collocate in partizioni definitive di territorio in accordo con gli strumenti urbanistici adottati.

Punti 10

3. Tipologie di insediamenti artigianali e attività la cui produzione determina scarichi di acque reflue, assimilabili e non agli scarichi civili, per le quali la normativa vigente in materia di tutela dei corpi idrici prevede installazioni e/o dispositivi idonei al rispetto e mantenimento dei parametri di legge:

TIPOLOGIA	PUNTI
Acque reflue non assimilabili agli scarichi civili	10
Acque reflue assimilabili agli scarichi civili	6

• Titolo D impresa operante in locali non di proprietà  
Punteggio fisso attribuibile da ciascun componente: punti 5

• Titolo E impresa operante nel settore delle biotecnologie o delle fonti energetiche rinnovabili

Punteggio fisso attribuibile da ciascun componente : punti 10

• Titolo F aziende di trasformazione, valorizzazione, commercializzazione e offerta di prodotti tipici locali (dell'artigianato, dell'agricoltura, ecc)

Punti 10

Poiché la Commissione potrebbe protrarsi per più di una seduta e, in ciascuna di queste, potrebbe essere presente un numero diverso di componenti, concluso l'esame di ciascuna istanza, sulla base dei componenti presenti si calcolerà la media aritmetica del punteggio assegnato, aggiungendo a questo un numero di punti pari al prodotto della media ottenuta per il numero dei componenti assenti.

## ART. 8 DICHIARAZIONI E ALLEGATI ALLA DOMANDA

Al fine di consentire la valutazione delle istanze, ad ogni domanda, redatta in competente bollo, dovrà essere allegata:

**Dettagliata relazione**, sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante dell'impresa sull'attività svolta nell'ultimo biennio e su quella che, eventualmente si intende svolgere nel nuovo insediamento.

Nell' istanza si autocertificherà:

- Di aver preso visione e di accettare il Regolamento per l'assegnazione dei lotti della zona artigianale
- L'assenza di cause che comportano l'incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione
- L'assenza di procedure in corso fallimentari, di liquidazione, di cessazione attività, di concordato preventivo o di qualsiasi altra situazione equivalente secondo la legislazione italiana a carico dell'impresa o dei suoi legali rappresentanti;
- Di essere in regola con gli obblighi concernenti le dichiarazioni e i conseguenti adempimenti in materia di contributi sociali;
- Di essere in possesso dei requisiti riguardanti gli obblighi vigenti in base al decreto legislativo 9 aprile 2008 n. 81 ( sicurezza nei luoghi di lavoro ).
- Di applicare ai propri dipendenti il C.C.N.L. di categoria vigente;
- Se il titolare dell'impresa richiedente era già proprietario di aree espropriate per la realizzazione di aree attrezzate per insediamenti produttivi ;
- Il grado di inquinamento che l'attività esercita nel centro abitato (rumorosità, contaminazione ambientale, tossicità o lavorazioni altamente inquinanti).
- Ai fini della valutazione degli elementi di cui al titolo A del precedente articolo, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, con la quale il titolare attesta il pregresso diritto di proprietà su aree espropriate per la realizzazione di aree artigianali in territorio comunale
- Ai fini della valutazione degli elementi di cui al titolo B del precedente articolo, dovrà essere indicata l'ubicazione in cui la ditta esercita l'attività (via.....n. civico....ecc)
- Ai fini della valutazione degli elementi di cui al titolo D del precedente articolo, copia del contratto d'affitto o del contratto di comodato d'uso dei locali in cui si svolge attualmente l'attività (sono esclusi la sede legale e/o eventuali magazzini o locali di stoccaggio)

## **ART. 9 GRADUATORIA**

La Commissione, al termine dell'esame delle istanze, predisporrà una graduatoria, la cui validità è fissata in cinque anni a decorrere dalla data della sua approvazione da parte del Dirigente del Settore Sviluppo Economico .

Nel caso di parità di punteggio tra più ditte, l'ordine delle ditte all'interno della graduatoria sarà stabilito in base al numero di ingresso al protocollo delle istanze.

Approvata la graduatoria, il Dirigente dello Sviluppo Economico comunicherà alle ditte la posizione che occupano nella stessa, con raccomandata A.R. o tramite PEC.

Avverso la determinazione dirigenziale, che definisce la graduatoria, potrà opporsi ricorso entro trenta giorni dalla comunicazione di cui al comma precedente, a mezzo di

raccomandata con avviso di ricevuta, indirizzata al Dirigente del Settore Sviluppo Economico.

La graduatoria sarà affissa all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune di Ragusa.

Ove vi siano ricorsi, sarà nuovamente convocata la Commissione per l'esame degli stessi ed una eventuale riformulazione della graduatoria.

#### **ART. 10 ASSEGNAZIONE E SOTTOSCRIZIONE ATTO D'IMPEGNO**

Divenuta definitivamente esecutiva la graduatoria, il Dirigente dello Sviluppo Economico convoca i richiedenti, seguendo l'ordine di questa, per la scelta dell'area sulla base del numero di moduli disponibili.

Per le imprese, la cui attività è classificata come insalubre di prima categoria dal Ministero della Salute, la scelta dei lotti è limitata alle zone dell'area artigianale distanti almeno 200 metri dalle zone edificate e in genere, dall'abitato.

Al momento della scelta i richiedenti devono sottoscrivere un atto di impegno a procedere all'acquisizione della proprietà dell'area alle condizioni di cui al Regolamento per l'assegnazione dei lotti artigianali e devono versare una caparra pari al 20% del costo del lotto. Tale caparra non sarà restituita nel caso in cui il trasferimento definitivo del lotto non si effettui, per qualsiasi motivo non dipendente dalla volontà di questa Amministrazione.

#### **ART. 11 MODALITA' DI CALCOLO NELLA CESSIONE IN PROPRIETA'**

Il prezzo di cessione in proprietà degli stacchi della Zona Artigianale viene determinato annualmente, ai sensi del 1° comma let.C dell'art.172 del D.lvo n° 267/2000, con apposita delibera che il Consiglio comunale deve adottare prima dell'approvazione del bilancio.

#### **ART. 12 MODALITA' DI PAGAMENTO**

La ditta assegnataria, per le aree cedute in proprietà, deve provvedere al pagamento nei modi e tempi seguenti:

1. 20% a titolo di caparra confirmatoria ed in acconto, contestualmente alla firma dell'accettazione dello stacco;
2. 80% contestualmente alla firma dell'atto pubblico di trasferimento.

#### **ART. 13 CONDIZIONI PER LA CESSIONE IN PROPRIETA'**

Le imprese che ottengono l'assegnazione di aree in proprietà si impegnano, al rispetto delle condizioni di cui ai successivi articoli, sottoscrivendo l'atto pubblico di trasferimento.

L'atto pubblico di trasferimento potrà essere rogato dal Segretario Generale del Comune ai sensi dell'art. 97 del D lgs n. 267/2000, o dal notaio di fiducia dell'impresa assegnataria dell'area.

Tutte le spese contrattuali relative alla cessione in proprietà dell'area sono a carico dell'assegnatario.

L'atto di vendita della proprietà del lotto artigianale dovrà prevedere il rispetto di

tutte le norme previste dal presente regolamento e precisamente dall'art. 14 all'art. 26.

#### **ART. 14 TEMPISTICHE DA RISPETTARE**

Le ditte assegnatarie, che hanno già firmato l'atto di impegno all'acquisto del terreno e che hanno versato la caparra del 20% sul costo complessivo del lotto, sono tenute entro 120 giorni a presentare il progetto delle opere da realizzare tramite il SUAP in ossequio a quanto previsto dall'art. 7 del DPR 160/2010.

Il SUAP entro 30 giorni dal ricevimento dell'istanza può richiedere documentazione integrativa. Decorso tale termine l'istanza si intende correttamente presentata.

Verificata la completezza della documentazione, il SUAP adotta il provvedimento conclusivo Unico entro ulteriori 30 giorni, salvo i termini più brevi previsti dalle norme vigenti o eventuali interruzioni richiesti da enti e/o uffici coinvolti.

I lavori dovranno iniziare entro un anno dal rilascio del titolo edilizio ed essere ultimati entro tre anni dalla data di inizio, salvo proroghe.

#### **ART. 15 SANZIONI PER LA MANCATA OSSERVANZA DELLA TEMPISTICA DA RISPETTARE**

1. La mancata presentazione al SUAP del progetto delle opere da realizzare nei tempi di cui al superiore art. 14, comporterà la revoca dell'assegnazione del lotto artigianale e il trattenimento della somma versata a titolo di caparra confirmatoria;

2. La mancata stipula dell'atto di trasferimento in proprietà del lotto artigianale e la mancata presentazione della domanda unica nei tempi di cui al superiore art. 14, comporterà la revoca dell'assegnazione del lotto artigianale e il trattenimento della somma versata a titolo di caparra confirmatoria;

3. Il mancato rispetto dei termini fissati nel titolo edilizio per l'inizio e l'ultimazione delle opere ( compresi i termini eventualmente prorogati ), comporterà la risoluzione del contratto di acquisto del lotto artigianale per inadempimento contrattuale ed il trattenimento della somma versata per l'acquisto del lotto artigianale.

Le spese necessarie per il trasferimento della proprietà del lotto al comune a seguito della risoluzione del contratto per inadempimento sono a carico della ditta.

#### **ART. 16 VINCOLI DI DESTINAZIONE**

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

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. 17 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE**

Nei lotti assegnati è consentita, da parte dell'impresa concessionaria, la costruzione o installazione di capannoni per laboratori con annessi magazzini, depositi, sili, autorimesse, locali per l'esposizione dei beni prodotti, uffici e spazi per la custodia.

Gli spazi per esposizione, uffici e/o per il personale di custodia non possono avere, nel complesso, una superficie utile calpestabile superiore al 25% della superficie utile lavorativa.

Tipologie, dimensioni, caratteristiche costruttive e di finitura delle opere di cui al primo comma del presente articolo dovranno rispettare le specifiche Norme tecniche Attuazione di cui alle delibere di Giunta Municipale n. 674 del 22/09/2003 e n. 414 del 26/10/2005, e, in ogni caso, rispondere alle esigenze risultanti da apposita relazione tecnico - economica da allegare al progetto con lay-out di produzione, purché conformi agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio e alle norme relative all'efficienza energetica; 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.

Si precisa, infine, che gli schemi di accorpamento allegati alla delibera di G.M. n. 674 del 22/09/2003, sono puramente indicati e non vincolanti.

## **ART. 18 CONFORMITA' AL PROGETTO DELLE OPERE DA REALIZZARE**

Le opere realizzate a qualunque titolo nei moduli 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.

Nel caso di difformità rispetto al progetto approvato, siano esse accertate in corso d'opera o a fine lavori, il sindaco ordina l'immediata sospensione della concessione ed il concessionario dovrà provvedere alle necessarie modifiche, entro il termine perentorio che gli verrà assegnato.

Qualora in corso d'opera venissero accertate difformità rispetto al progetto approvato, la sospensione dei lavori a seguito di ordinanza sindacale 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.

Il rilascio del certificato di Agibilità dovrà avvenire, tramite lo Sportello Unico dell'Edilizia, nei modi e modalità stabilite dagli artt. 24 e 25 del D.P.R. n. 380/01 e successive modifiche e integrazioni.

## **ART. 19 LIMITI AL DIRITTO DI PROPRIETA'**

Salvo quanto disposto dal successivo comma, l'immobile deve essere utilizzato esclusivamente dall'impresa alla quale l'area è stata concessa in proprietà.

Al proprietario del lotto artigianale è vietato, se non siano trascorsi almeno 2 anni dalla data di inizio attività nel nuovo sito all'interno della zona artigianale, qualsiasi atto tra vivi che direttamente o indirettamente comporti la sua sostituzione nella titolarità del lotto e/o la sua scomparsa dalla compagine sociale.

La vendita dell'area in proprietà e della sovrastante costruzione potrà avvenire, comunque, solo dietro pagamento al Comune della differenza tra il valore di mercato dell'area al momento della vendita e il costo di acquisizione dell'area urbanizzata a suo tempo sostenuto dall'assegnatario e corrisposto al Comune, rivalutato secondo gli indici ISTAT.

L'Amministrazione Comunale si riserva, comunque, in caso di alienazione, il diritto di prelazione. Inoltre, hanno diritto di prelazione i richiedenti stacchi di terreno a seguito di bando le cui graduatorie siano ancora aperte.

Sono, altresì vietati, la cessione d'azienda, il cambio di attività, la locazione del lotto o dell'opificio realizzato o di parti di esso, se non sono trascorsi 5 (cinque) anni dall'atto di acquisto dal comune della proprietà del lotto artigianale.

Il divieto di cessione del lotto e delle eventuali strutture edilizie ivi costruite non si applica nei seguenti casi:

- Per cessazione dell'attività da parte del soggetto assegnatario;
- Per assegnazione del bene ad uno dei soci a seguito di scioglimento della società.

In caso di accertata violazione degli obblighi di cui ai superiori commi, il contratto di vendita si intende risolto e sono a carico della ditta tutte le spese per il trasferimento della proprietà del lotto al Comune.

Trascorsi 5 anni dall'atto di acquisto del lotto artigianale cesseranno tutte le limitazioni al diritto di proprietà sopra evidenziate e il titolare potrà porre in essere gli atti di interesse presentando allo Sportello Unico delle attività Produttive la documentazione necessaria.

## **ART. 20 CASI DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

Oltre che nei casi previsti dai precedenti articoli, e fatti salvi i casi in cui il fatto assume più grave rilevanza penale, si procede alla risoluzione del contratto di compravendita, per colpa e in danno del concessionario, qualora:

1. vengano realizzate opere edilizie sostanzialmente difformi a quelle previste nella concessione medesima;
2. si verificano nell'impresa modifiche negli scopi istituzionali fissati dallo statuto, 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.

Sono a carico della ditta tutte le spese per il trasferimento della proprietà del lotto al patrimonio del Comune, a seguito della risoluzione del contratto.

## **ART. 21 RAPPORTI CON ISTITUTI MUTUANTI**

Nell'ipotesi di risoluzione, per violazione degli obblighi di cui ai precedenti articoli, l'Amministrazione si riserva di riconoscere l'eventuale ipoteca già iscritta dall'istituto mutuante, accollandosi il mutuo per la parte residua con diritto di rivalsa nei confronti dello stesso assegnatario.

Qualora non intenda avvalersi della predetta facoltà, l'Amministrazione dovrà comunicare all'istituto mutuante, che ha iscritto l'ipoteca sull'immobile, la propria volontà di non avvalersi della facoltà di risolvere il contratto di compravendita, affinché detto istituto possa provvedere all'esecuzione forzata ai sensi di legge senza ulteriori formalità.

Verificate le compatibilità di bilancio, sarà la Giunta Municipale a decidere se rinunciare alla risoluzione del contratto ovvero proporre al Consiglio di attivare la procedura di risoluzione e apportare le necessarie variazioni al bilancio.

## **ART. 22 ISTITUTI MUTUANTI**

I manufatti realizzati dagli assegnatari delle aree in proprietà potranno essere ipotecati soltanto a favore di enti pubblici o di diritto pubblico, di istituti bancari e di soggetti abilitati alla concessione di mutui ipotecari alle imprese artigiane o industriali.

## **ART. 23 CONTRATTO DI LEASING**

Affinché l'impresa assegnataria possa ottenere finanziamenti necessari per la realizzazione di interventi connessi allo svolgimento dell'attività, il Dirigente del Settore Sviluppo Economico potrà rilasciare il proprio nulla osta alla stipula di contratto nella forma di leasing.

Il nulla osta potrà essere rilasciato alle seguenti condizioni:

1) che il corrispettivo di cessione dello stacco sia stato completamente saldato e che siano state corrisposte le somme stabilite per eventuali penali nel caso ci sia stato ritardato pagamento delle singole rate, oppure nel caso in cui il concessionario, pur non avendo ancora provveduto al saldo finale, sia in regola con i pagamenti rateali di cui al precedente art. 7.

2) che il contratto da stipularsi fra la società di leasing che acquisirà i diritti sullo stacco e la ditta concessionaria contenga espressamente quanto di seguito elencato:

- che la società di leasing subentrante, che acquisisce temporaneamente i diritti, accetti incondizionatamente tutte le norme e le clausole che regolano il rapporto fra il comune e il concessionario, nel rispetto del presente Regolamento, con particolare riferimento all'utilizzo dello stacco, alla costruzione e all'utilizzo di tutti gli immobili che su di esso saranno costruiti, alla gestione dell'attività, all'eventuale locazione e vendita dell'immobile.

- che la società di leasing stessa si impegni a cedere o vendere il terreno e l'immobile ad altra impresa artigiana avente diritto, nel rispetto del vigente regolamento Comunale per l'assegnazione delle aree ricadenti in zona artigianale, entro il termine massimo di cinque anni dalla data di chiusura del contratto con l'assegnatario, attingendo dalla graduatoria delle istanze giacenti in Comune.

- Nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non avvenga completamente quanto sopra detto, il terreno e tutti gli immobili che su di esso insistono, rientreranno nella piena disponibilità patrimoniale del Comune che, a titolo di risarcimento, agli aventi diritto rifonderà:

- o relativamente al terreno: l'importo versato per il terreno suddetto diminuito del 20% dell'intero corrispettivo e di tutti gli oneri derivanti;

- o relativamente al costruito sullo stacco: il comune corrisponderà, a seguito di stima effettuata da un tecnico nominato dall'Amministrazione Comunale, il 50% del valore stimato del rustico e entrerà nella piena proprietà di tutte le strutture. Tutte le attrezzature, macchinari e ogni quant'altro diverso, dai manufatti edili al rustico, non saranno oggetto di valutazione e per i quali nulla sarà corrisposto.

Tutti gli oneri e le spese, comprese quelle dei periti necessari ad effettuare la stima, sono a carico del concessionario richiedente.

## **ART. 24 TRASFORMAZIONI SOCIETARIE**

Ai soggetti di cui all'art. 4 è riconosciuta la facoltà di trasformarsi, ai sensi delle vigenti norme del Cod. Civ. e nel rispetto dei requisiti e dei limiti richiamati dall'art. 5 della L.R. 18 febbraio 1986 n. 3 e ciò ai fini dei requisiti richiesti per l'identificazione dell'imprenditore artigiano, per la definizione dell'impresa artigiana e per la individuazione dei limiti dimensionali della stessa.

Al fine del rilascio dell'autorizzazione alla trasformazione è, altresì necessario, che i soggetti assegnatari del lotto permangano nel nuovo soggetto giuridico trasformato.

Per le finalità di cui ai commi precedenti, i soggetti interessati alla trasformazione dovranno inoltrare apposita istanza al Comune specificando il tipo di trasformazione che intendono attuare, e autocertificare il rispetto di tutti i requisiti e limiti previsti dall'art. 5 della L.R. 18 febbraio 1986 n. 3 nonché la loro permanenza nel nuovo soggetto giuridico trasformato.

Non saranno rilasciate autorizzazioni alla trasformazione nel periodo intercorrente tra l'assegnazione del lotto e la stipula dell'atto di vendita.

L'autorizzazione alla trasformazione societaria è assentita dal Dirigente del Settore Sviluppo Economico che, con proprio provvedimento motivato, può anche rigettare l'istanza.

Al soggetto trasformato è fatto obbligo di trasmettere al Settore Sviluppo Economico del Comune di Ragusa, entro 20 giorni dalla trasformazione, il relativo atto notarile, regolarmente registrato.

## **ART. 25 PERMUTA LOTTO**

Nel caso in cui due o più ditte, sia assegnatarie che già proprietarie, volessero per motivi di una migliore organizzazione o logistica produttiva, permutare i propri lotti, dovranno avanzare apposita richiesta al comune sottoscritta dai rispettivi legali rappresentanti.

Alla domanda di autorizzazione dovranno essere allegate le descrizioni delle caratteristiche dei lotti oggetto di permuta e le motivazioni del cambio.

La richiesta sarà valutata ed eventualmente assentita dal dirigente del settore Sviluppo Economico, il quale con proprio provvedimento motivato può rigettare l'istanza.

## ART. 26 GESTIONE DELL' AREA ARTIGIANALE

Il Comune di Ragusa è competente a gestire l'area artigianale per gli aspetti individuati dall'art. 33 del Decreto Assessoriale 8 febbraio 1991.

Con successiva deliberazione il Consiglio, può stabilire di avviare la costituzione di un Consorzio o Società Consortile finalizzato alla gestione dell'area artigianale, nonché agli altri compiti di cui al comma 2 del citato art. 33.

Del Consorzio predetto potranno far parte, oltre che gli enti territoriali interessati e le associazioni di categoria, anche i concessionari delle aree cedute.

### TITOLO III - Agibilità degli edifici

#### Capo I - Certificato di agibilità

##### Art. 24 (L) - Certificato di agibilità

1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

2. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopralavori, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

3. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 484 euro.

4. Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 8 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652 e successive modificazioni e integrazioni.

4-bis. Il certificato di agibilità può essere richiesto anche:

(continua aggiunto dall'art. 30, comma 1, lettera n), legge n. 99 del 2013)

- a) per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;
- b) per singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

##### Art. 25 (R) - Procedimento di rilascio del certificato di agibilità

1. Entro quindici giorni dall'ulimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui all'articolo 24, comma 3, è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata dalla seguente documentazione:

- a) richiesta di accatastramento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
- b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosecuzione dei muri e della salubrità degli ambienti;
- c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127, nonché all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10 ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del presente testo unico.

2. Lo sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

3. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:

- a) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67;
- b) certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui all'articolo 62, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II;
- c) la documentazione indicata al comma 1;
- d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 62.

4. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL di cui all'articolo 5, comma 3, lettera a). In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

5-bis. Ove l'interessato non proponga domanda ai sensi del comma 1, fermo restando l'obbligo di presentazione della documentazione di cui al comma 3, lettere a), b) e d), del presente articolo, e all'articolo 5, comma 3, lettera a), presenta la dichiarazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato, con la quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità, corredata dalla seguente documentazione:

(continua aggiunto dall'art. 30, comma 1, lettera h), legge n. 99 del 2013)

- a) richiesta di accatastramento dell'edificio che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
- b) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico valutate secondo la normativa vigente.

5-ter. Le Regioni a statuto ordinario disciplinano con legge le modalità per l'attuazione delle disposizioni di cui al comma 5-bis e per l'effettuazione dei controlli.

(continua aggiunto dall'art. 30, comma 1, lettera h), legge n. 99 del 2013)