

COMUNE DI CALTAVUTURO

Provincia di Palermo

REGOLAMENTO

GESTIONE ZONA ARTIGIANALE

Approvato con deliberazione C.C. n. 28 del 30-05-2017

REGOLAMENTO DI GESTIONE DELLA ZONA ARTIGIANALE COMUNALE

TITOLO I° CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

ART. 1

La finalità che attraverso il presente Regolamento si intende perseguire è quella di predisporre le norme e le indicazioni che dovranno attuarsi nella fase di assegnazione dei lotti in diritto di superficie ovvero in diritto di proprietà alle imprese artigiane, alle cooperative ed ai consorzi all'interno del P.I.P. del Comune di Caltavuturo, nonché nella gestione dell'area medesima per gli insediamenti produttivi e i requisiti, i diritti e gli obblighi dei concessionari.

ART. 2

Il diritto di superficie concesso 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 avanti indicato e consistente nella edificazione di un capannone destinato ad opificio artigianale o di piccola e media impresa industriale *o destinato all'attività comunque codificata di trasformazione di prodotti.*

Il diritto di proprietà si esercita non prima di dieci anni dalla Concessione del diritto di superficie.

ART. 3

La concessione dei lotti in diritto di superficie o dei capannoni in affitto è deliberata dalla Giunta Municipale sulla base della graduatoria formulata da apposita Commissione.

La Commissione per l'assegnazione dei lotti di cui al presente articolo, è nominata dal Sindaco ed è composta da:

1. Sindaco pro tempore che la presiede e/o Assessore pro-tempore delegato al ramo di competenza;
2. Ingegnere Capo dell'U.T.C.;
3. Tecnico laureato (Architetto, Ingegnere, Geologo);
4. Commercialista o Consulente del lavoro;
5. da 3 rappresentanti designati dalle organizzazioni professionali e datoriali.

ART. 4

Funzionamento della Commissione

La Commissione delibera con l'intervento della maggioranza dei membri che la compongono.

Le deliberazioni sono adottate a maggioranza assoluta dei voti dei presenti.

In caso di parità di voti, prevale quello del Presidente.

Le funzioni di Segretario della Commissione vengono svolte dal Segretario Comunale o, in caso di impedimento, da un funzionario dell'area amministrativa del Comune.

Le sedute della Commissione, a richiesta di metà dei componenti, possono essere pubbliche.

Ai componenti della Commissione, ad eccezione del Sindaco e dell'Assessore al ramo, spetta per ogni seduta un gettone di lire centomila nonché, ove occorrente, il trattamento di missione ed il rimborso delle spese di viaggio nella misura prevista dalle vigenti norme regionali per i dipendenti con qualifica di dirigente superiore.

Per quanto non previsto si applicano, se compatibili, le norme contenute nell'O.R.E.L. vigente in Sicilia in materia di adunanze.

ART. 5

Alle attività di consorzi e cooperative è riservato il 20% della superficie totale dei lotti.

Nell'area per insediamenti produttivi possono insediarsi anche piccole e medie imprese industriali fino alla concorrenza massima del 20% delle aree urbanizzate o della superficie complessiva dei capannoni.

Costituisce altresì titolo di preferenza l'esercizio in locali non di proprietà.

ART. 6

Alle cooperative ed ai consorzi verranno opportunamente assegnati i lotti di dimensione superiore.

E' consentito l'accorpamento di più lotti e l'assegnazione degli stessi ad una unica impresa.

Il Comune all'interno dell'area P.I.P. ha la titolarità della gestione del centro servizi, che oltre alla gestione delle aree espositive e delle attività proprie dell'Ente e degli altri soggetti erogatori di servizi alle imprese (Ufficio postale, Istituti di credito etc...) svolge un'azione complessiva di marketing del territorio.

Parte del centro servizi può essere messo a disposizione di nuove imprese che intendono avviare attività produttive e che hanno bisogno di pronta disponibilità di locali e di servizi finalizzati all'avvio dell'attività stessa.

Con Apposito regolamento saranno definite le modalità ed i criteri di accesso al servizio nonché il canone di affitto dell'area all'interno del centro servizi.

All'interno della zona artigianale nelle aree non assegnate e destinate ad attività no-food, possono essere realizzati impianti comunali prioritariamente al servizio delle attività produttive riguardanti centri di raccolta della frazione secca del rifiuto urbano prodotto dalle aziende e dai nuclei familiari, nonché sfabbricidi prodotti dalle attività di costruzione o trasformazione edilizia privata e pubblica o raccolta di oli esausti o prodotti RAEE, conformemente a quanto previsto dalla normativa di settore.

ART. 7

PRESCRIZIONE E MODALITA' DI CARATTERE GENERALE

Il diritto di superficie come sopra indicato è esercitato nei limiti con le modalità fissate da apposita convenzione, sottoscritta dal Sindaco e dal titolare e che dovrà essere conforme a quella tipo approvata dall'Assessore Regionale della Cooperazione, Commercio, Artigianato e Pesca salvo eventuali diverse pattuizioni che dovranno essere adeguatamente motivate, 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 convenzione, alla utilizzazione del sottosuolo nei limiti necessari alla esecuzione delle opere previste nella concessione edilizia.

Ai sensi e per gli effetti del precedente art. 2 dopo dieci anni dalla data di concessione del diritto di superficie, è possibile esercitare il diritto di riscatto e trasformare la concessione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

Il procedimento formale di riscatto deve essere attualizzato agli indici ISTAT.

Successivamente con atto del Responsabile del Servizio Attività Produttive, è quantificato l'importo da corrispondere, nonché le relative garanzie.

In caso di riscatto va computato il 50% delle somme versate per l'equivalente ammontare del canone semestrale alla data del riscatto medesimo.

I progetti relativi all'edificio dovranno corrispondere alle modalità fissate rispettivamente nel successivo art. 14 - Titolo III°.

Nella realizzazione dell'opificio saranno osservate le prescrizioni e limitazioni specificate nella concessione edilizia.

Nei contratti di cessione delle aree deve essere trascritto o allegato il presente Regolamento, per formarne parte integrante e sostanziale, in modo che tutte le norme in esso contenute siano opponibili a terzi.

ART. 8

FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA

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

Qualora si rendesse necessario procedere alla formazione di graduatorie, la Commissione assegna preventivamente un punteggio da uno a dieci per ciascuno dei seguenti requisiti posseduti dall'impresa richiedente:

1. Titolare dell'impresa richiedente già proprietario di aree espropriate per la realizzazione dell'area attrezzata per insediamenti produttivi (costituisce elemento di valutazione la consistenza o il valore venale delle aree espropriate);
2. Trasferimenti, nell'area artigianale, di strutture e/o impianti già ricadenti nel centro urbano (costituisce elemento di valutazione la consistenza dei beni da trasferire);
3. Capacità di sviluppo delle potenzialità produttive e dei livelli occupazionali (costituiscono elementi di valutazione il potenziamento delle attività preesistenti, l'avvio di concrete e nuove iniziative, l'assunzione di nuovo personale);
4. Sostegno e/o aumento dell'indotto produttivo ed economico locale;

5. Grado di inquinamento (costituisce elemento preferenziale l'impatto negativo che l'attività esercita sul centro abitato).

La Commissione, in sede di esame delle domande, può disporre la regolarizzazione di quelle incomplete assegnando a tale scopo un termine non superiore a trenta giorni.

La stessa potrà, inoltre, chiedere documenti integrativi e nuovi elementi di analisi allorquando 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 trasmessi al Sindaco il quale ne dà comunicazione scritta agli interessati nel termine di venti giorni.

In caso di istanze che superano le disponibilità dei lotti la Commissione dopo aver formulato la graduatoria ai sensi dei commi precedenti formula le priorità di assegnazione secondo il seguente ordine:

- 1) residenza nel Comune di Galtavuturo;
- 2) ubicazione della precedente attività nel centro abitato;
- 3) grado di rumorosità ed inquinamento urbano;
- 4) esercizio precedente ubicato in locali in affitto;
- 5) maggiore investimento economico con riferimento alle possibilità occupazionali.

Le priorità sopra indicate debbano essere espressamente richieste e documentate nell'istanza del richiedente.

Nel caso di concessioni a ditte qualsiasi, resta inteso che, ad eccezione delle figure specialistiche, la manodopera debba essere assunta in maniera prevalente da quella locale.

Nella formulazione della graduatoria e dei pareri la Commissione dovrà tenere conto delle riserve di legge.

La Commissione prese in esame le istanze procede successivamente alla numerazione dei lotti, stabilisce preventivamente la compatibilità relativa alle attività da insediare in lotti contigui e, successivamente, formulati i pareri di ammissione alle assegnazioni e la eventuale graduatoria, procede al sorteggio fra i possibili assegnatari dei lotti.

La eventuale graduatoria rimane in vigore e le ditte non assegnatarie in essa collocate possono accedere ai lotti in caso di rinuncia o di revoca di precedenti assegnazioni.

Art. 9

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

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

Entro la stessa data il richiedente o i controinteressati, possono presentare, avverso la decisione adottata dalla Giunta Municipale nei propri confronti, ricorso scritto all'Assessorato Regionale della Cooperazione, Commercio, Artigianato e Pesca il quale, nei successivi trenta giorni, deciderà sentita la Commissione Regionale per l'Artigianato.

ART. 10

Gli assegnatari dei lotti con diritto di superficie, 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 della assegnazione.

Nei casi in cui non si concretizzasse il definitivo trasferimento in diritto di superficie delle aree assegnate, nei tempi e nei modi di cui al presente Regolamento ovvero in caso di formale rinuncia degli aventi diritto, l'Amministrazione Comunale è tenuta a richiedere alle ditte utilmente collocate in graduatoria – fino ad esaurimento – l'eventuale disponibilità all'acquisizione delle aree interessate, inviando nota raccomandata con avviso di ricezione, cui dovrà essere data risposta nel termine tassativo di giorni 15 dalla ricezione.

La stipula della convenzione di cui al precedente art. 6 avviene contestualmente al rilascio della concessione edilizia relativa alle opere da realizzare all'interno del lotto assegnato ed i relativi oneri concessori decorrono dal primo giorno del mese successivo a quello di stipula della convenzione medesima.

La prima rata, riferita al numero di mesi compresi fra quello della decorrenza del canone medesimo e la fine del semestre in corso, deve essere versata in un'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 successivo art. 12.

ART. 11

La tipologia degli insediamenti produttivi dovrà essere tipica degli opifici, secondo le direttive in calce al presente regolamento.

E' esclusa in ogni caso la tipologia di edilizia abitativa o mista.

Le concessioni, infatti, sono consentite per la valorizzazione e lo sviluppo dell'artigianato e pertanto i destinatari dei lotti dovranno obbligarsi a mantenere in vita l'attività dell'azienda artigiana per tutto il periodo della concessione.

Nel caso di cessazione di attività, per qualsiasi causa o motivo, il titolare della fabbrica che esiste sul lotto assegnato è obbligato a cederlo ad altra impresa artigiana che abbia i requisiti di legge con diritto ad ottenere dal subentrante il giusto prezzo della struttura artigianale realizzata a proprie spese, al netto del contributo artigianale che avesse ricevuto per la costruzione di esse.

Nel caso in cui non provvedesse egli stesso a cedere l'opificio ad altra impresa, provvederà l'Amministrazione Comunale salvo, sempre il diritto del titolare ad ottenere il giusto prezzo della eseguita costruzione.

A cura dell'Amministrazione locale ed a spese del beneficiario della concessione dovrà essere prodotta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari apposita nota che la concessione medesima procede con il solo diritto di superficie.

Nel caso in cui il concessionario cessa l'attività, l'opificio dovrà essere ceduto ad altro artigiano, primo in graduatoria e di seguito a scorrere, ricevendo un compenso pari al costo sostenuto, al netto dei contributi concessi, rivalutato degli interessi legali.

Trascorso questo termine il Comune procede all'acquisizione dell'opificio con equo indennizzo del vecchio concessionario e procede a nuova assegnazione.

ART. 12

Le domande dovranno essere compilate indicando le caratteristiche tecniche, il codice fiscale, la partita IVA, i dati generali dell'impresa, compresi quelli relativi al numero del personale del laboratorio già esistente, al tipo e al ciclo di lavorazione.

E' obbligatorio indicare l'ubicazione del locale ove ha sede l'impresa, se esso è di proprietà o in affitto.

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

- 1) Certificato di iscrizione all'Albo o Registro di appartenenza presso la CCIAA di data non anteriore a sei mesi;
- 2) Relazione sottoscritta dal titolare, o del legale rappresentante, dell'impresa sulla 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 quelle 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'art. 7.

TITOLO II°
DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DELLA CONCESSIONE
E MODALITA' PER IL PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO

ART. 13
DETERMINAZIONE DEL CANONE DELLA CONCESSIONE
DEL DIRITTO DI SUPERFICIE - MODALITA' DI PAGAMENTO

La concessione con diritto di superficie dei lotti urbanizzati e la locazione degli opifici è subordinata al pagamento di un canone annuo che sarà fissato dalla Giunta Municipale con apposito atto deliberativo, sulla base della spesa preventiva per la manutenzione, stimata in base quinquennale, delle opere infrastrutturali e degli opifici medesimi.

Il canone così determinato è versato presso la Tesoreria Comunale in 4 rate semestrali anticipate se l'importo supera i dieci milioni ed in due rate semestrali anticipate se l'importo è inferiore a lire 10 milioni.

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. 14
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, 10 per cento per il secondo mese, del 15% per il terzo mese, del 20% per il quarto mese, del 25% per il quinto mese.

I singoli ammontari debbono intendersi cumulabili.

Ove il ritardo superi il 5° mese il Comune procederà alla risoluzione della convenzione per colpa e in danno del concessionario.

TITOLO III°

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DEGLI EDIFICI E TERMINI DI INIZIO E DI ULTIMAZIONE - PROROGHE - SANZIONI

ART. 15

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DEGLI EDIFICI

Nei lotti destinati ad opifici, sono consentiti le costruzioni o installazioni di capannoni per laboratori, con eventualmente annessi magazzini, depositi, sale, autorimesse, esposizioni destinate esclusivamente ad attività artigianali, Uffici, e/o locali per il personale di custodia non possono superare la superficie utile calpestabile di mq. 60.

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

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.

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." ed alle vigenti leggi in materia di tutela ambientale, specie per quelle attività e lavorazioni comprese nel decreto assessoriale previsto dall'art. 5 della L.R. 29.12.1981, n. 181.

Le tipologie degli opifici possono subire per esigenze motivate sul piano produttivo e/o in conseguenza dell'applicazione dell'art.6 del presente Regolamento variazioni che debbono essere preventivamente autorizzate dall'U.T.C. Sezione Urbanistica previo parere della Commissione Edilizia Comunale.

Nella costruzione non potranno apportarsi modifiche di alcun onere 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 in corrispondenza del fabbricato delle opere autorizzate ed alle norme contenute nel presente atto, non pervenuto con il rilascio del certificato di agibilità, con l'indicazione della destinazione d'uso.

Nel caso venga contestata difformità dell'edificio rispetto al progetto approvato, il Sindaco ordina l'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 ed il certificato relativo dovrà essere emesso entro 60 giorni dalla estimazione delle opere medesime, salvo maggiori termini derivanti da disposizioni vigenti relativi a pareri obbligatori da parte di altri organi pubblici.

ART. 16

TERMINI DI INIZIO E DI ULTIMAZIONE DEGLI EDIFICI

La concessionaria si impegna a rispettare i termini per l'inizio e l'ultimazione delle opere, fissati nell'atto di Concessione Edilizia.

ART. 17

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. 18

SANZIONI

L'inosservanza dei termini comunque prorogati, fissati per l'inizio e la ultimazione dei lavori, nonché di quelli assegnati con eventuali ordinanze sindacali, 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".

In caso di inosservanza dei termini fiscali, 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 lo precede.

TITOLO IV°

OBBLIGHI DELLA DITTA CONCESSIONARIA

ART. 19

PRESCRIZIONI PER L'USO DELL'IMMOBILE

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. 20

OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO IN CASO DI CESSAZIONE ATTIVITA'

In caso di cessazione dell'attività lavorativa, la cessione degli immobili realizzati a cura e spese del concessionario a favore di terzi che abbiano i requisiti per insediarsi nell'area artigianale, dovrà essere autorizzata dal Comune il quale curerà, altresì, avvalendosi della consulenza dell'U.T.C., la determinazione del relativo valore di cessione.

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 la superficie di pavimento, di muri perimetrali e di quelli interni, degli sguinci di porte e finestre;
- b) superficie netta degli accessori direttamente annessi al capannone, costituite 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.

Le superfici nette non direttamente utilizzabili ai 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.

Gli oneri per la determinazione del valore delle opere da cedere saranno a carico del concessionario e verranno versati al Comune con le stesse procedure previste per il pagamento degli oneri per le concessioni edilizie.

In ogni caso vengono fatte salve le eventuali clausole contenute in atti relativi a mutui contributi concessi per la realizzazione degli immobili.

ART. 21

OBBLIGHI GENERALI

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

In caso di inosservanza la concessionaria, decade dalla concessione con la seguente estinzione del diritto di superficie.

ART. 22

STATO DI MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI - OBBLIGHI

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

TITOLO V°

SANZIONI A CARICO DEL CONCESSIONARIO PER INOSSERVANZA DEGLI OBBLIGHI STABILITI DALLA CONVENZIONE ED I CASI DI MAGGIORE GRAVITA' IN CUI TALE INOSSERVANZA COMPORTI LA DECADENZA DELLA CONCESSIONE E LA CONSEGUENTE ESTINZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

ART. 23

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 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 mutuo ipotecario per il finanziamento delle costruzioni, l'inadempienza della ditta medesima nel pagamento di almeno due semestralità consecutive del mutuo;
- 5) il mancato esercizio dell'attività protrattasi per un periodo continuativo non inferiore ad un anno.

La decadenza della convenzione deve essere approvata dalla Giunta Municipale.

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

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

TITOLO VI°
DURATA DELLA CONCESSIONE E CRITERI PER LA
DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER IL RINNOVO
DELLA CONCESSIONE

ART. 24

DURATA DELLA CONVENZIONE E RINNOVO DELLA MEDESIMA

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

TITOLO VII°

DISPOSIZIONI FINALI

ART. 25

EFFETTI DELLA CESSAZIONE DELLA CONVENZIONE E DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Nei casi in cui la 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. 26

PERIMENTO DEGLI EDIFICI

Ove, per qualsiasi causa, prima della decadenza 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 tale termine di sei mesi, sopraindicato, 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.

ART. 27

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. 28

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 le esecuzioni di 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 od organismi consortili appositamente costituiti.

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

Gli statuti delle società o degli organismi consortili di cui al precedente articolo, nonché le convenzioni che regolano i mutui rapporti con il Comune, sono approvati con Decreto dell'Assessore Regionale Cooperazione e Commercio.

ART. 29

VARIE E FINALI

La convenzione verrà trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo.

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 emendate.

Saranno oggetto di specifica trascrizione tutti i patti della convenzione.