



# CITTA' DI RAGUSA

SETTORE XI

PIANIFICAZIONE E SVILUPPO ECONOMICO



## SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO PER LA CONCESSIONE E REGOLAMENTAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SU AREA DESTINATA ALLA COSTRUZIONE DI OPIFICI ARTIGIANI IN LOCALITÀ..... DEL COMUNE DI RAGUSA

### REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila....., il giorno.....del mese di..... nella  
sede Municipale di.....avanti a me Notaio in.....)  
senza l'assistenza di testimoni per espressa rinuncia 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, .....

il Signor.....

nato a..... il.....

il quale interviene nella sua qualità di Dirigente del Settore ..... del  
Comune di Ragusa (in prosieguo chiamato «Comune») in esecuzione della deliberazione  
del Consiglio Comunale n.57 del 19.12.2003,

Codice fiscale 00180270886.....

— dall'altra parte, il Signor.....

nato a..... residente in.....

il quale interviene nella sua qualità di (titolare o rappresentante legale) della Ditta.....  
.....

con sede in.....

via..... n.....

.... iscritta all'Albo Provinciale delle Imprese Artigiane dal..... al numero.....

...;

Codice fiscale o Partita IVA.....



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

**PREMETTONO**

- che il Comune di...Ragusa..... è dotato di una zona attrezzata per l’insediamento di attività produttive artigianali e di piccola e media industria sito in Contrada Mugno
- che con deliberazione consiliare n 57 del 19 dicembre 2003, esecutiva, è stato approvato il Regolamento per l’assegnazione dei lotti nella zona artigianale;
- che con determinazione dirigenziale n..... del.....è stata approvata la graduatoria definitiva dei richiedenti, tra i quali il comparente Sig. .... al quale è stato assegnato il lotto n. .... di complessivi mq. .... giusta determinazione dirigenziale n. .... del ;
- che la ditta..... ha presentato in data..... il progetto con allegata relazione tecnica-economica in cui vengono, tra l’altro, definite le caratteristiche materiali e di finitura dei dati fabbricati oggetto del programma costruttivo;
- che in base a tale progetto risulta che, di massima e fermi restando gli obblighi di specificazione e dettaglio di cui ai successivi articoli della presente convenzione; saranno realizzati circa mq..... di superficie utile calpestabili

**TITOLO I**

**Generalità**

**Art. 1**

Il Comune di Ragusa in persona del Dirigente del Settore ,  
 concede sin d’ora, alla ditta artigiana .....  
 ..... che come rappresentata accetta, per se e per i suoi aventi  
 causa, il diritto di superficie 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 artigianale in località...Mugno.....  
 .....  
 Delimitata.....  
 a Nord.....  
 a Sud.....  
 ...



a Est.....

....

a Ovest.....

...

Detto terreno atto alla edificazione di un capannone delle dimensioni consentite dagli standards edilizi previsti nel piano per insediamenti produttivi (P.I.P.), è quello colorato ...  
.....nella planimetria catastale, che, sottoscritta dai componenti e da me Notaio, si allega ad integrare il presente atto sotto la lettera.....

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 concessione del diritto di superficie il programma costruttivo indicato in premessa e consistente nella edificazione di un capannone destinato ad opificio artigianale o di piccola e media impresa industriale.

## **Art. 2**

### Prescrizione e modalità di carattere generale

Il diritto di superficie come sopra indicato è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla presente convenzione, secondo i principi generali e le norme vigenti in materia.

il diritto è esteso:

— alla realizzazione di un capannone con eventuali annessi;

— al mantenimento e godimento di esse costruzioni e delle relative aree di pertinenza, in favore del concessionario e i suoi aventi causa, nei limiti e secondo le modalità fissate dalla presente convenzione.

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

Nella realizzazione dell'opificio saranno osservate le descrizioni e limitazioni specificate nella presente convenzione.

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

Per 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 concessione - Modalità per il pagamento del corrispettivo – Sanzioni**

#### **Art. 3**

#### **Determinazione del canone della concessione del diritto di superficie Modalità di pagamento**

Il corrispettivo della concessione del diritto di superficie di cui all'art. 1 resta convenuto in €.....annui, da pagarsi a cura del concessionario nelle casse della Tesoreria Comunale in quote semestrali anticipate. Tale corrispettivo è soggetto ad 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 dovrà essere effettuato improrogabilmente entro il primo mese di ogni semestre dell'anno di riferimento.

#### **Art. 4**

#### **Sanzioni per eventuali ritardi od inadempienze nel pagamento del canone della concessione**

Nel caso di ritardato pagamento del canone indicato nell'articolo precedente, il concessionario dovrà pagare altresì un'indennità di mora equivalente al 5% del canone stesso per il primo mese ed il secondo, 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 il Comune procederà alla risoluzione della presente convenzione per colpa ed in danno del concessionario.

## **TITOLO III**

### **Caratteristiche costruttive e edifici e termini di inizio e di Proroghe Sanzioni**

#### **Art.5**

Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici



Nei lotti destinati ad opifici, sono consentite le costruzioni o installazioni di capannoni per laboratori, con eventualmente annessi magazzini, depositi, sili, autorimesse, esposizioni destinate esclusivamente ad attività artigianali, ufficio e alloggio custode.

Gli spazi per uffici e/o per il personale di custodia non possono superare la superficie utile calpestabile di mq. 30.

Tipologie, dimensioni, caratteristiche costruttive e di finitura di capannoni dovranno rispondere a quelli risultanti dalla relazione tecnico-economica e ai relativi progetti, approvati ed autorizzati dagli organi a ciò preposti dalla legge e dovranno, in ogni caso, essere conformi alle prescrizioni del Piano degli insediamenti produttivi (P.I.P.) e delle vigenti leggi in materia di tutela ambientale, specie per quelle attività e lavorazioni comprese nel decreto assessoriale previsto dall'art. 5 della legge regionale 29-12-1981, n. 181.

Nella costruzione non potranno apportarsi modifiche di alcun genere se non regolarmente approvate.

Il Comune si riserva di fare eseguire gli opportuni controlli da parte di propri uffici competenti, in qualunque momento e di ordinare le modifiche necessarie.

La verifica di corrispondenza del fabbricato delle opere autorizzate ed alle norme contenute nel presente atto, dovrà avvenire con il rilascio del certificato di agibilità contenente l'indicazione della destinazione d'uso. Nel caso venga contestata difformità

dell'edificio rispetto al progetto approvato, il Sindaco ordina la immediata sospensione dei lavori e il concessionario dovrà provvedere alle necessarie modificazioni.

La sospensione dei lavori a seguito di ordinanza sindacale, non interrompe il decorso dei termini stabiliti per l'ultimazione dei lavori.

Le operazioni di verifica, al fine del rilascio del certificato di agibilità, dovranno essere attuate entro 30 giorni dalla richiesta della Concessionaria ed il certificato relativo dovrà essere emesso entro 60 giorni dall'ultimazione delle opere medesime, salvo maggiori termini derivanti da disposizioni vigenti relativi a pareri obbligatori da parte di altri organi pubblici.

## **Art. 6**

### Termini di inizio e di ultimazione degli edifici

La Concessionaria si impegna a rispettare i termini per l'inizio e la ultimazione delle opere, fissato nell'atto di concessione edilizia.

## **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.

## **Art. 8**

### Sanzioni



La inosservanza dei termini di inizio comporterà la decadenza della presente convenzione e la conseguente estinzione del diritto di superficie, con diritto dell'Amministrazione Comunale di trattenere il corrispettivo della concessione medesima, per il periodo intercorrente fra la costituzione del rapporto e la sua estinzione, oltre il pagamento di una penality equivalente al corrispettivo per un anno.

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

## **TITOLO IV**

### **Obblighi della ditta concessionaria**

#### **Art. 9**

#### **Prescrizioni per l'uso dell'immobile**

L'immobile può essere utilizzato esclusivamente dal concessionario. È altresì vietata, salvo previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, la concessione a terzi del diritto di superficie relativo alle aree non ancora edificate o parzialmente edificate. In caso di inosservanza dei suddetti divieti la concessionaria si considera immediatamente decaduta.

#### **Art. 10**

#### **Obblighi del concessionario in caso di cessazione attività**

In caso di cessazione dell'attività lavorativa, la cessione dell'immobile da parte dell'esercente potrà avvenire secondo i seguenti criteri in ordine alla determinazione del relativo prezzo.

A) Prezzo massimo di cessione degli immobili:

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

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

a) superficie utile calpestabile dell'immobile, cioè a 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;

b) superficie netta degli accessori direttamente annessi al capannone, costituiti da verande per esposizioni, cantinole e soffitte;

c) 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.....

d) superficie netta di eventuale autorimessa annessa all'opificio.



Le superfici nette non direttamente utilizzabili a fini produttivi di cui ai punti b) e d) verranno valutate ai fini della loro determinazione del prezzo di cessione in misura non superiore al 60%.

Le superfici nette di cui ai punti b) e c) saranno contenute nel loro complesso entro il 40% della superficie utile calpestabile di cui alla lettera a).

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.

### **Art. 11**

#### **Obblighi generali**

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

In caso di inosservanza la Concessionaria, decade dalla concessione con la conseguente estinzione del diritto di superficie.

### **Art. 12**

#### **Stato di manutenzione degli immobili - Obblighi**

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



## **TITOLO V**

### **Sanzioni a carico del concessionario per inosservanza degli obblighi stabiliti dalla convenzione ed i casi di maggiore gravità in cui tale inosservanza comporti la decadenza della concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie**

#### **Art. 13**

La violazione o l'inadempimento da parte della Concessionaria 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 concessione, con conseguente estinzione del diritto di superficie qualora:

- 1) la ditta concessionaria realizzi opere edilizie gravemente difformi da quelle previste nella presente convenzione;
- 2) si verificano nella ditta modifiche negli scopi istituzionali;
- 3) la concessionaria 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, 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 della convenzione deve essere approvata dal Consiglio Comunale.

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

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

## **TITOLO VI**

### **Durata della concessione e criteri per la determinazione del corrispettivo per il rinnovo della concessione**

#### **Art. 14**

**Durata della convenzione e rinnovo della medesima**

La concessione del diritto di superficie avrà durata di anni trenta e potrà essere rinnovata, purché ne venga fatta richiesta da chi di diritto almeno un anno prima della scadenza, per ulteriori trenta anni.





## **TITOLO VII**

### **Disposizioni finali**

#### **Art. 15**

#### Effetti della cessazione della convenzione e del diritto di superficie

Nei casi in cui la presente convenzione e la relativa concessione vengano a cessare, si estingue il diritto di superficie 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. 16**

#### Perimento degli edifici

Ove, per qualsiasi causa, prima della scadenza della concessione si abbia il perimento degli immobili costruiti sul suolo oggetto del diritto di superficie, la Concessionaria 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 il termine sopraindicato di sei mesi, senza che la concessionaria abbia comunicato l'intendimento di ricostruire, il diritto di superficie si estingue ed il suolo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ritorna alla completa disponibilità del Comune.

Il Dirigente competente adotta all'uopo una determinazione di presa d'atto e programma l'assegnazione ad altri richiedenti.

#### **Art. 17**

#### Ipoteche

I manufatti potranno essere ipotecati soltanto a favore di enti pubblici e 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.

#### **Art. 18**

#### Varie e finali

La presente convenzione con allegato copia del Regolamento comunale per l'assegnazione di lotti della zona artigianale, verrà trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari

di...Ragusa.....  
.....

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 convenzione sono a carico della parte concessionaria che intende avvalersi delle agevolazioni fiscali esistenti in materia.

Quant' 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.