



COMUNE DI ALTOFONTE PROVINCIA DI PALERMO

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DEI LOTTI DELL'AREA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Art. 1 **Oggetto**

Il presente regolamento disciplina le modalità e le condizioni di cessione in proprietà e la concessione in superficie dei lotti per insediamenti produttivi, di proprietà del Comune di Altofonte, compresi nel piano per gli insediamenti produttivi, stabilendo:

- 1) i requisiti, i diritti e gli obblighi dei concessionari e dei proprietari;
- 2) i criteri ed i corrispettivi per la cessione dei lotti in proprietà con diritto di superficie;
- 3) le modalità di gestione delle aree attrezzate per insediamenti artigianali.

Art. 2 **Commissione comunale per gli Insediamenti Produttivi**

La cessione dei lotti in proprietà o la concessione in superficie è subordinata all'acquisizione del parere espresso da un'apposita commissione così composta:

- 1) Sindaco o suo delegato, che la preside;
- 2) Assessore delegato al ramo di competenza;
- 3) Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico – Settore Urbanistica ed Edilizia Privata;
- 4) Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico – Settore Lavori Pubblici;
- 5) un esperto designato dall'Associazione provinciale dei piccoli industriali;
- 6) un esperto designato dall'Assessorato Regionale per la cooperazione, il commercio, l'artigianato e la pesca scelto tra i funzionari dell'Assessorato stesso;
- 7) da tre rappresentanti designati uno per ogni associazione di categoria artigiana maggiormente rappresentativa firmataria di contratti collettivi di lavoro;
- 8) dal segretario comunale, o un suo delegato, con funzioni di segreteria e senza diritto di voto.

La commissione di cui al presente articolo è nominata con determina sindacale e dura in carica tre anni. I componenti di cui ai punti 5), 6) e 7) devono essere designati entro 30 giorni dalla richiesta; in caso mancata designazione entro 30 giorni, la Commissione opera con i componenti fino a quel momento individuati e nominati.

Art. 3 **Funzionamento della Commissione**

La commissione delibera con l'intervento della maggioranza dei membri che la compongono, in prima convocazione. Nelle sedute successive alla prima convocazione la Commissione è legittimamente costituita con la partecipazione dei componenti intervenuti e presenti. Le deliberazioni sono adottate a maggioranza assoluta dei voti dei presenti. In caso di parità di voti, prevale quello del presidente.



COMUNE DI ALTOFONTE PROVINCIA DI PALERMO

Le sedute della commissione, a richiesta motivata di metà dei componenti, su decisione del Presidente, possono essere pubbliche.

Al componenti della commissione spetta, per ogni seduta, il compenso previsto dalla vigente normativa.

Per quanto non previsto si applicano, se compatibili, le disposizioni vigenti in Sicilia in materia di adunanze e deliberazioni dei Consigli comunali degli Enti locali.

Alle spese generali di funzionamento della commissione si farà fronte con parte delle somme del capitolo del Bilancio Comunale di cui al comma successivo.

E' istituito nel bilancio comunale apposito capitolo destinato a far fronte alle spese di manutenzione delle zone artigianali ed alle spese di cui al comma precedente. Ad esso affluiranno tutti gli oneri a carico dei beneficiari compresi i proventi che a titolo di corrispettivo il Comune determinerà.

Art. 4

Richieste degli operatori economici

Le richieste avanzate dalle imprese sono finalizzate alla cessione in proprietà o alla concessione con diritto di superficie, dei lotti urbanizzati.

Art. 5

Contenuto e allegati delle richieste

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

- 1) certificato di iscrizione all'albo o registro di appartenenza presso la camera di commercio, di data non anteriore a tre mesi, con nulla osta antimafia;
- 2) relazione, sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante, dell'impresa sull'attività svolta nell'ultimo biennio e su quella che si intende svolgere nel nuovo insediamento; in particolare, dovranno essere fornite indicazioni sulla consistenza numerica della manodopera già impiegata e di quella che si presume di impiegare, nonché 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.

Alla presentazione della domanda di cessione o di concessione di area consegue l'avvio del procedimento amministrativo di cui alla legge regionale 30.4.1991 n. 10, di tale avvio e dei termini di conclusione del procedimento viene data comunicazione scritta al richiedente.

Art. 6

Criteri di valutazione delle richieste degli operatori economici

La commissione valuta l'ammissibilità di ogni singola richiesta di cessione o di concessione attraverso l'esame della documentazione presentata.

Qualora si rendesse necessario procedere alla formazione di graduatorie, per ogni singola richiesta verrà assegnato un punteggio (fino ad un massimo di punti 70) per ciascuno dei seguenti requisiti



COMUNE DI ALTOFONTE PROVINCIA DI PALERMO

posseduti dall'impresa richiedente, specificando che il termine di riferimento per il possesso dei requisiti è la data di pubblicazione del bando di concessione delle aree:

1. **Iscrizione all'albo o registro delle imprese artigiane presso la camera. La frazione di mesi 6 più 1 giorno va considerato anno intero. (max 5 punti)**
 - Da 1 (uno) a 10 (dieci) anni, punti 0,25 per ogni anno; (max 2,50 punti).
 - Superiore 10 anni, punti 2,50; max 2,50 punti).
2. **Punti 0,50, per ogni dipendente posseduto dalla ditta, fino ad un massimo di punti 5.** Il numero di dipendenti è quello medio mensile degli occupati durante i dodici mesi precedenti; esso è determinato sulla base dei dati rilevati alla fine di ciascun mese con riferimento agli occupati a tempo determinato (non inferiore a mesi 24) e indeterminato, iscritti nel libro matricola; i lavoratori a tempo parziale vengono considerati in frazione decimale in proporzione al rapporto tra le ore di lavoro previsto dal contratto part-time e quelle fissate dal contratto collettivo di riferimento;
3. **Sostegno e/o aumento dei livelli occupazionali e dell'economia locale.**

PUNTI 1, per ogni lavoratore neoassunto con contratto a tempo indeterminato dalla ditta, fino ad un massimo di punti 10. I lavoratori neoassunti dovranno essere utilizzati dall'impresa per almeno 24 mesi continuativi.

PUNTI 2, per ogni lavoratore residente (da almeno anni 2 alla data di pubblicazione del bando) neoassunto con contratto a tempo indeterminato dalla ditta, fino ad un massimo di punti 20. I lavoratori neoassunti dovranno essere utilizzati dall'impresa per almeno 24 mesi continuativi.

PUNTI 5 per trasferimenti, nell'area di insediamenti produttivi, di strutture e/o impianti già ricadenti nel centro urbano di Altofonte;

PUNTI 5 per le ditte che alla data indicata al 2° comma del presente articolo svolgano la loro attività lavorativa in immobili con contratto di locazione da almeno mesi 12;

PUNTI 5 per le ditte che abbiano già aderito ad uno dei sistemi internazionali riconosciuti di certificazione ambientale ISO o EMAS;

PUNTI 5 per il titolare dell'impresa richiedente partecipante al CLUSTER;
4. **Capacità di sviluppo delle potenzialità produttive (fino max 5 punti)**
 - **Business Plan (o Piano d'impresa).**
5. **Sostegno e/o aumento dell'indotto produttivo ed economico locale (fino max 5 punti)**
 - **Punti 1 per ogni importo pari ad un fatturato annuo da Euro 100.000 fino ad Euro 200.000 (duecentomila).**
 - **Punti 1 per ogni importo pari ad un fatturato annuo da Euro 200.001 fino ad Euro 300.000 (trecentomila).**
 - **Punti 1 per ogni importo pari ad un fatturato annuo da Euro 300.001 fino ad Euro 500.000 (cinquecentomila).**
 - **Punti 2 per ogni importo pari ad un fatturato annuo superiore ad Euro 500.000**

Il punteggio che la ditta consegue e che determina la posizione della stessa in graduatoria è ottenuto, sommando algebricamente i valori dei suddetti indicatori.

Le ditte posizionate utilmente in graduatoria potranno esprimere la preferenza per la cessione in proprietà o per la concessione con diritto di superficie.

La commissione, in sede di esame delle domande, può disporre la regolarizzazione di quelle



COMUNE DI ALTOFONTE PROVINCIA DI PALERMO

incomplete, assegnando a tale scopo un termine non superiore a 15 (quindici) giorni.

La stessa potrà, inoltre, chiedere documenti integrativi e nuovi elementi di analisi allorché quelli presentati non siano sufficienti ai fini di una corretta ed obiettiva valutazione.

I pareri definitivi della commissione, nonché le eventuali graduatorie con i relativi punteggi assegnati, vengono comunicati dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale responsabile della gestione dell'area agli interessati nel termine di venti giorni. La graduatoria viene affissa all'Albo pretorio e resta in vigore due anni.

I requisiti d'imprenditore artigiano e d'impresa artigiana sono quelli enunciati nella legge regionale 18 febbraio 1986, n.3 e s.m.i. che qui s'intendono richiamati.

Art. 7

Operatori economici ammessi nell'Area

Nell'area per insediamenti produttivi possono insediarsi anche piccole e medie imprese per un massimo del 20% delle aree urbanizzate.

Alle iniziative promosse dai Consorzi e Cooperative di Artigiani può essere riservato fino al 20% della superficie totale dei lotti.

Le percentuali di riserve sono stabilite con delibera di consiglio comunale.

Art. 8

Assegnazione delle aree

La scelta dell'area da assegnare all'impresa richiedente è deliberata dalla giunta comunale, previa acquisizione del parere di cui al precedente articolo 6.

Tale scelta dovrà tenere conto delle dimensioni, caratteristiche e potenzialità produttive del nuovo impianto.

Dell'avvenuta assegnazione sarà data comunicazione scritta all'impresa richiedente, la quale, entro trenta giorni dalla notifica, dovrà comunicare, per mezzo di lettera raccomandata, il proprio assenso.

Decorso infruttuosamente il tempo assegnato, la richiesta s'intende decaduta e si procederà alla revoca dell'assegnazione.

Art. 9

Convenzione di concessione in diritto di superficie e cessione in proprietà

La formale concessione in diritto di superficie è subordinata alla stipula di apposita convenzione sottoscritta dal Responsabile del Settore competente per l'istruttoria dell'assegnazione delle aree agli operatori economici e dal titolare, o legale rappresentante dell'impresa.

Tale convenzione deve essere conforme a quella tipo allegata al presente regolamento, eventuali diverse pattuizioni della convenzione devono essere adeguatamente motivate.

Il contratto di assegnazione in proprietà dei lotti assegnati dovrà rispettare le prescrizioni e i termini di cui al presente regolamento, secondo lo schema che sarà approvato con la delibera di giunta prevista dall'art. 8, comma 1.



COMUNE DI ALTOFONTE PROVINCIA DI PALERMO

Art.10 Valore delle Aree

La cessione in proprietà e la concessione in diritto di superficie delle aree comprese nell'area degli insediamenti produttivi, avverrà con le modalità di cui ai commi seguenti.

Il prezzo di cessione delle aree verrà stabilito dal Consiglio Comunale con apposita delibera, tenendo conto delle spese che il Comune deve sostenere per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, in funzione dell'assegnazione effettuata all'operatore economico e degli oneri di manutenzione delle opere infrastrutturali a servizio dell'Area Insediamenti Produttivi relativi ad un congruo periodo di tempo e di ogni eventuale ulteriore somma che il Comune ha sostenuto o è tenuto a sostenere con propri fondi per la realizzazione dell'area stessa. Per la determinazione di tali spese si dovrà tenere conto unicamente delle spese sostenute direttamente dal Comune con propri fondi, senza considerare i finanziamenti concessi per la realizzazione dell'area degli insediamenti produttivi.

I valori dei costi deliberati saranno soggetti a revisione, ogni qualvolta se ne ravvisi la necessità, da parte del Consiglio Comunale.

Il pagamento del corrispettivo, da versare presso la tesoreria comunale, dovrà seguire le seguenti scadenze:

- a) il 25 % entro 60 giorni dall'adozione del provvedimento di assegnazione del lotto;
- b) il restante 75 % al momento della stipula della convenzione per la cessione dell'area.

In caso di mancato rispetto dei termini su indicati e trascorsi ulteriori 30 (trenta) giorni senza alcun riscontro, la ditta sarà dichiarata rinunciataria e sarà considerata decaduta dalla graduatoria.

La concessione in superficie delle aree è subordinata al pagamento di un canone annuo che sarà fissato dal consiglio comunale con apposito atto deliberativo, tenendo conto di criteri di determinazione oggettiva del canone, tra i quali in particolare il canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche, nella misura e nelle modalità fissate dal Comune di Altofonte.

In caso di concessione in superficie delle aree, il concessionario dovrà presentare al momento della stipula della convenzione polizza bancaria o assicurativa a prima richiesta, a garanzia di un importo pari al totale da pagare per l'intero periodo di godimento dell'area, comprensivo del capitale e interessi maggiorato del 10%.

Oltre tale prezzo gli assegnatari dei terreni di proprietà ed in diritto di superficie dovranno pagare gli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti al momento del rilascio della concessione edilizia.

Art. 11 Modalità di pagamento del canone per la concessione in diritto di superficie

Il canone di cui al precedente articolo 10 è versato presso la tesoreria comunale in quote semestrali anticipate.

Tale corrispettivo è soggetto ad aggiornamento automatico quinquennale, senza necessità di comunicazioni formali da parte del Comune al concessionario, sulla base delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificate negli ultimi 5 anni.



COMUNE DI ALTOFONTE PROVINCIA DI PALERMO

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

Art. 12

Ritardo nel pagamento del canone di concessione in diritto di superficie

Nel caso di ritardato pagamento della rata di canone, il concessionario è tenuto a pagare, oltre alla rata stessa, anche una penale pari al tasso ufficiale di sconto, maggiorato di tre punti percentuali, per il periodo intercorrente tra l'originaria scadenza e il versamento ritardato anche se effettuato dall'istituto garante.

Il ritardato pagamento della rata e della relativa penale superiore a sei mesi integra inadempimento grave, comporterà la risoluzione automatica della convenzione per colpa e danno del concessionario e la conseguente decadenza dal diritto di superficie, senza necessità di formale messa in mora.

Art. 13

Adempimenti successivi alla assegnazione dei lotti

Gli assegnatari dei lotti in proprietà o con diritto di superficie, entro sei mesi dalla notifica dell'avvenuta assegnazione del lotto medesimo, devono presentare il progetto delle opere da realizzare costituito dagli elaborati per ottenere la concessione edilizia.

Decorso infruttuosamente tale termine, la richiesta s'intende decaduta e si procederà alla revoca dell'assegnazione.

La stipula della convenzione, di cui al precedente articolo 9, avviene contestualmente al rilascio della concessione edilizia relativa alle opere da realizzare all'interno del lotto assegnato e gli oneri del canone, nel caso di assegnazione con diritto di superficie, decorrono dal primo giorno del mese successivo a quello di stipula della convenzione medesima. La prima rata, riferita al numero dei mesi compresi fra quello di decorrenza del canone medesimo e la fine del semestre in corso, deve essere versata in unica soluzione presso la tesoreria comunale entro il primo mese del periodo di riferimento; in caso di ritardo, si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 12.

Tutte le spese contrattuali e consequenziali relative alla stipula della convenzione sono, in ogni caso, a carico dell'assegnatario.

Art. 14

Durata della concessione in superficie

La concessione in superficie ha la durata di anni trenta e può essere rinnovata per ulteriori anni trenta, purché ne venga fatta richiesta dallo avente titolo almeno un anno prima della scadenza.

Il diritto di superficie è esteso:

- all'utilizzazione del sottosuolo nei limiti necessari all'esecuzione delle opere previste nella concessione edilizia;
- alla realizzazione di un capannone con eventuali annessi secondo il progetto approvato dalla



COMUNE DI ALTOFONTE PROVINCIA DI PALERMO

- commissione edilizia comunale;
- al mantenimento e godimento d'esse costruzioni e delle relative aree di pertinenza, in favore del concessionario e dei suoi aventi causa, nei limiti e con le modalità fissate nella convenzione.

Art. 15

Cessazione e decadenza del diritto di superficie

In caso di decadenza o in ogni ipotesi di cessazione del diritto di superficie, il concessionario è tenuto a rilasciare immediatamente al Comune il terreno e gli immobili ivi edificati dei quali il Comune acquisisce la proprietà e disponibilità, a semplice richiesta del Comune, liberi da persone e cose. Le cose eventualmente rinvenute all'interno degli immobili sono considerate a tutti gli effetti di legge come cose abbandonate.

In caso di mancato rilascio del terreno e degli immobili nei termini e con le modalità di cui al presente articolo, il concessionario è tenuto a corrispondere al Comune, a titolo di indennità di occupazione senza titolo e fino all'effettivo rilascio del lotto e degli immobili ivi edificati, una somma, convenzionalmente pattuita, pari all'ultimo canone di concessione del diritto di superficie incrementato del 30 %.

Art. 16

Caratteristiche edilizie dei manufatti

Le opere da realizzare a cura degli assegnatari devono avere le caratteristiche costruttive e tipologiche, di cui al successivo articolo 16.

Tutte le aree, edifici, manufatti ed impianti, rimarranno vincolati alla loro originaria e specifica destinazione fatti salvi i casi espressamente previsti dalla legge.

Per superficie utile s'intende quella interna dei pavimenti, misurata al netto dello spazio occupato da murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

Art. 17

Regole e standard urbanistici

Nei lotti assegnati è consentita, da parte dell'impresa assegnataria, 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 secondo le tipologie consentite dagli strumenti urbanistici vigenti o dalle leggi del settore. Gli spazi per l'esposizione, uffici e/o per il personale di custodia non possono avere, nel complesso, superficie utile calpestabile superiore a metri quadrati 60.

Tipologie, dimensioni, caratteristiche costruttive e di finitura delle opere di cui al primo comma del presente articolo dovranno rispondere alle esigenze risultanti da apposita relazione tecnico - economica da allegare al progetto, purché conformi alle vigenti disposizioni comunali in materia di edilizia e di standard urbanistici. E' fatto obbligo, in ogni caso, di rispettare le vigenti norme



COMUNE DI ALTOFONTE PROVINCIA DI PALERMO

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 e s.m.i.

Art. 18 **Modifica delle opere**

- Le opere realizzate a qualunque titolo nei lotti non potranno subire modifiche d'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 fossero accertate difformità rispetto al progetto approvato, la sospensione dei lavori a seguito dell'ordinanza dell'ufficio competente 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, l'ufficio competente ordina l'immediata sospensione della concessione e l'assegnatario dovrà provvedere alle necessarie modifiche, entro il termine perentorio che gli sarà 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. 19 **Termini di inizio e ultimazione dei lavori**

- L'assegnatario dovrà rispettare i termini fissati nella concessione edilizia per l'inizio e l'ultimazione delle opere, nonché quelli eventualmente assegnati con le ordinanze/determine dell'ufficio competente.
- In caso di effettiva e comprovata necessità, tuttavia, il Comune potrà accordare eventuali proroghe purché, 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 dell'assegnatario, 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.

Art. 20



COMUNE DI ALTOFONTE PROVINCIA DI PALERMO

Utilizzo dell'immobile

L'immobile deve essere utilizzato esclusivamente dall'assegnatario salvi i casi espressamente previsti nella convenzione.

E' tassativamente vietato il reale trasferimento a terzi del diritto di proprietà e di superficie, anche se riferito in tutto o in parte alle aree rimaste in edificate, senza il preventivo gradimento del Comune nei confronti dell'acquirente o subentrante.

In caso di accertata violazione degli obblighi di cui al precedente comma, la convenzione si intende immediatamente decaduta per colpa e in danno dell'assegnatario.

Art. 21

Cessazione dell'attività lavorativa dell'assegnatario del lotto

In caso di cessazione dell'attività lavorativa, la cessione degli immobili realizzati a cura e spese dell'assegnatario, sia in diritto di proprietà che in diritto di superficie, a favore di terzi che abbiano i requisiti per insediarsi nell'area artigianale, dovrà essere autorizzata dal comune, il quale curerà, avvalendosi della consulenza dell'ufficio tecnico erariale, del proprio ufficio tecnico o di tecnici all'uopo incaricati, la determinazione del relativo valore di cessione, nonché la validità dell'attività produttiva della ditta che intende subentrare. Nel caso in cui entro mesi 12 dalla cessazione dell'attività lavorativa non venga prodotta al Comune alcuna richiesta di cessione a terzi degli immobili realizzati, lo stesso provvederà d'ufficio alla loro cessione e alla riassegnazione dell'area medesima.

Il trasferimento non autorizzato della proprietà o del diritto di superficie comporta la decadenza della convenzione.

Gli oneri per la determinazione del valore delle opere da cedere saranno a carico dell'assegnatario 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 dall'assegnatario non si terrà conto del valore dell'area di sedime, delle urbanizzazioni e delle infrastrutture realizzate dal comune.

Il Comune ha il diritto di prelazione in caso di cessione a terzi e la retrocessione del lotto ha luogo al medesimo prezzo della prima cessione.

Art. 22

Conservazione dei fabbricati e dei servizi interni al lotto

L'assegnatario e gli eventuali aventi causa si impegnano a mantenere in buono stato di conservazione, secondo gli standards correnti, tutte le parti del fabbricato e i servizi interni al lotto assegnato.

Art. 23

Decadenza dalla convenzione di concessione in diritto di superficie



COMUNE DI ALTOFONTE PROVINCIA DI PALERMO

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 dell'assegnatario qualora:

1. vengano realizzate opere edilizie difformi da quelle previste nella concessione medesima;
2. si verifichino nella impresa modifiche negli scopi istituzionali non tempestivamente comunicati all'amministrazione comunale;
3. l'assegnatario 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'inadempimento dell'impresa medesima nel pagamento dell'equivalente di almeno due semestralità consecutive del mutuo.

Art. 24

Effetti della decadenza dalla convenzione per la concessione del diritto di superficie

In caso di decadenza della convenzione per colpa e in danno del concessionario del diritto di superficie, assegnatario del lotto, di cui agli articoli 18, 19, 20, 21 e 22 il Comune diviene proprietario degli edifici e delle 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.

Ove l'Amministrazione Comunale non intenda avvalersi della predetta facoltà, dovrà dare comunicazione all'istituto mutuante che ha iscritto l'ipoteca di 1° grado sull'immobile, il quale potrà procedere all'esecuzione forzata ai sensi di legge senza altra formalità. Nel caso di risoluzione della convenzione per i motivi rispettivamente di cui all'art. 10 e 13 le somme corrisposte saranno restituite con una riduzione del 10% a titolo di penale.

In caso di cessazione o estinzione del diritto di superficie, fino a quando non avrà luogo il rilascio materiale del lotto assegnato e di ogni bene e pertinenza l'occupazione materiale è considerata priva di legittimo titolo e comporta la corresponsione integrale del canone di concessione in diritto di superficie, da intendersi quale indennità di occupazione senza titolo dell'immobile.

Art. 25

Dichiarazione della decadenza dalla convenzione

La decadenza della convenzione, per colpa e in danno del concessionario, sulla base di una relazione tecnica e su proposta del Responsabile dell'Ufficio Tecnico competente per la gestione dell'Area Insediamenti Produttivi, deve essere dichiarata dalla giunta comunale, con apposita deliberazione, che stabilirà, altresì, le sanzioni e l'ammontare delle pene pecuniarie da comminare.



COMUNE DI ALTOFONTE PROVINCIA DI PALERMO

Art. 26

Perimento degli immobili

Ove, per qualsiasi causa si abbia il perimento degli immobili costruiti sul suolo oggetto della convenzione, l'assegnatario del lotto 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 l'assegnatario 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.

Art. 27

Ipoteche sui manufatti

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 piccole e medie imprese.

Art. 28

Opere infrastrutturali

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 o organismi consortili appositamente costituiti, i quali dovranno rispettare la vigente normativa in materia di lavori pubblici. Potranno fare parte delle predette società o organismi consortili gli enti territoriali interessati, società di servizi, associazioni di categorie firmatarie a livello nazionale di contratti collettivi di lavoro ed i concessionari delle aree cedute.

Art. 28

Trasformazione da concessione in diritto di superficie in diritto di proprietà

Nel caso di lotti edificati dal concessionario è consentita la trasformazione da concessione in diritto di superficie ad assegnazione con diritto di proprietà dell'area assegnata; in tal caso il prezzo da corrispondere sarà pari alla differenza tra il prezzo praticato per la vendita dal Comune di Altofonte di un'area equivalente all'atto della trasformazione, ai sensi della delibera del Consiglio Comunale di cui al 1° comma lettera c) dell'art. 172 del Decreto Legislativo n° 267/2000, ed i canoni di concessione del diritto di superficie corrisposti, rivalutati sulla base



COMUNE DI ALTOFONTE PROVINCIA DI PALERMO

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 canoni e quello di stipula dell'atto di cessione dell'area. La destinazione d'uso dei lotti ceduti in diritto di proprietà è immodificabile.

Nel caso in cui i canoni 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 canoni e quello di stipula dell'atto di cessione dell'area sono superiori al prezzo praticato per la vendita dal Comune di Altofonte di un'area equivalente, come calcolato secondo il comma 1, il Comune non è tenuto a restituire all'assegnatario del lotto alcuna somma di denaro.

La facoltà di trasformazione da concessione in diritto di superficie ad assegnazione con diritto di proprietà dell'area assegnata potrà essere esercitata soltanto dopo il decorso di 10 anni consecutivi dall'assegnazione del lotto al concessionario.

Art. 29

Diritto di prelazione del Comune

In ogni caso, il Comune mantiene, sull'area ceduta in proprietà, il diritto di prelazione nei trasferimenti successivi all'assegnazione.

Art. 30

Mancato trasferimento del lotto all'assegnatario

Nel caso in cui non si concretizzasse il definitivo trasferimento (in proprietà o con diritto di superficie) delle aree assegnate, nei tempi e modi di cui al presente regolamento, ovvero in caso di formale rinuncia degli aventi diritto, il Comune è tenuto a chiedere alle ditte utilmente collocate in graduatoria, fino ad esaurimento e nel rispetto del termine di validità biennale della graduatoria, l'eventuale disponibilità all'acquisizione delle aree in questione, inviando nota raccomandata con avviso di ricevimento, alla quale dovrà esser data risposta nel termine tassativo di giorni trenta dalla ricezione. Per la determinazione del termine farà fede la data del timbro postale di spedizione della raccomandata.

Art. 31

Norma di rinvio

Per tutto quanto non prescritto e disciplinato dal presente regolamento si rimanda alla normativa regionale e statale in materia.