



**COMUNE DI CASTRONOVO DI SICILIA**  
**Provincia Palermo**

*ASSESSORATO ATTIVITA' PRODUTTIVE E SVILUPPO ECONOMICO*

SETTORE URBANISTICA

SETTORE ATTIVITA' PRODUTTIVE

**REGOLAMENTO COMUNALE**  
**PER L'ASSEGNAZIONE**  
**LOTTE URBANIZZATI**  
**NELL'AREA PER GLI INSEDIAMENTI**  
**PRODUTTIVI "D1"**

*ARTIGIANALE-COMMERCIALE ALL'INGROSSO-PICCOLA INDUSTRIA*

Approvato con Delibera di C.C. n. 9 del 15/03/07

**- ART. 1 -**  
*Oggetto e finalità*

Il presente regolamento disciplina l'assegnazione di lotti e capannoni nell'area per gli insediamenti produttivi "D1" artigianale, commerciale all'ingrosso e piccola industria e definisce:

- a) i criteri ed i corrispettivi per la cessione dei lotti con diritto di superficie, la locazione dei capannoni, la vendita dei lotti e dei capannoni;
- b) i requisiti, i diritti e gli obblighi dei concessionari;
- c) le modalità di gestione delle aree attrezzate per insediamenti produttivi.

**- ART. 2 -**  
*Attività produttive incompatibili*

L'insediamento delle seguenti attività produttive è ritenuto non compatibile:

- Attività industriali a rischio di incidenti rilevanti, soggette a notifica e dichiarazione ai sensi del D.P.R. 175/1988 e successive modifiche ed integrazioni (D. Igs. 17 settembre 1999 n.334);
- Impianti di produzione di fitosanitari e biocidi;
- Impianti produttivi di gas tossici che richiedono autorizzazione (R.D. n. 147/1927 e seguenti );
- Impianti industriali di produzione e trattamento di materiale a rischio biologico (art. 78 D.L.gs. n. 626/1994 ed allegato XI );
- Impianti di trattamento, arricchimento e stoccaggio di materiali e residui nucleari;
- Concerie;
- Impianti di produzione, confezionamento, recupero di esplosivi e polveri esplosivi;
- Impianti di prima fusione per la produzione di ghise e acciai;
- Attività estrattive;
- Discariche;

Sono comunque escluse tutte le attività che immettono nell'ambiente circostante composti solidi, liquidi o aeriformi, che siano tossici, stabili e bioaccumulabili.

**- ART. 3 -**  
*Attività produttive compatibili ma soggette a procedure di verifica*

L'insediamento delle attività produttive soggette, nei termini di legge, a procedure di valutazione di impatto ambientale è ritenuto ammissibile previo espletamento delle relative procedure. La cessione del diritto reale sui terreni all'impresa richiedente è comunque condizionata preventivamente all'espressione del parere favorevole da parte della G. M..

L'eventuale parere sfavorevole deve essere adeguatamente motivato.

**- ART. 4 -**  
*Tipi di istanze*

Le istanze avanzate dalle imprese sono finalizzate:

- 1) Alla concessione, con diritto di superficie, dei lotti urbanizzati;
- 2) Alla vendita dei lotti urbanizzati;

I lotti in vendita o in concessione di diritto di superficie sono quelli individuati nella planimetria allegata al presente regolamento con i numeri dall'uno al trentotto, senza la facoltà per l'Amministrazione Comunale di poterli frazionare. Al fine di consentire la concreta edificabilità

dei lotti e l'ottimizzazione del costo delle opere di urbanizzazione primaria, si fa presente che i lotti possono essere accorpati, fino ad un massimo di due.

Gli stessi possono essere assegnati ad un'unica Impresa.

**- ART. 5 -**

*Bando per assegnazione area*

La Giunta Comunale approva il bando per l'assegnazione delle aree destinate alle attività artigianali, commercial all'ingrosso e piccola industria;

Successivamente il bando dovrà essere pubblicato con le seguenti modalità:

- a) la pubblicazione di un avviso da affiggere tramite manifesto per le vie del paese;
- b) l'esposizione per almeno trenta giorni all'albo pretorio del Comune;
- e) l'invio a tutte le associazioni imprenditoriali di categoria;
- d) pubblicazione sul sito internet del Comune di Castronovo di Sicilia;

Il bando deve contenere le seguenti indicazioni di massima:

- elenco e modalità di assegnazione dei lotti disponibili;
- superficie di ogni singolo lotto e la relativa capacità edificatoria ( indicata nella planimetria allegata);
- le attività produttive escluse o sottoposte a procedure di verifica;
- prezzo di cessione al mq;
- canone manutentivo al mq.;
- modalità di presentazione delle domande e scadenza dei termini;
- criteri di determinazione del canone manutentivo;
- tempi e criteri di utilizzazione, prescrizioni e vincoli dell'intervento, ammissibilità della vendita, termini e modalità di controllo della cessione in uso e/o della vendita, casi di rescissione del contratto di cessione.

**- ART. 6 -**

*Modalità di presentazione delle istanze*

I soggetti interessati all'assegnazione dei lotti possono presentare istanza al Sindaco entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data di pubblicazione del Bando all'Albo Pretorio del Comune.

L'istanza deve essere trasmessa al Comune esclusivamente a mezzo servizio postale raccomandata A.R., in plico sigillato con la seguente dichiarazione: " *Bando per l'assegnazione di lotti nell'Area, per gli insediamenti produttivi, "D1" del Comune di Castronovo di Sicilia*".

**- ART. 7 -**

*Documentazione da allegare*

Alla domanda di assegnazione di lotti nel Piano degli Insediamenti Produttivi, presentata dal titolare, o dal legale rappresentante dell'Impresa dovrà essere allegata, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

- a) dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, con la quale il concorrente si impegna, in caso di assegnazione di lotti, a sottoscrivere l'atto di assegnazione nei modi e tempi previsti all'art. 16 del presente Regolamento. Tale dichiarazione dovrà essere resa ai sensi del D.P.R. n°445/2000 dal titolare e/o legale rappresentante dell'impresa concorrente;
- b) Certificato di iscrizione alla Camera di Commercio di data non inferiore a tre mesi, dal quale risulti che l'impresa non si trovi in stato di fallimento, cessazione di attività,

- concordato preventivo, amministrazione controllata, liquidazione coatta, liquidazione volontaria o altra situazione equivalente, né di avere attivato procedure in tal senso;
- c) Certificato del casellario giudiziale e dei carichi pendenti del titolare dell'impresa e degli amministratori;
  - d) Certificato di regolarità contributiva sociale secondo la vigente legislazione italiana, (DURC) ovvero idonea dichiarazione sostitutiva;
  - e) Documentazione comprovante le capacità economico finanziarie del richiedente o richiedenti;
  - f) Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, attestante che l'impresa non si trova in nessuna delle condizioni ostative di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
  - g) Dichiarazione attestante la completa conoscenza delle disposizioni del presente Regolamento;
  - h) Un piano di fattibilità, business plan, dell'intervento che si propone nel quale siano indicati:
    - Tipologia produttiva (dettagliando e specificando l'oggetto della produzione);
    - Dimensionamento dell'attività, sia del lotto che dell'edificio;
    - Servizi necessari alle attività che si vogliono insediare;
    - Eventuali altre informazioni ritenute utili.
  - i) 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 precise indicazioni quantitative sulla consistenza numerica della manodopera già impiegata, legalmente costituita, e di quella che si presume di impiegare, nonché sulle caratteristiche dei principali macchinari che si intendono utilizzare nel nuovo impianto.

E' inoltre indispensabile che vengano fornite notizie utili alla valutazione dei requisiti di cui agli articoli successivi n. 8 e n. 9.

#### - ART. 8 -

##### *Istruttoria delle domande Criteri e modalità di assegnazione delle aree*

Il Responsabile del Settore Produttivo valuta l'ammissibilità di ogni singola richiesta di concessione attraverso l'esame della documentazione presentata.

Qualora si rendesse necessario procedere alla formazione della graduatoria, viene attribuito ai requisiti posseduti dall'impresa il seguente punteggio:

1. Titolare di impresa richiedente già proprietario di aree espropriate per la realizzazione dell'area attrezzata per insediamenti produttivi- **punti 2;**
2. Trasferimenti, nell'area artigianale, di strutture e/o impianti già ricadenti nel centro urbano- **punti 4;**
3. Capacità di sviluppo delle potenzialità produttive e dei livelli occupazionali rispetto alle attività preesistenti (costituiscono elementi di valutazione l'avvio di nuove e concrete iniziative, l'assunzione di nuovo personale a tempo indeterminato) - **punti 6;**
4. Grado di inquinamento (costituisce elemento preferenziale l'impatto negativo che l'attività da trasferire esercita sul centro abitato), esempio esplicativo e non esaustivo (rumorosità, molestia contaminazione ambientale, tossicità o altro (L.R. n. 2/86 GURS n. 31/86) - **punti 6;**
5. Essere imprenditore artigiano (i requisiti di imprenditore artigiano e di impresa artigiana sono quelli enunciati nella legge regionale 18 febbraio 1986 n. 3 e che si intendono richiamati - **punti 2;**

Il Responsabile Settore, in sede di esame delle domande, potrà chiedere documenti integrativi e nuovi elementi di analisi allorquando quelli presentati non siano sufficienti ai fini di una corretta ed obiettiva valutazione.

Curata l'istruttoria delle domande stesse, e verificata la completezza della documentazione rispetto a quanto prescritto nel bando di assegnazione e sulla base dello stesso si provvede a redigere una graduatoria completa anche delle richieste non ammesse per carenza di documentazione o per altri motivi.

La graduatoria degli ammessi è pubblicizzata con le stesse modalità previste per il bando di cui al precedente art. 5.

La presentazione di nuove istanze per l'accesso alla graduatoria, da presentare secondo quanto stabilito all'art. 6, per quanto compatibili, risulta sempre possibile.

Le istanze presentate oltre i termini di cui all'art. 6, e qualunque nuova istanza, una volta ordinate per priorità e punteggio, andranno inserite in coda alla graduatoria già esistente, che verrà così aggiornata.

In caso di esaurimento della graduatoria esistente quando siano disponibili aree, saranno attivate le procedure di cui all'art. 5 per la redazione di una nuova graduatoria.

#### - ART. 9-

##### *Titoli priorità assoluta a prescindere dal punteggio*

Costituiscono titolo per la priorità assoluta a prescindere dal punteggio nell'assegnazione delle aree i seguenti elementi nell'ordine:

- a) Imprese costituite in ATI o che hanno creato un "cluster";
- b) Documentata necessità di ampliamento, ristrutturazione, trasferimento e simili delle imprese locali;
- c) Iniziativa esaminata favorevolmente ai fini dell'ammissione a provvidenze pubbliche (CEE, Stato, Regione, ecc.) od ammesse a dette provvidenze;
- d) Antecedenza temporale della domanda (fa fede il timbro dell'ufficio protocollo, solo a parità di punteggio e delle altre priorità);
- e) Condizione di piccola "cooperativa di produzione e lavoro";

#### - ART. 10 -

##### *Determina di assegnazione*

Trascorsi trenta giorni dalla pubblicazione della graduatoria senza che siano pervenute istanze di riesame e/o ricorsi, il responsabile del settore dispone, con determina dirigenziale, l'assegnazione dei lotti, tenendo conto di quanto richiesto, delle dimensioni, caratteristiche e potenzialità produttive del nuovo impianto.

Il Responsabile del Settore Attività Produttive, comunica al beneficiario oltre l'assegnazione, i dati tecnici relativi al lotto, il costo complessivo, le forme di pagamento dei canoni e le garanzie fidejussorie eventualmente necessarie, indicando altresì la data per la firma nell'apposito verbale di accettazione. La ditta assegnataria provvede al pagamento di quanto dovuto nei seguenti modi e tempi:

- Alla firma dell'accettazione, a titolo di caparra e acconto, sarà versata una somma pari al 25% (venticinque per cento) dell'importo indicato nel bando di assegnazione. Il mancato pagamento di tale acconto comporta l'automatica decadenza dall'assegnazione e l'esclusione dalla graduatoria;
- Il resto di quanto dovuto sarà versato alla stipula della formale concessione con atto pubblico di trasferimento, che deve aver luogo entro 120 giorni dalla data di accettazione del lotto. Della data per la stipula dell'atto è data opportuna informazione, all'assegnatario.

Nel caso in cui il beneficiario non sottoscriva entro 20 giorni dalla comunicazione il verbale di accettazione, o qualora non si perfezionino la cessione delle aree assegnate o dei diritti da trasferire, per espressa rinuncia degli eventi diritto o mancanza di completamento dell'iter di cui sopra o per mancanza del progetto esecutivo delle opere da realizzare nei tempi e modi stabiliti dal presente regolamento, fermo restando il diritto per l'amministrazione di applicare le penali di cui al presente regolamento, si farà ricorso alla graduatoria, con successiva richiesta alle ditte utilmente collocate dopo la rinunciataria o soggetta a revoca di assegnazione, sia quelle assegnatarie di altro lotto che vogliono trasferirsi, sia quelle non assegnatarie, sino ad esaurimento della stessa già formulata.

La convocazione per l'eventuale ri-assegnazione delle aree rimaste libere sarà inviata contestualmente alle ditte poste in graduatoria già assegnatarie dopo la ditta rinunciataria o soggetta a revoca dell'assegnazione, che vogliono trasferirsi ed alle prime cinque ditte non assegnatarie, tramite lettera raccomandata AR, cui dovrà essere data risposta entro 10 giorni dalla sua ricezione pena automatica rinuncia. La nuova assegnazione avverrà, fra le ditte che avranno manifestato la propria disponibilità, rispettando l'ordine della graduatoria come sopra specificate.

#### - ART. 11 -

##### *Criteria di determinazione del Prezzo relativi alla vendita o alla concessione del diritto di superficie dei Lotti Urbanizzati*

Il prezzo di cessione dei diritti reali sulle aree, definito in €/mq, sarà determinato dalla Giunta Comunale, tenendo conto dei prezzi di mercato, del valore dell'area urbanizzata.

Sul prezzo di vendita così stabilito verrà praticata una riduzione del 40% per la cessione del diritto di superficie.

Le opere di urbanizzazione primarie e secondarie previste nell'area per l'insediamento delle attività produttive sono realizzate dalla Amministrazione Comunale.

Soltanto in casi eccezionali, sotto il controllo e secondo gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale, l'impresa, non assegnataria di lotto urbanizzato, ma collocata utilmente in graduatoria, potrà chiedere di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, queste ultime se occorrenti, previa presentazione di un progetto da sottoporre preventivamente all'approvazione del Ufficio Tecnico comunale, nonché presentazione di idonee garanzie fidejussorie, da concretizzarsi all'atto della stipula del contratto di vendita o cessione del diritto di superficie. A tal fine, a scomputo dei lavori da eseguire, il prezzo di vendita o di cessione del diritto di superficie, sarà ridotto al 50% rispetto al prezzo stabilito per i lotti urbanizzati. Il progetto di che trattasi dovrà tenere conto ed armonizzarsi con le opere di urbanizzazione esistenti.

#### - ART. 12 -

##### *Criteria di determinazione del canone di manutenzione*

La concessione del diritto di superficie dei lotti urbanizzati o del diritto di proprietà è subordinata al pagamento di un canone annuo manutentivo che sarà fissato dal Comune con apposita delibera di giunta comunale, sulla base della spesa preventivata per la manutenzione ordinaria e straordinaria e successivamente stimata sulla base dei costi effettivamente sostenuti nel biennio precedente concernenti la manutenzione ordinaria e straordinaria:

A. Delle opere infrastrutturali;

B. Delle opere di urbanizzazione primaria compresi gli impianti elettrici (esempio semplificato e non esaustivo: gruppi di continuità, lampade, pali, cavi, illuminazione

pubblica), impianti fognari, (esempio semplificativo e non esaustivo: pompe di mandata, pozzetti di ispezione, trasporto del refluo-rifiuto ), ecc.;

C. Degli impianti di smaltimento dei reflui di tipo speciale

D. Degli opifici comuni all'intera zona;

Tale ripartizione sarà effettuata in base a delle tabelle millesimali proporzionati alla superficie, allegata all'atto deliberativo di cui sopra.

#### - ART. 13 -

##### *Modalità di pagamento relativa alla vendita o alla concessione del diritto di superficie dei Lotti Urbanizzati*

L'importo dovuto per l'acquisto in proprietà o l'acquisto del diritto di superficie dovrà essere effettuato come segue:

- versamento pari al 25% dell'importo totale al momento dell'accettazione dell'assegnazione;
- versamento pari al 75% dell'importo totale al momento della stipula dell'atto di vendita o della concessione del diritto di superficie.

#### - ART. 14 -

##### *Modalità di pagamento del canone di manutenzione*

Il canone di cui al precedente articolo 12 è versato presso la Tesoreria Comunale in quote semestrali anticipate entro trenta giorni dalla stipula della convenzione di cui all'art. 16 sotto riportato.

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 un'unica soluzione, improrogabilmente, entro il primo mese di ogni semestre dell'anno di riferimento.

#### - ART. 15 -

##### *Ritardato pagamento del canone di manutenzione*

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,
- quindici per cento della rata semestrale per il quarto mese di ritardo,
- quindici 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 rate semestrale, il Comune procederà alla risoluzione della convenzione per colpa e in danno del concessionario con atto di G.M..

- ART. 16 -

*Contenuti della convenzione*

La formale concessione è subordinata alla stipula di apposita convenzione in forma pubblica amministrativa sottoscritta dal Rappresentante legale del Comune e dal titolare, o legale rappresentante dell'impresa concessionaria.

Tale convenzione deve essere conforme a quella tipo approvata dall'Assessore Regionale della Cooperazione, Commercio, Artigianato e Pesca; eventuali diverse pattuizioni della convenzione devono essere adeguatamente motivate.

La concessione del diritto di superficie o la vendita dei lotti in superficie, è subordinata alla stipula di un contratto in forma pubblica rogato dal Segretario dell'Ente, da stipularsi entro 120 giorni dalla data di accettazione del lotto, le cui spese contrattuali e consequenziali, sono a carico dell'assegnatario.

La suddetta concessione è subordinata ai seguenti obblighi:

- immodificabilità della destinazione d'uso;
- La ditta acquirente non potrà a qualsiasi titolo, alienare o permutare anche in minima parte il terreno acquistato, dovendo rimanere l'intera superficie sempre asservita alla realizzazione del programma industriale;
- Entro i dieci anni dalla stipula dell'atto l'impresa non potrà cedere a terzi lo stabilimento o parti di esso ed il terreno asservito senza la preventiva, formale autorizzazione del Comune;
- diritto di prelazione da parte del Comune nei trasferimenti successivi all'assegnazione (comma 3 dell'art.57 l.r. n.32/2000);
- impegno da parte dell'impresa ad iniziare i lavori entro un anno dalla stipula dell'atto di compravendita;
- ultimare l'investimento entro la data prevista dal proprio programma di investimento e comunque entro il periodo massimo di 48 mesi dalla data di inizio dei lavori; la proroga è consentita per una sola volta e per un periodo non superiore a 12 mesi per motivi eccezionali adeguatamente, documentati;
- Impegno della ditta concessionaria a compartecipare in quote millesimali alla manutenzione dell'area e dei servizi comuni, mediante il versamento del canone annuo di cui all'art. 12 del presente regolamento;
- Immodificabilità della finalità e tipologie produttive dell'impresa assegnataria;
- Obbligo di realizzazione di eventuali impianti di smaltimento speciale o di pre-trattamento reflui per rendere gli stessi idonei all'immissione nell'impianto fognario che refluisce nell'impianto comunale

Il mancato rispetto della destinazione originaria nonché il mancato rispetto degli obblighi che precedono, comporterà la risoluzione di diritto del contratto di vendita, di concessione o locazione in qualunque tempo.

Con delibera di giunta municipale sarà disposta la revoca della vendita o del diritto di superficie e la restituzione di una somma, comprensiva di eventuali interessi, pari al 75% della somma versata dall'impresa e quindi, il lotto ritorna nella piena disponibilità del Comune nello stato in cui si trova comprese le opere eventualmente costruite sul suolo ceduto, il cui valore residuo non può essere richiesto e vantato dall'impresa nei confronti del comune.

- ART. 17 -

*Atti consequenziali*

Dopo la stipula della convenzione di cui all'art. 16 il concessionario dovrà provvedere agli atti consequenziali relativi alle opere da realizzare, all'interno del lotto assegnato. (La stipula della convenzione avviene contestualmente al rilascio della concessione edilizia relativa alle opere da realizzare all'interno del lotto assegnato ed i relativi oneri di locazione 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. 15.

Tutte le spese contrattuali e consequenziali relative alla stipula della convenzione sono a carico del concessionario.

- ART. 18 -

*Durata del diritto di superficie*

La concessione del diritto di superficie ha la durata di anni venti e può essere rinnovata per ulteriori anni venti, purché ne venga fatta richiesta dall' avente titolo almeno un anno prima della scadenza.

- ART. 19 -

*Diritti connessi all'assegnazione dell'area*

Il diritto è esteso:

- all'utilizzazione del sottosuolo nei limiti necessari alla esecuzione delle opere previste nella concessione edilizia;
- alla realizzazione di un capannone con eventuali annessi secondo il progetto approvato;
- al mantenimento e godimento di 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. 20 -

*Estinzione del diritto di superficie  
Decadenza della convenzione*

In caso di decadenza della convenzione per colpa o in danno dell'assegnatario, il diritto di superficie in concessione si estingue, il Comune diviene proprietario degli edifici e delle opere annesse e ne acquisisce la disponibilità.

La decadenza della convenzione, per colpa e in danno del concessionario, di cui all'art. 16 del presente regolamento, deve essere approvata dalla Giunta Municipale, che stabilirà, altresì, le sanzioni e l'ammontare delle pene pecuniarie da comminare.

- ART. 21 -

*Perimento degli immobili costruiti sul suolo oggetto del diritto di superficie*

Ove, per qualsiasi causa, prima della scadenza della concessione si abbia il perimento degli immobili costruiti sul suolo oggetto del diritto di superficie, 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 superficie si estingue e il suolo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ritorna nella completa disponibilità del Comune.

**- ART. 22 -**

*Ipotecche sui manufatti realizzati dal concessionario*

I manufatti realizzati dal concessionario potranno essere ipotecati, previa autorizzazione da parte della G. M., 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.

**- ART. 23 -**

*Termini di presentazione del progetto delle opere*

Gli assegnatari dei lotti, entro sei mesi dalla stipula dell'atto di vendita o della concessione del diritto di superficie devono presentare il progetto esecutivo delle opere da realizzare. Decorso infruttuosamente tale termine, la richiesta si intende decaduta e si procederà alla revoca della assegnazione ed alla ri-assegnazione dell'area secondo quanto stabilito all'art. 10.

**- ART. 24 -**

*Tipologie costruttive e destinazioni*

Nei lotti assegnati è consentita, da parte dell'impresa concessionaria, la costruzione di edifici o installazione di capannoni destinati per l'attività artigianale, commerciale all'ingrosso e piccola industria in conformità alle norme di attuazioni vigenti e allegate al PRG e alle prescrizioni esecutive delle zone artigianali.

E' fatto obbligo, inoltre rispettare le vigenti norme igienico sanitarie e le leggi in materia di tutela ambientale, sicurezza ecc..

**- ART. 25 -**

*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 responsabile del settore ordina la immediata sospensione della concessione e 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 30 giorni dalla richiesta del concessionario ed il relativo certificato dovrà essere emesso entro 60 giorni dalla 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. 26 -**

*Tempi per l'esecuzione delle opere*

Il concessionario dovrà rispettare i termini fissati nella concessione edilizia per l'inizio e la ultimazione delle opere.

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

La inosservanza dei termini, comunque prorogati, fissati per l'inizio e la ultimazione dei lavori, 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 relativa 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. 27 -**

*Non trasferibilità del bene*

L'immobile 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.

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. 28 -**

*Cessione dell'attività lavorativa*

La cessione dell'attività lavorativa svolta su aree assegnate dovrà essere autorizzata dal comune con atto di G.M., il quale curerà altresì, avvalendosi della consulenza dell'U.T.C, o dei tecnici all'uopo incaricati, la determinazione del relativo valore di cessione.

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

Il Comune potrà avvalersi del diritto di prelazione anche per far subentrare eventuali aventi diritto nel rispetto dell'ultima graduatoria degli assegnatari legittimamente formata.

Resta fatto 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.

In ogni caso, vengono fatte salve eventuali clausole contenute in atti relativi a mutui, ipoteche o contributi concessi per la realizzazione degli immobili. La violazione ai contenuti del presente articolo comporterà la decadenza del diritto acquisito con l'acquisto dell'area o del

capannone, venendo incamerato il bene nel suo complesso, niente escluso, nella piena disponibilità e diritto del Comune

**- ART. 29 -**

*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 eventualmente concessi in affitto e realizzate dall'amministrazione comunale nonché i servizi interni al lotto assegnato.

**- ART. 30 -**

*Casi di decadenza della Convenzione e del diritto reale per colpa e 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 del diritto reale per colpa e in danno del Concessionario qualora:

- 1) Vengano realizzate opere edilizie gravemente difformi da quelle previste nella concessione 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) Inutilizzo, continuativo e non interrotto, dell'area ai fini produttivi per un periodo di anni tre;
- 6) Iscrizione di ipoteca su fabbricati senza la preventiva autorizzazione da parte della G.M.

La decadenza deve essere ratificata dalla G.M.

**- INDICE -**

<i>ART. 1 - Oggetto e finalità.....</i>	<i>2</i>
<i>ART. 2 - Attività produttive incompatibili.....</i>	<i>2</i>
<i>ART. 3 – Attività produttive compatibili ma soggette a procedure di verifica.....</i>	<i>2</i>
<i>ART. 4 – Tipi di istanze.....</i>	<i>2</i>
<i>ART. 5 – Bando per assegnazione area.....</i>	<i>3</i>
<i>ART. 6 – Modalità di presentazione delle istanze.....</i>	<i>3</i>
<i>ART. 7 – Documentazione da allegare.....</i>	<i>3</i>
<i>ART. 8 – Istruttoria delle domande - Criteri e modalità di assegnazione delle aree.....</i>	<i>4</i>
<i>ART. 9 – Titoli priorità assoluta a prescindere dal punteggio.....</i>	<i>5</i>
<i>ART. 10 – Determina di assegnazione.....</i>	<i>5</i>
<i>ART. 11 – Criteri di determinazione del Prezzo - vendita o concessione diritto di superficie.....</i>	<i>6</i>
<i>ART. 12 – Criteri di determinazione del canone di manutenzione.....</i>	<i>6</i>
<i>ART. 13 – Modalità di pagamento relativa alla vendita o alla concessione del diritto di superficie.....</i>	<i>7</i>
<i>ART. 14 – Modalità di pagamento del canone di manutenzione.....</i>	<i>7</i>
<i>ART. 15 – Ritardato pagamento del canone di manutenzione.....</i>	<i>7</i>
<i>ART. 16 – Contenuti della convenzione.....</i>	<i>8</i>
<i>ART. 17 – Atti consequenziali.....</i>	<i>9</i>
<i>ART. 18 – Durata del diritto di superficie.....</i>	<i>9</i>
<i>ART. 19 – Diritti connessi all'assegnazione dell'area.....</i>	<i>9</i>
<i>ART. 20 – Estinzione del diritto di superficie - Decadenza della convenzione.....</i>	<i>9</i>
<i>ART. 21 – Perimento degli immobili costruiti sul suolo oggetto del diritto di superficie.....</i>	<i>9</i>
<i>ART. 22 – Ipotecche sui manufatti realizzati dal oncessionario.....</i>	<i>10</i>
<i>ART. 23 – Termini di presentazione del progetto delle opere.....</i>	<i>10</i>
<i>ART. 24 – Tipologie costruttive e destinazioni.....</i>	<i>10</i>
<i>ART. 25 – Immodificabilità delle strutture.....</i>	<i>10</i>
<i>ART. 26 – Tempi per l'esecuzione delle opere.....</i>	<i>11</i>
<i>ART. 27 – Non trasferibilità del bene.....</i>	<i>11</i>
<i>ART. 28 – Cessione dell'attività lavorativa.....</i>	<i>11</i>
<i>ART. 29 – Conservazione dei beni concessi.....</i>	<i>12</i>
<i>ART. 30 – Casi di decadenza della Convenzione e del diritto reale per colpa e danno.....</i>	<i>12</i>