



CITTA' DI RAGUSA



SETTORE XI

PIANIFICAZIONE E SVILUPPO ECONOMICO

Bando per la selezione delle imprese ammissibili all'assegnazione delle aree della zona artigianale di Ragusa

In attuazione dell'art. 2 del "Regolamento per l'assegnazione delle aree della zona artigianale", approvato con deliberazione consiliare n. 57 del 19.12.2003,

SI COMUNICA

Che il Comune di Ragusa ha previsto, nel vigente PRG, una zona per insediamenti produttivi a carattere artigianale in c/da Mugno. Con deliberazione di G.M. n. 674 del 22 settembre 2003 la zona, di complessivi mq.80.105, è stata suddivisa in quattro lotti, a loro volta articolati su 126 stacchi di terreno o moduli, secondo il seguente prospetto:

LOTTO	SUP.TOTAL E	NUM. MODULI	NUMERAZIONE MODULI
A	31.808	49	Da 1 a 49
B	15.027	26	Da 50 a 75
C	12.826	24	Da 76 a 99
D	20.468	27	Da 100 a 126

I moduli potranno essere assegnati alle ditte interessate che risponderanno al presente bando.

A seconda delle esigenze rappresentate dall'impresa e alla stessa riconosciute, i moduli, la cui superficie varia da 367 mq circa a mq 1.672 circa, potranno essere accorpate e acquistate da una medesima ditta, secondo schemi di massima individuati nella stessa delibera n.674/03, purchè, per effetto di tale operazione non si superino i mq. 1500.

Requisiti imprenditoriali

Alla selezione possono partecipare le seguenti imprese:



1. Artigiani e imprese artigiane, in possesso dei requisiti richiamati dall'art.5 della legge regionale 18 febbraio 1986 n.3 e successive modifiche
2. piccole e medie imprese industriali, secondo le definizioni datene dalla Raccomandazione della Commissione Europea del 3 aprile 1996 (96/280/CE, pubblicata sulla G.U.C.E. n. L107/4)
3. Consorzi e cooperative di artigiani

Dalla selezione sono escluse le imprese che, pur in possesso dei requisiti di cui ai punti precedenti, risultano essere proprietarie o utilizzatrici con diritto di superficie di aree urbanizzate destinate ad insediamenti produttivi offerte da enti pubblici o a partecipazione pubblica.

Riserve

Sulla superficie complessiva operano le seguenti riserve:

- 1) Nell'osservanza dell'art. 34 del Regolamento citato, tutti i moduli dichiarati disponibili alla data del presente bando sono **prioritariamente** riservati alle imprese che, in possesso dei requisiti imprenditoriali sopra citati, figurano nella graduatoria di cui alla delibera consiliare n. 75 del 18/03/86.
- 2) **Successivamente** i lotti sono riservati:
 - a) fino alla concorrenza di una superficie pari al 10% della superficie residua, ai consorzi e alle cooperative artigiane
 - b) fino alla concorrenza di una superficie pari al 5% della superficie residua, alle imprese di "giovani artigiani", come definiti dall'art.4 del Regolamento
 - c) fino alla concorrenza di una superficie pari al 5% della superficie residua, all'imprenditoria femminile artigiana
 - d) fino alla concorrenza di una superficie pari al 5% della superficie residua, alle imprese individuali, cooperative o società di persone, composte prevalentemente da soggetti diversamente abili, che svolgono attività artigianali

Limitazioni per le PMI (piccole e medie imprese)

Le istanze delle piccole e medie imprese industriali possono trovare soddisfazione fino ad un massimo del 10% della superficie residua. Ciascuna di dette imprese non potrà richiedere più di 1.500 metri quadrati di superficie ovvero non potrà ottenere più di un modulo, se superiore a 1.500 metri quadri.

Superficie e costo degli stacchi di terreno

La superficie di ogni stacco di terreno in cui si suddivide la zona artigianale e il suo costo, in diritto di superficie e in proprietà, figurano nell'elenco allegato al presente bando, quale parte integrante.

Norme edilizie di attuazione

All'interno di ogni stacco di terreno è possibile realizzare un'unità edilizia costituita da una parte coperta (il manufatto) e da una scoperta (l'area di pertinenza).

Nella singola unità edilizia dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:



1	Distanza dalle strade per il piano terra	ml. 6,50
2	Distanza dalle strade per il piano primo	ml. 6
3	Altezza massima fuori terra	ml. 9
4	Distanza del piano terra dai confini laterali tra unità edilizie	Da un lato in aderenza e dall'altro ml. 5
5	Distanza dai confini paralleli alle strade, tra unità edilizie	ml. 5
6	Numero massimo di piani fuori terra	2, oltre i corpi tecnici
7	Numero massimo di piani interrati	1
8	Rapporto di copertura	Non fissato

Tipi di concessione

I moduli della zona artigianale possono essere acquisiti dalle imprese che risulteranno assegnatarie, a scelta, con diritto di superficie (trentennale, rinnovabile) o in proprietà.

Moduli assegnati in diritto di superficie: condizioni economiche, modalità di pagamento e vincoli

A fronte dell'assegnazione di uno o più moduli in diritto di superficie occorrerà corrispondere un canone annuo, soggetto ad aggiornamento quinquennale, che alla data odierna, è stato calcolato in € 0,79 al metro quadro.

Nel caso di successiva trasformazione da concessione in diritto di superficie ad assegnazione con diritto di proprietà, il prezzo da corrispondere per l'area assegnata sarà pari alla differenza tra il prezzo praticato, all'atto della trasformazione, dal Comune di Ragusa, ai sensi della delibera del Consiglio Comunale, adottata ai sensi del 1° comma, lett. C dell'art. 172 del D.lgs. n.267/2000 per un'area equivalente e gli oneri di concessione del diritto di superficie corrisposti, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione dell'area.

il canone di spettanza dovrà essere versato presso la tesoreria comunale in quote semestrali anticipate.

Tale canone è soggetto all'aggiornamento quinquennale secondo il criterio assunto a base per la determinazione del canone iniziale, seguendo le variazioni intervenute nel periodo sugli elementi che lo compongono.

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

Nel caso di ritardato pagamento della rata di canone, il concessionario è tenuto a pagare, oltre alla rata stessa, anche un'indennità di mora così calcolata:

- cinque per cento della rata semestrale, per il primo mese di ritardo;
- dieci per cento della rata semestrale, per il secondo mese di ritardo,



- quindici per cento della rata semestrale, per il terzo mese di ritardo;
- venti per cento della rata semestrale, per il quarto mese di ritardo;
- venticinque per cento della rata semestrale, per il quinto mese di ritardo.

Le indennità di mora relative ai vari mesi di ritardo vanno cumulate.

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

La concessione del diritto di superficie ha la durata di anni trenta e può essere rinnovata per ulteriori anni trenta, purchè ne venga fatta richiesta almeno un anno prima della scadenza.

L'immobile, che sarà realizzato sulla superficie concessa, deve essere utilizzato esclusivamente dal concessionario.

E' tassativamente vietato il reale trasferimento a terzi del diritto di superficie, anche se riferito in tutto o in parte alle aree rimaste inedificate.

Moduli assegnati in diritto di proprietà: condizioni economiche, modalità di pagamento e vincoli

Il prezzo di cessione in diritto di proprietà è stato fissato dal Consiglio Comunale, con deliberazione n.3/04, in € 3,11 al metro quadrato.

La ditta assegnataria, per le aree cedute in proprietà in via originaria, 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. 30% al momento del rilascio della concessione edilizia.
3. 50% contestualmente alla firma dell'atto pubblico di trasferimento, che deve aver luogo entro sessanta giorni dalla data del rilascio della concessione edilizia.

Nell'ipotesi in cui la ditta assegnataria, dopo avere ottenuto l'assegnazione dell'area in diritto di superficie, ne richieda la trasformazione in diritto di proprietà, provvederà al pagamento con le modalità viste in precedenza se l'area è ancora inedificata. Nel caso, invece, in cui l'assegnatario, già titolare di diritto di superficie, abbia già ottenuto la concessione edilizia, provvederà al pagamento del terreno da acquisire in proprietà con le seguenti modalità:

- 1) 40% a titolo di caparra confirmatoria ed in acconto, contestualmente alla firma dell'accettazione dello stacco in proprietà;
- 2) 60% contestualmente alla firma dell'atto pubblico di trasferimento, che deve aver luogo entro 180 giorni dalla firma di accettazione dello stacco in proprietà.

In entrambi i casi, per i ritardi nei pagamenti si adottano le norme e misure previste per il ritardato pagamento degli oneri di urbanizzazione.



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

Non è ammessa la cessione della proprietà né dell'area rimasta ineditata, né dell'edificio realizzato, se non siano trascorsi almeno dieci anni dalla data del rilascio di servibilità dell'immobile, salvo casi di forza maggiore riconosciuti dal Comune.

E' parimenti vietata la cessione – da parte del concessionario - del diritto di superficie sulle parti dell'area rimasta ineditata.

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.

In caso di accertata violazione degli obblighi di cui ai primi tre commi, il contratto di vendita si intende risolto.

Spese contrattuali

Le spese contrattuali relative alla convenzione, comprese quelle relative al frazionamento, sono a carico dell'assegnatario.

Vincoli edilizi e di utilizzazione comuni alle due fattispecie

I lotti assegnati, tanto in diritto di superficie che di proprietà, sono soggetti ai seguenti vincoli:

- a) Gli assegnatari dei lotti, 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.
- b) Tutte le aree, edifici, manufatti ed impianti, rimarranno vincolati alla loro originaria e specifica destinazione.
- c) 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.



- d) 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.
- e) Gli spazi per esposizione, uffici e/o per il personale di custodia non possono avere, nel complesso, superficie utile calpestabile superiore a metri quadrati 60.
- f) Tipologie, dimensioni, caratteristiche costruttive e di finitura delle opere di cui alla lettera d) dovranno rispondere alle esigenze risultanti da apposita relazione tecnico - economica da allegare al progetto, purchè conformi alle vigenti disposizioni comunali in materia di edilizia e di standards urbanistici: 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](#).
- g) Le opere realizzate a qualunque titolo nei lotti non potranno subire modifiche di alcun genere se non quelle regolarmente approvate dagli organi competenti.
- h) Il comune si riserva il diritto di fare eseguire in qualunque momento, a cura del proprio personale allo 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.
- i) 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 dirigente competente ordina l'immediata sospensione della concessione ed il concessionario dovrà provvedere alle necessarie modifiche, entro il termine perentorio che gli verrà assegnato.
- j) 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.
- k) Il concessionario dovrà rispettare i termini fissati nella concessione edilizia per l'inizio e l'ultimazione delle opere, nonché quelli eventualmente assegnati con ordinanze sindacali.



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 eventuali ordinanze, comporterà l'automatica decadenza della convenzione per colpa e in danno del concessionario, con l'obbligo da parte del comune di trattenere il corrispettivo della concessione 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 canone di locazione di un anno.

Procedure attuative per la realizzazione degli interventi

Dal momento in cui sarà attivo lo Sportello Unico per le Attività Produttive, anche ai procedimenti relativi agli interventi da realizzare nella Zona Artigianale, si applicano le modalità e le procedure previste dal D.P.R. 447/98, come modificato dal D.P.R. 440/2000.

Casi di risoluzione

Oltre che nei casi precedentemente indicati, e fatti salvi i casi in cui il fatto assume più grave rilevanza penale, si ha la decadenza della concessione per colpa e in danno del concessionario qualora:

- 1) vengano realizzate opere edilizie gravemente difformi da quelle previste nella concessione medesima;
- 2) si verifichino 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.



Termini e modalità di partecipazione alla selezione

Le imprese che intendono concorrere all'assegnazione degli stacchi di terreno necessari per l'insediamento delle rispettive attività devono – a pena di esclusione – trasmettere all'Ufficio Protocollo del Comune di Ragusa, c/so Italia n.72, piano ammezzato, entro le ore 12:00 del 15mo giorno successivo alla pubblicazione del presente bando, un plico idoneamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura contenente i documenti richiesti dal bando più avanti indicati. All'esterno del plico dovrà essere riportata la denominazione del mittente e la seguente dicitura: *“Bando per la selezione delle imprese ammissibili all'assegnazione delle aree della zona artigianale di Ragusa”*

Le domande di assegnazione presentate non possono essere ritirate ne sostituite e non è consentita la presentazione di altra domanda di assegnazione.

Istanza e documenti da allegare

Il plico, opportunamente sigillato e controfirmato sui lembi, dovrà contenere, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

1. Istanza di assegnazione in bollo, redatta su modello predisposto dall'Ufficio e allegato al presente bando;
2. Relazione tecnico-economica, sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante dell'impresa, redatta seguendo, in ogni sua parte, a pena di esclusione, lo schema allegato al presente bando.
3. Certificato di iscrizione all'albo artigiani di data non anteriore a tre mesi o, nel caso di piccola e media impresa, iscrizione al Registro delle Imprese. La certificazione può essere sostituita da dichiarazione redatta ai sensi del D.P.R. 403/98.
4. Nel caso in cui il richiedente sia una PMI, dichiarazione dell'ASI attestante l'indisponibilità di aree nella zona industriale;
5. Fotocopia di un documento di identità, in corso di validità, di chi sottoscrive l'istanza;

Detto plico potrà essere recapitato a mano al suddetto Ufficio ovvero a mezzo del Servizio Postale, mediante Raccomandata A.R. In tale ultima ipotesi faranno fede la data e l'ora riportate sul timbro postale.

Note in merito alla compilazione degli allegati

Si precisa che le imprese che, figurando nella graduatoria di cui alla deliberazione C.C. n.75/86, sono oggetto di riserva prioritaria, non sono tenute a compilare le sezioni C e D.



Per le predette ditte, pertanto, la compilazione riveste carattere opzionale, potendo avere solamente effetti ricognitivi, non costituenti elementi di valutazione utili alla predisposizione della specifica graduatoria.

E', tuttavia, facoltà dei partecipanti alla Conferenza di Servizio di cui all'art. 5 del Regolamento, richiedere di acquisire ulteriori elementi conoscitivi, qualora questi siano ritenuti utili.

Dichiarazioni utili per fruire delle riserve

Le ditte che appartengono ad una delle fattispecie meritevoli di riserva debbono darne indicazione nell'apposito spazio previsto nel modello di istanza. La mancata specificazione varrà come intesa come espressa dichiarazione di non appartenenza ad una delle predette categorie o come rinuncia a fruire dell'eventuale beneficio.

Rinvio normativo

Per quanto non espressamente previsto dal presente bando, valgono le prescrizioni regolamentari di cui alla deliberazione consiliare n.59/03 e i rinvii normativi nelle stesse previsti.

Informazioni varie

Fanno parte integrante del presente bando i seguenti allegati:

Allegato A – Copia dell'istanza

Allegato B – Schema di relazione tecnico-economica

Allegato C – Testo della convenzione tipo per l'assegnazione dell'area in diritto di proprietà

Allegato D – Testo della convenzione per l'assegnazione dell'area in diritto di superficie

Allegato E – Elenco numerico degli stacchi di terreno con indicazione delle rispettive superfici

Allegato F – Planimetria della zona artigianale

Copia degli atti citati nel presente bando, nonché ulteriori informazioni potranno essere richieste alla responsabile del procedimento, Geom. Franco Cintolo, nell'orario di ricevimento del pubblico, ovvero telefonicamente al n.ro 0932-676634, ovvero ancora inviando un e.mail al seguente indirizzo: infozona@comune.ragusa.it .

Il regolamento per l'assegnazione delle aree artigiane, il presente bando e tutti i suoi allegati sono pubblicati sul sito internet del Comune, da dove è possibile scaricarli accedendo alla pagina www.comune.ragusa.it/pag_evidenza/zona/zona.htm .

Il presente bando rimarrà pubblicato, insieme ai suoi allegati, all'Albo Pretorio per 15 (quindici) giorni consecutivi. Di esso sarà data notizia, per estratto, a mezzo manifesti murali, nonché attraverso la stampa locale e la pubblicità televisiva su almeno due reti locali.

Ragusa, 2 marzo 2004

IL DIRIGENTE



Dr. G. Mirabelli