



**COMUNE DI BOMPENSIERE**  
**-PROVINCIA DI CALTANISSETTA-**

\*\*\*\*\*

**UFFICIO TECNICO**

(Tel. 0934-938008 - Fax 0934-938388 )

\*\*\*\*\*

**REGOLAMENTO DISCIPLINANTE LE PROCEDURE PER  
L'ASSEGNAZIONE IN PROPRIETA' DEI LOTTI DELL'AREA  
ARTIGIANALE (P.I.P.) IN VIA VIALE L. PIRANDELLO**

## **Titolo I**

### **Art.1**

#### **Finalità del regolamento**

Il presente regolamento disciplina l'utilizzo del Piano per gli Insediamenti Produttivi nell'area artigianale del Comune di BOMPENSIERE in Viale L. Pirandello.

L'utilizzo di cui sopra è riservato alle imprese artigiane e dovrà avvenire nel rispetto dei vincoli posti in essere dalla Sovrintendenza dei Beni Culturali nella zona di ch  trattasi.

### **Art.2**

#### **Giovani Imprenditori**

Al fine di agevolare l'Imprenditoria Giovanile, N.1(uno) LOTTO viene riservato ai giovani Imprenditori con et  non superiore ad anni trenta.

### **Art.3**

#### **La concessione dei lotti**

Le richieste avanzate dalle imprese sono finalizzate:  
alla concessione del diritto di propriet  dei lotti urbanizzati;

### **Art.4**

#### **Istanza di assegnazione dell'area**

A corredo della domanda di concessione presentata a firma del titolare, o del legale rappresentante dell'impresa, dovr  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 tre mesi;

2) relazione, sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante, dell'impresa sull'attivit  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 gi  impiegata e di quella che si presume impiegare, nonch  sulle caratteristiche dei principali macchinari che si intendono utilizzare nel nuovo impianto. E' opportuno che vengano fornite notizie utili alla valutazione dei requisiti di cui all'articolo successivo.

I requisiti di imprenditore artigiano e di impresa artigiana sono quelli enunciati nella legge regionale 18 febbraio 1986, n.3 e nella legge n.46/90, che qui si intendono richiamati.

La documentazione di cui al punto 1 potr  essere sostituita da una dichiarazione sostitutiva ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. 28/12/2000 n. 45

### **Art.5**

#### **Istruttoria delle domande**

Il Responsabile dell' Area Tecnica valuta l'ammissibilit  di ogni singola richiesta di concessione attraverso l'esame della documentazione presentata.

Per procedere alla formazione della graduatoria, il Responsabile di cui sopra, per ogni singola richiesta, assegna un punteggio secondo i seguenti criteri:

- 1) *Trasferimenti* - Qualora l'impresa richiedente intenda trasferire la propria attività dal centro urbano all'area artigianale, si assegna il seguente punteggio:
  - a) Superficie occupata in centro storico fino a 60 mq punti 3
  - b) Superficie occupata in centro storico superiore a mq. 61 punti 5
  
- 2) *Anzianità*
  - Iscrizione all'Albo o registro di appartenenza da mesi tre e fino ad anni uno punti 1
  - Iscrizione all'Albo o registro di appartenenza da oltre un anno e fino ad anni tre punti 3
  - Iscrizione all'Albo o registro di appartenenza da oltre anni tre punti 5

Si consentirà agli assegnatari dei lotti la facoltà di scegliere tra i lotti stessi secondo la graduatoria. Ai fini della formulazione della graduatoria, a parità di punteggio tra imprese, si procederà a sorteggio.

Il Responsabile dell' Area Tecnica, in sede di esame delle domande, può disporre la regolarizzazione di quelle incomplete o chiedere documenti integrativi e nuovi elementi di analisi allorché quelli presentati non siano sufficienti ai fini di una corretta ed obiettiva valutazione, assegnando a tale scopo un termine non superiore a trenta giorni.

La graduatoria, con i relativi punteggi assegnati, viene pubblicizzata attraverso gli usuali canali di informazione e comunicata formalmente agli interessati entro dieci giorni dalla formulazione. Gli interessati, entro i successivi quindici giorni, potranno presentare ricorso.

#### Art. 6

#### ***Determina di assegnazione***

La Scelta dell'area da assegnare all'impresa richiedente è disposta dal Responsabile dell' Area Tecnica con Determina Dirigenziale secondo la graduatoria disposta ai sensi del precedente art.5.

Dell'avvenuta assegnazione verrà data, da parte del Responsabile dell' Area Tecnica, comunicazione scritta all'impresa richiedente, la quale, entro trenta giorni dalla notifica, dovrà comunicare, a mezzo lettera, l'accettazione della stessa impegnandosi ad effettuare le procedure per la realizzazione delle opere previste.

Decorso infruttuosamente il tempo assegnato, la richiesta si intende decaduta e si procederà alla revoca dell'assegnazione tramite deliberazione della Giunta Municipale.

#### Art. 7

#### ***Formalizzazione dell'assegnazione***

La formale vendita è subordinata alla stipula di apposito atto di compravendita sottoscritto dal Funzionario Responsabile e dal titolare rappresentante dell'impresa assegnataria, e discendente nella sostanza dal presente regolamento.

Nella compravendita dovranno essere specificati gli obblighi assunti dalla ditta.

Art. 8

**Canone per la concessione. Prezzo di vendita**

La cessione in proprietà è subordinata al pagamento di €. 19,60 al mq così come stabilito dalla deliberazione di C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

Art. 9

**Pagamento**

L'importo dovuto per l'acquisto in proprietà è versato dall'assegnatario in un'unica soluzione alla stipula dell'atto di compravendita .

**TITOLO II**

**Concessione del diritto di proprietà**

Art. 11

**Obblighi degli assegnatari**

Gli assegnatari dei lotti con diritto di proprietà, entro sei mesi dalla notifica dell'avvenuta assegnazione del lotto medesimo, devono presentare il progetto esecutivo delle opere da realizzare. Decorso infruttuosamente tale termine, la richiesta si intende decaduta e si procederà alla revoca dell'assegnazione.

Tutte le spese contrattuali e consequenziali relative alla stipula dell'atto di compravendita sono a carico del concessionario.

Art. 12

**Destinazioni di aree e superfici edificate**

Le opere da realizzare a cura dei concessionari devono avere le caratteristiche costruttive e tipologiche, di cui al successivo articolo 13.

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

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.13

**Tipologie costruttive**

Le tipologie costruttive da realizzare nei lotti assegnati saranno quelle previste dalla variante urbanistica approvata con decreto \_\_\_\_\_, in relazione ai lotti di che trattasi.

Art. 14

**Immodificabilità delle strutture**

Le opere realizzate a qualunque titolo nei lotti non potranno subire modifiche di alcun genere se non quelle regolarmente approvate dagli organi competenti.

Il Comune si riserva il diritto di fare eseguire in qualunque momento, a cura del proprio

personale all'uopo incaricato, controlli e verifiche, e di ordinare eventuali modifiche che si rendessero necessarie.

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

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 dell'assegnazione ed il concessionario dovrà provvedere alle necessarie modifiche, entro il termine perentorio che gli verrà assegnato.

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

#### Art. 15

#### ***Tempi per l'esecuzione delle opere***

Il concessionario dovrà rispettare i termini fissati nella concessione edilizia per l'inizio e l'ultimazione delle opere, nonché quelli eventualmente assegnati.

In caso di effettiva e comprovata necessità, tuttavia, il comune potrà accordare eventuali proroghe purchè, nel complesso, non superiori a dodici mesi.

L'inosservanza dei termini comunque prorogati, fissati per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, nonché di quelli assegnati con le eventuali proroghe, comporterà l'automatica decadenza della convenzione per colpa e in danno del concessionario, con l'obbligo da parte del Comune di trattenere il corrispettivo dell'assegnazione edilizia relativo al periodo intercorrente tra la costituzione del rapporto e la sua estinzione: inoltre, il concessionario resta obbligato al pagamento di una pena pecuniaria a favore del Comune corrispondente all'ammontare del 10% sul costo della vendita.

#### Art. 16

#### ***Non trasferibilità del bene concesso***

L'immobile deve essere utilizzato esclusivamente dal concessionario, è tassativamente vietato il reale trasferimento a terzi del diritto di superficie, anche se riferito in tutto o in parte alle aree rimaste inedificate. In caso di accertata violazione degli obblighi di cui al precedente comma, la convenzione si intende immediatamente decaduta per colpa e in danno del concessionario.

#### Art.17

#### ***Cessazione dell'attività lavorativa***

In caso di cessazione dell'attività lavorativa, il trasferimento degli immobili realizzati dal concessionario a favore di terzi che abbiano i requisiti per insediarsi nell'area artigianale, dovrà essere autorizzata dal Comune che rilascerà contestualmente il relativo parere di congruità sulla determinazione del relativo valore di cessione anche sulla base di apposita perizia di stima redatta da un tecnico abilitato incaricato dalla ditta interessata, ed avvalendosi eventualmente della consulenza dell'Agenzia del Territorio.

Gli oneri per la determinazione del valore delle opere da cedere saranno a carico del

concessionario e verranno versati al Comune con le stesse procedure previste per il pagamento degli oneri per le concessioni edilizie. In ogni caso, vengono fatte salve eventuali clausole contenute in atti relativi a mutui o contributi concessi per la realizzazione degli immobili.

Nella determinazione del costo di cessione delle opere realizzate dal concessionario non si terrà conto del valore dell'area di sedime, delle urbanizzazioni e delle infrastrutture realizzate dal Comune.

#### Art. 18

##### ***Conservazione dei beni concessi***

Il concessionario e gli eventuali aventi causa si impegnano a mantenere in buono stato di conservazione, secondo gli standards correnti, tutte le parti dei fabbricati e i servizi interni al lotto assegnato.

#### Art. 19

##### ***Casi di decadenza della convenzione per colpa e in danno***

Oltre che nei casi previsti dai precedenti articoli, e fatti salvi i casi in cui il fatto assume più grave rilevanza penale, si ha la decadenza della convenzione per colpa e in danno del concessionario qualora:

- 1) vengano realizzate opere edilizie gravemente difformi da quelle previste nell'assegnazione medesima;
- 2) si verificano nella impresa modifiche negli scopi istituzionali non tempestivamente comunicati all'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.
- 5) Nel caso non vengano rispettati i programmi aziendali che hanno dato luogo all'attribuzione dei punteggi per la formazione della graduatoria di assegnazione dei lotti.

#### Art. 20

##### ***Casi di decadenza del diritto d'acquisto***

Oltre che nei casi previsti dai precedenti articoli, e fatti salvi i casi in cui il fatto assume più grave rilevanza penale, si verifica la decadenza del diritto d'acquisto con l'acquisto dell'area, venendo incamerato il bene nel suo complesso, niente escluso, nella piena disponibilità e diritto gratuito del Comune qualora:

- 1) vengano realizzate opere edilizie gravemente difformi da quelle previste nella vendita medesima;
- 2) si verificano nella impresa modifiche negli scopi istituzionali non tempestivamente comunicati all'Amministrazione Comunale;
- 3) l'assegnatario acquirente 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 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 di mutuo.

Art:21

### ***Estinzione del diritto di proprietà***

In caso di decadenza della convenzione per colpa e in danno del concessionario, il diritto di proprietà si estingue, il Comune diviene proprietario degli edifici e delle opere annesse e ne acquisisce la disponibilità subentrando nei rapporti obbligatori derivanti dai mutui ipotecari concessi da istituti di credito per il finanziamento delle costruzioni, con l'obbligo di soddisfare, fino all'estinzione, le ragioni di credito di detti istituti.

Art. 22

### ***Decadenza della convenzione***

La decadenza della convenzione, per colpa e in danno del concessionario, deve essere approvata dalla Giunta Municipale, su proposta del Responsabile dell'Area Tecnica che stabilirà, altresì, le sanzioni e l'ammontare delle pene pecuniarie da comminare.

Art. 23

### ***Perimento degli immobili costruiti sul suolo oggetto del diritto di vendita***

Ove, per qualsiasi causa, prima della scadenza dell'assegnazione si abbia il perimento degli immobili costruiti sul suolo oggetto del diritto di vendita, il concessionario deve comunicare per iscritto al Comune, entro sei mesi dal perimento, se intende o meno procedere alla ricostruzione degli immobili. In caso affermativo, il Comune fisserà nuovamente i termini d'inizio e di ultimazione dei lavori.

Trascorso il termine dei sei mesi sopra indicati, senza che il concessionario abbia comunicato per iscritto l'intendimento di procedere alla ricostruzione delle opere perite, il diritto di vendita si estingue e il suolo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ritorna nella completa disponibilità del Comune.

Art. 24

### ***Ipotecche sui manufatti realizzati dal concessionario***

I manufatti realizzati dal concessionario potranno essere ipotecati soltanto a favore di enti pubblici o di diritto pubblico, di istituti bancari di interesse nazionale e di soggetti abilitati alla concessione di mutui ipotecari alle imprese artigiane o industriali.

## **TITOLO III**

### ***Gestione delle aree per insediamenti produttivi artigianali***

Art. 25

### ***Manutenzione delle opere***

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 l'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 ed organismi consortili appositamente costituiti.

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

Gli statuti delle società o degli organismi consortili, di cui al presente articolo, nonché le convenzioni che regolano i mutui rapporti con il Comune, sono approvati con decreto dell'Assessore regionale per la cooperazione, il commercio, l'artigianato e la pesca.

## **TITOLO V**

### *Determinazione del corrispettivo della vendita Modalità per il pagamento del corrispettivo-sanzioni*

#### **Art.26**

#### *Determinazione dell'importo della vendita Modalità di pagamento*

Il prezzo di vendita dei suoli di cui all'art. 8, è versato in un'unica soluzione alla stipula dell'atto di vendita tra Comune e la ditta assegnataria.

#### **Art.27**

#### *Canone annuo per interventi manutentivi delle opere infrastrutturali e per la gestione di eventuali servizi comuni*

Gli assegnatari saranno assoggettati ad un canone annuo/mq del lotto, per gli interventi manutentivi delle opere infrastrutturali e degli opifici industriali, e per l'eventuale realizzazione di servizi reali all'Impresa localizzata. L'A.C. fisserà d'anno in anno in occasione dell'approvazione delle previsioni di bilancio, il canone in funzione dei costi effettivi sostenuti nell'anno precedente e ripartiti per la totalità delle aree insediabili del PIP.

## **Titolo VI**

### *Caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici e termini di inizio ed ultimazione –Proroghe-Sanzioni.*

#### **Art.28**

#### *Termini di inizio e di ultimazione degli edifici*

La Concessionaria si impegna a rispettare i termini per l'inizio e l'ultimazione delle opere fissato nell'atto di concessione edilizia, salvo quanto disposto al successivo art.30.

#### **Art. 29**

#### *Proroghe*

Il Comune potrà, in base a motivata e giustificata richiesta della Concessionaria, accordare eventuali proroghe nei casi previsti e consentiti dalla legge, non superiori cumulativamente a 12 mesi.



Art. 30  
*Sanzioni*

L'inosservanza dei termini di inizio comunque prorogati, comporterà la decadenza della presente convenzione e la conseguente estinzione del diritto di proprietà, con l'obbligo dell'Amministrazione Comunale di trattenere il corrispettivo della vendita medesima per il periodo intercorrente fra la costituzione del rapporto e la sua estinzione, oltre il pagamento di una penalità equivalente ad 1/30 dell'importo della vendita.

In caso di inosservanza dei termini finali, comunque prorogati, si avrà la decadenza della vendita e la conseguente estinzione della vendita, con il pagamento della penale di cui al comma che lo precede.

**Titolo VII**  
*Obblighi della ditta concessionaria*

Art. 31  
*Prescrizioni per l'uso dell'immobile*

L'immobile può essere utilizzato esclusivamente dal concessionario.

E', altresì, vietata la vendita a terzi del lotto relativo alle aree non ancora edificate o parzialmente edificate. In caso di inosservanza dei suddetti divieti la ditta acquirente si considera immediatamente decaduta.

Art.32  
*Obblighi dell'acquirente in caso di cessazione attività*

Nel caso di cessazione dell'attività lavorativa svolta su aree acquistate dagli assegnatari, nell'eventuale vendita dell'area e degli immobili realizzati a cura e spese del compratore, il Comune si potrà avvalere del diritto di prelazione. Resta salva, in ogni caso che l'eventuale vendita o acquisto da parte di terzi, non potrà che avvenire con soggetti aventi i requisiti per insediarsi nell'area artigianale, in qualsiasi caso, fatta salva la preventiva autorizzazione del Comune.

Le modalità e le procedure necessarie per la definizione del valore del bene tutto, compreso i suoli o area di sedime, nel caso di esercizio della prelazione da parte del Comune potrà avvenire secondo i seguenti criteri:

*A) Prezzo massimo di vendita degli immobili al Comune.*

Il prezzo massimo di cessione degli immobili è determinato in relazione ai seguenti parametri:

a) il prezzo va riferito ad una superficie convenzionale che sarà costituita dalla somma delle superficie seguenti:

1. Superficie utile calpestabile dell'immobile, cioè la superficie di pavimento del fabbricato misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro degli sguinci, di porte e finestre.

2. Superficie netta degli accessori direttamente annessi al fabbricato, costituiti a veranda per esposizioni, cantinole e soffitte;

3. Superficie netta degli accessori indirettamente annessi al fabbricato, quali volumi tecnici, androni di ingresso, scale, pianerottoli, porticati liberi, centrali termiche ed altri locali anche esterni al fabbricato e a stretto servizio delle attività produttive quali deposito materiali, attrezzi di manutenzione, locali contatori.

4. Superficie netta di eventuale autorimessa annessa al fabbricato.

Le superfici nette non direttamente utilizzabili a fini produttivi di cui ai punti 2. e 4. verranno valutate ai fini delle loro determinazioni del prezzo di cessione in misura non superiore al 60%.

Le superfici nette di cui punti 2. e 3. saranno contenute nel loro complesso entro il 40% della superficie utile calpestabile di cui al punto 1.

Il prezzo di cui sopra sarà aggiornato, relativamente alla quota non afferente le eventuali agevolazioni in conto capitale utilizzate dal concessionario per la realizzazione del fabbricato, sulla base della variazione dell'indice ISTAT per il costo delle costruzioni nella provincia.

Inoltre si aggiungerà il prezzo d'acquisto dell'area, aggiornato dagli indici ISTAT maturati dalla data di acquisto alla data di cessione

### Art. 33 *Obblighi generali*

La Ditta assegnataria, in ogni caso, si obbliga a non porre atti che in modo diretto o indiretto, compromettano le finalità per le quali l'insediamento viene realizzato.

In caso di inosservanza la Ditta assegnataria decade dal diritto di proprietà.

### Art. 34 *Stato di manutenzione degli immobili - Obblighi*

La Ditta assegnataria e gli eventuali aventi causa si impegnano a mantenere in buono stato di manutenzione, secondo gli standards correnti tutte le parti del fabbricato ed i servizi interni del lotto.

## **Titolo VIII**

### *Sanzioni a carico della Ditta assegnataria per inosservanza degli obblighi stabiliti dalla convenzione ed in casi di maggiore gravità in cui tale inosservanza comporti la decadenza del diritto di proprietà.*

### Art. 35

La violazione o l'inadempimento da parte della Ditta assegnataria degli obblighi di cui ai precedenti articoli determina, in aggiunta all'applicazione - ad iniziativa del Comune, delle sanzioni penali ed amministrative previste dalle vigenti leggi e dai Regolamenti comunali, nonché le sanzioni previste nei precedenti articoli ed ancora le seguenti:

A) La decadenza della presente vendita, con conseguente estinzione del diritto di proprietà, qualora:

1) la Ditta assegnataria realizzi opere edilizie gravemente difformi da quelle previste nella convenzione;

2) si verifichino nella ditta modifiche negli scopi istituzionali;

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

4) sia notificata al Comune, a mezzo ufficiale giudiziario, su istanza dell'Istituto di credito che ha concesso alla ditta un mutuo ipotecario per il finanziamento delle costruzioni, la inadempienza della ditta medesima nel pagamento di almeno due

semestralità consecutive del mutuo. La decadenza del diritto di proprietà deve essere ratificata dal Consiglio Comunale.

B) L'applicazione alla ditta di una pena pecuniaria compresa tra un minimo dell'1% ed un massimo del 7% dell'importo delle opere eseguite da determinarsi in relazione alla entità ed alla gravità delle violazioni o degli inadempimenti, in tutti i casi in cui dette violazioni non comportino la pronuncia di decadenza della vendita.

La determinazione dell'importo della sanzione pecuniaria avverrà a cura del Comune.

## **Titolo IX** *Disposizioni finali*

### Art.36 *Effetti della cessazione del diritto di proprietà*

Nei casi in cui si estingue il diritto di proprietà e il Comune diviene proprietario degli edifici ed opere annesse ne acquisisce la disponibilità, subentrando nei rapporti obbligatori derivanti da mutui ipotecari concessi da Istituti di Credito per il finanziamento delle costruzioni con l'obbligo di soddisfare, fino all'estinzione, le ragioni di credito di detti istituti.

### Art. 37 *Ipoteche*

I manufatti potranno essere ipotecati soltanto a favore di enti pubblici o di diritto pubblico, istituti bancari di interesse nazionale ed altri soggetti che pratichino la concessione di mutui ipotecari a soggetti che esplicino interventi in favore delle imprese artigiane o industriali.

### Art.38 *Varie e finali*

Le spese relative, accessorie e conseguenti alla vendita sono a carico della parte concessionaria.

Quanto altro non previsto espressamente è regolato dalle disposizioni vigenti in materia emanate ed emanande.

**SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO PER LA VENDITA E REGOLAMENTAZIONE DELLE AREE DESTINATE ALLA COSTRUZIONE DI RUSTICI ARTIGIANALI NEL VIALE L. PIRANDELLO DEL COMUNE DI BOMPENSIERE.**

L'anno \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ nella sede municipale di \_\_\_\_\_ avanti a me \_\_\_\_\_ Segretario Comunale (oppure Notaio in ..... ) senza l'assistenza di testimoni per espressa rinunzia fattane dai Signori comparenti, tra loro d'accordo e con il mio consenso in conformità di legge.

Sono personalmente comparsi i Signori: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

- da una parte, per il Comune di BOMPENSIERE, il Signor \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ il quale interviene nella sua qualità di funzionario responsabile del Comune di BOMPENSIERE (in prosieguo chiamato "Comune") Codice Fiscale \_\_\_\_\_

- dall'altra parte, il Signor \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_, il quale interviene nella sua qualità di \_\_\_\_\_ (presidente oppure titolare) della Ditta \_\_\_\_\_ con sede \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ - n. \_\_\_\_\_ iscritta all'albo provinciale delle Imprese Artigiane dal \_\_\_\_\_ - al n. \_\_\_\_\_ Codice fiscale o Partita Iva \_\_\_\_\_

1) al presente atto autorizzato con \_\_\_\_\_ (all. \_\_\_\_\_)

Detti comparenti, aventi i requisiti di legge, della cui identità personale io \_\_\_\_\_ sono certo,

**PREMETTONO**

- che il Comune di BOMPENSIERE è dotato di una zona artigianale e che per detta zona è stato redatto un piano per l'insediamento di attività produttive artigianali sito in Via Silvio Pellico;

- che con deliberazione consiliare n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato approvato il Regolamento di gestione dell'area artigianale;

- che con apposito atto amministrativo, \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato individuato per l'assegnazione alla ditta richiedente un lotto sito nell'area artigianale nel Viale L. Pirandello per l'insediamento di un \_\_\_\_\_ con l'obbligo per la ditta di presentare entro il \_\_\_\_\_ il progetto esecutivo, pena la decadenza della presente concessione;

- che la ditta \_\_\_\_\_ ha presentato in data \_\_\_\_\_

il progetto con allegata relazione tecnico-economica in cui vengono, tra l'altro, definite le caratteristiche materiali e di rifinitura dei fabbricati oggetto del programma costruttivo;

- che in base a tale progetto, risulta che, di massima e fermo restando gli obblighi di specificazione e dettaglio di cui ai successivi articoli della presente convenzione, saranno realizzati circa mq. \_\_\_\_\_ di superficie utile calpestabile;

- che il Comune con deliberazione n \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ha approvato lo schema di convenzione tipo per la vendita dei lotti per le aree artigiane;

Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano:

## TITOLO *Generalità Vendita*

### Art.1

Il Comune di BOMPENSIERE, in persona del Funzionario responsabile, vende, sin d'ora, e alla ditta artigiana / industriale \_\_\_\_\_ che come rappresentata accetta, per se e per i suoi aventi causa, la proprietà per la realizzazione del programma costruttivo menzionato in premessa sull'area estesa circa mq. \_\_\_\_\_, individuata dal vigente Catasto terreni del Comune medesimo al foglio n. \_\_\_\_\_ particelle n.ri \_\_\_\_\_ ricadenti nell'area artigiana nel Viale L. Pirandello delimitata \_\_\_\_\_ a Nord \_\_\_\_\_, a Sud \_\_\_\_\_ a Est \_\_\_\_\_, a Ovest \_\_\_\_\_.

Detto terreno atto alla edificazione di un \_\_\_\_\_ delle dimensioni consentite dagli standards edilizi previsti nel piano per insediamenti produttivi (P.I.P), è quello colorato in rosso nella planimetria catastale, che, sottoscritta dai comparenti e da me ufficiale rogante (o Notaio), si allega ad integrare il presente atto sotto la lett. a)

Il diritto di cui sopra si intende esteso anche alla utilizzazione del sottosuolo nei limiti necessari alla esecuzione delle opere previste nella concessione edilizia.

Si precisa che il Concessionario si impegna, anche in conformità alle disposizioni particolari contenute nei successivi articoli, a realizzare sull'area oggetto della vendita il programma costruttivo indicato in premessa e consistente nella edificazione di un \_\_\_\_\_.

### Art.2

#### *Prescrizione e modalità di carattere generale.*

Il diritto di proprietà è esercitato nei limiti e con le modalità fissate alla presente convenzione, secondo i principi generali e le norme vigenti in materia.

Il diritto è esteso:

- alla realizzazione di un \_\_\_\_\_ con eventuali annessi;
- al mantenimento o godimento di esse costruzioni e delle relative aree di pertinenza, in favore del concessionario e i suoi aventi causa, nei limiti a secondo le modalità fissate dalla presente convenzione.

I progetti relativi all'edificio dovranno corrispondere alle modalità fissate rispettivamente nel successivo art.5.

Nella realizzazione del \_\_\_\_\_ saranno osservate le prescrizioni e limitazioni specificate nella presente convenzione edilizia.

L'istruttoria delle domande di concessione edilizia seguirà le ordinarie disposizioni in materia.

Tutte le aree, edifici,manufatti ed impianti, rimangono vincolati alle destinazioni modalità di utilizzazione indicate nella presente concessione e della convenzione edilizia.

Per la superficie utile, ai fini della presente convenzione, si intende la superficie di pavimento misurata al netto dello spazio occupato da muratura, pilastri e tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre ed eventuali scale interne.

Titolo II  
*Determinazione del corrispettivo della vendita  
Modalità per il pagamento del corrispettivo - sanzioni*

Art.3  
*Determinazione dell'importo della vendita  
Modalità di pagamento*

Il corrispettivo della vendita di cui all'art.1 resta convenuto in € \_\_\_\_\_ .  
Fermo restando che gli stessi saranno assoggettati ad un canone annuo/mq del lotto, destinato agli interventi manutentivi delle opere infrastrutturali e degli opifici industriali, che l'A.C. fisserà d'anno in anno in occasione dell'approvazione delle previsioni di bilancio, in funzione dei costi effettivi sostenuti nell'anno precedente e ripartiti per la totalità delle aree insediabili del PIP. L'importo dovuto per l'acquisto in proprietà è versato in un'unica soluzione alla stipula dell'atto di vendita da parte del Comune.

Art.4  
*Sanzioni per eventuali ritardi od inadempienze nel pagamento  
del canone per gli interventi manutentivi.*

Senza il versamento preventivo dell'importo dovuto per l'acquisto in proprietà il Comune non procederà alla stipula della convenzione.

Nel caso di ritardato pagamento del canone per gli interventi manutentivi, il compratore dovrà pagare altresì un'indennità di mora equivalente al 5% del canone stesso per il primo ed il secondo mese, del 15% per il terzo mese, del 20% per il quarto mese, del 25% per il quinto mese.

I singoli ammontari debbono intendersi cumulabili.

Ove il ritardo superi il quinto mese oltre la scadenza stabilita per il pagamento della rata semestrale, il Comune procederà alla risoluzione della presente convenzione per colpa ed in danno del concessionario.

Titolo III  
*Caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici e termini di  
inizio e di ultimazione — Proroghe- Sanzioni*

Art.5  
*Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici.*

Le tipologie costruttive da realizzare nei lotti assegnati sono quelle approvate dalla Giunta Comunale che dovrà tenere conto delle prescrizioni della Sovrintendenza Beni Culturali di Caltanissetta.

Art.6  
*Termini di inizio e di ultimazione degli edifici*

La Concessionaria si impegna a rispettare termini per l'inizio e l'ultimazione delle opere fissato nell'atto di concessione edilizia salvo quanto disposto al successivo art.7.

Art. 7  
*Proroghe*

Il Comune potrà, in base a motivata e giustificata richiesta della Concessionaria, accordare eventuali proroghe nei casi previsti e consentiti dalla legge, non superiori cumulativamente a 12 mesi.

Art8  
*Sanzioni*

La inosservanza dei termini di inizio comunque prorogati, comporterà la decadenza della presente convenzione e la conseguente estinzione del diritto di proprietà, con l'obbligo dell'Amministrazione Comunale di trattenere il corrispettivo della vendita medesima per il periodo intercorrente fra la costituzione del rapporto e la sua estinzione, oltre il pagamento di una penalità equivalente ad 1/30 dell'importo della vendita.

In caso di inosservanza dei termini finali, comunque prorogati, si avrà la decadenza della vendita e la conseguente estinzione della vendita, con il pagamento della penale di cui al comma che lo precede.

Titolo IV  
*Obblighi della ditta concessionaria*

Art.9  
*Prescrizioni per l'uso dell'immobile*

L'immobile può essere utilizzato esclusivamente dal concessionario E' altresì vietata, la vendita a terzi del lotto relativo alle aree non ancora edificate o parzialmente edificate. In caso di inosservanza dei suddetti divieti la ditta acquirente si considera immediatamente decaduta.

Art.10  
*Obblighi dell'acquirente in caso di cessazione attività*

Nel caso di cessazione dell'attività lavorativa svolta su aree acquistate dagli assegnatari, nell'eventuale vendita dell'area e degli immobili realizzati a cura e spese del compratore, il Comune si potrà avvalere del diritto di prelazione. Resta fatta salvo, in ogni caso che l'eventuale vendita o acquisto da parte di terzi, non potrà che avvenire con soggetti aventi i requisiti per insediarsi nell'area artigianale, in qualsiasi caso, fatta salva la preventiva autorizzazione del Comune .

Le modalità e le procedure necessarie per la definizione del valore del bene tutto, compreso i suoli o area di sedime, nel caso di esercizio della prelazione da parte del Comune potrà avvenire secondo i seguenti criteri:

*A) Prezzo massimo di vendita degli immobili al Comune.*

Il prezzo massimo di cessione degli immobili è determinato in relazione ai seguenti parametri:

a) il prezzo va riferito ad una superficie convenzionale che sarà costituita dalla somma delle superficie seguenti:

1. Superficie utile calpestabile dell'immobile, cioè la superficie di pavimento del capannone misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro degli sguinci, di porte e finestre.

2. Superficie netta degli accessori direttamente annessi al \_\_\_\_\_, costituiti a veranda per esposizioni, cantinole e soffitte;

3. Superficie netta degli accessori indirettamente annessi al fabbricato, quali volumi tecnici, androni di ingresso, scale, pianerottoli, porticati liberi, centrali termiche ed altri locali anche esterni al capannone e a stretto servizio delle attività produttive quali deposito materiali, attrezzi di manutenzione, locali contatori

4. Superficie netta di eventuale autorimessa annessa all'opificio.

Le superfici nette non direttamente utilizzabili a fini produttivi di cui ai punti 2. e 4. verranno valutate ai fini delle loro determinazioni del prezzo di cessione in misura non superiore al 60%.

Le superfici nette di cui punti 2. e 3. saranno contenute nel loro complesso entro il 40% della superficie utile calpestabile di cui al punto 1.

Il prezzo di cui sopra sarà aggiornato, relativamente alla quota non afferente le eventuali agevolazioni in conto capitale utilizzate dal concessionario per la realizzazione del capannone, sulla base della variazione dell'indice ISTAT per il costo delle costruzioni nella provincia.

Inoltre si aggiungerà il prezzo d'acquisto dell'area, aggiornato dagli indici ISTAT maturati dalla data di acquisto alla data di cessione

#### Art. 11 *Obblighi generali*

La Ditta assegnataria, in ogni caso, si obbliga a non porre atti che, in modo diretto o indiretto, compromettano le finalità per le quali l'insediamento viene realizzato.

In caso di inosservanza la Ditta assegnataria decade dal diritto di proprietà.

#### Art. 12 *Stato di manutenzione degli immobili - Obblighi*

La Ditta assegnataria e gli eventuali aventi causa si impegnano a mantenere in buono stato manutenzione, secondo gli standards correnti, tutte le parti del fabbricato ed i servizi interni del lotto.

#### Titolo V *Sanzioni a carico della Ditta assegnataria per inosservanza degli obblighi stabiliti dalla convenzione ed i casi di maggiore gravità in cui tale inosservanza comporti la decadenza del diritto di proprietà.*

#### Art. 13

La violazione o l'inadempimento da parte della Ditta assegnataria degli obblighi di cui ai precedenti articoli determina, in aggiunta all'applicazione - ad iniziativa del Comune, delle sanzioni penali ed amministrative previste dalle vigenti leggi e dai Regolamenti comunali, le sanzioni previste nei precedenti articoli ed ancora le seguenti:



A) La decadenza della presente vendita, con conseguente estinzione del diritto di proprietà qualora:

- 1) la Ditta assegnataria realizzi opere edilizie gravemente difformi da quelle previste nella presente convenzione;
- 2) si verifichino nella ditta modifiche negli scopi istituzionali;
- 3) la Ditta assegnataria ponga in essere atti che, in modo diretto o indiretto compromettano le finalità pubbliche e sociali per le quali l'insediamento è stato realizzato;
- 4) sia notificata al Comune, a mezzo ufficiale giudiziario, su istanza dell'Istituto di credito che ha concesso alla ditta un mutuo ipotecario per il finanziamento delle costruzioni, la inadempienza della ditta medesima nel pagamento di almeno due semestralità consecutive del mutuo;

La decadenza del diritto di proprietà deve essere ratificata dal Consiglio Comunale.

B) L'applicazione alla ditta di una pena pecuniaria compresa tra un minimo dell'1% ed un massimo del 7% dell'importo delle opere eseguite da determinarsi in relazione alla entità ed alla importanza delle violazioni o degli inadempimenti, in tutti i casi in cui dette violazioni non comportino la pronuncia di decadenza della vendita.

La determinazione dell'importo della sanzione pecuniaria avverrà a cura del Comune che inoltrerà le corrispondenti somme.

## Titolo VI *Disposizioni finali*

### Art.14 *Effetti della cessazione del diritto di proprietà*

Nei casi in cui il presente atto di vendita e la relativa concessione vengano a cessare, si estingue il diritto di proprietà e il Comune diviene proprietario degli edifici ed opere annesse e ne acquisisce la disponibilità, subentrando nei rapporti obbligatori derivanti da mutui ipotecari concessi da Istituti di Credito per il finanziamento delle costruzioni con l'obbligo di soddisfare, fino all'estinzione, le ragioni di credito di detti istituti.

### Art.15

Ove, per qualsiasi causa, prima della scadenza della concessione si abbia il perimento degli immobili costruiti sul suolo oggetto del diritto di proprietà, la Ditta assegnataria deve comunicare al Comune, entro sei mesi dal perimento, se intende o meno procedere alla ricostruzione degli immobili. Nel caso di ricostruzione il Comune fisserà nuovamente i termini di inizio ed ultimazione dei lavori.

Trascorso tale termine di sei mesi, sopraindicato, senza che la Ditta assegnataria abbia comunicato l'intendimento di ricostruire, il diritto di proprietà si estingue ed il suolo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ritorna alla completa disponibilità del Comune.

### Art. 16 *Ipotecche*

I manufatti potranno essere ipotecati soltanto a favore di enti pubblici o di diritto pubblico, istituti bancari di interesse nazionale ed altri soggetti che pratichino la

concessione di mutui ipotecari a soggetti che esplichino interventi in favore delle imprese artigiane o industriali.

Art. 17  
*Varie e finali*

Il presente atto di vendita verrà trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di \_\_\_\_\_

Il Comune rinuncia alla ipoteca legale nascente da questo atto ed esonera il Conservatore dei RR.II. da ogni responsabilità al riguardo.

Le spese relative, accessorie e conseguenti alla vendita sono a carico della parte concessionaria che intende avvalersi delle agevolazioni fiscali esistenti in materia.

Quanti altro non previsto espressamente è regolato dalle disposizioni vigenti in materia emanate ed emanande.

Saranno oggetto di specifica trascrizione tutti i patti della presente convenzione.