

N. 58

ALLEGATO 1



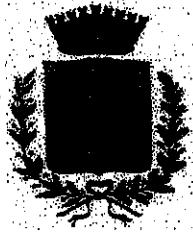
CITTÀ DI SALEMI

Provincia Regionale di Trapani

Regolamento per l'assegnazione e cessione di aree artigianali site in località San Giacomo (Salemi)

Approvato con Deliberazione della Commissione Straordinaria

con i poteri del Consiglio Comunale n. 16 del 10-04-2014



CITTÀ DI SALEMI

Provincia Regionale di Trapani

Regolamento per l'assegnazione e cessione di aree artigianali site in località San Giacomo (Salemi)

Art. 1

Con le presenti norme vengono definiti:

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

Art. 2

La concessione dei lotti disponibili, con diritto di superficie, avverrà a mezzo di apposito Avviso Pubblico. L'avviso conterrà i criteri, le modalità, i termini previsti nel presente Regolamento.

Il Responsabile del Procedimento per la formazione della graduatoria è il Responsabile dello Sportello Unico Attività Produttive.

L'istruttoria delle istanze sarà eseguita da una Commissione interna nominata e presieduta dal responsabile dello Sportello Unico Attività Produttive.

Art. 3

La Commissione di cui al precedente articolo:

- *Valuta l'ammissibilità di ogni singola richiesta di concessione attraverso l'esame della documentazione presentata;*
- *Individua il lotto da assegnare al singolo avente diritto, tenuto conto delle caratteristiche dell'iniziativa;*
- *Formula la graduatoria dei soggetti aventi diritto.*

Art. 4

Le richieste avanzate dalle piccole e medie imprese artigiane sono finalizzate:

- 1) *alla concessione, con diritto di superficie, dei lotti urbanizzati;*
- 2) *alla concessione in locazione dei capannoni con annessa area di pertinenza.*

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

È consentito, altresì specificare il lotto che si intende avere in concessione, non essendo comunque tale preferenza vincolante per l'Amministrazione Comunale.

Art. 5

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

- 1) *dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 attestante l'iscrizione all'albo o registro di appartenenza presso la Camera di Commercio delle piccole e medie imprese artigiane;*
- 2) *relazione, sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante dell'impresa sull'attività svolta nell'ultimo semestre e su quella che si intende svolgere nel nuovo*

Attività con attuale sede legale nel territorio comunale:

punti 10

7) impresa che all'atto della presentazione della richiesta svolge l'attività in locali non di proprietà,

Punteggio attribuibile punti 10 così ripartito:

Attività in locali di proprietà:

punti 0

Attività in locali non di proprietà:

punti 10

A parità di punteggio tra i richiedenti si effettuerà il sorteggio pubblico.

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. L'Istruttoria nonché la eventuale graduatoria definitiva con i relativi punteggi assegnati, vengono approvati con Determinazione dandone comunicazione scritta agli interessati nel termine di venti giorni.

I requisiti di imprenditore artigiano e di impresa artigiana sono quelli enunciati nella Legge regionale 18 febbraio 1986, n. 3 e che qui si intendono richiamati.

Art. 7

Le aree da assegnare serviranno solo per attività di produzione e commercializzazione inerenti alle suddette attività alle piccole e medie imprese.

Art. 8

La scelta dell'area da assegnare all'impresa richiedente è stabilita con apposita Determinazione di assegnazione da notificare agli interessati.

Tale scelta dovrà tenere conto delle dimensioni, caratteristiche e potenzialità produttive del nuovo impianto e dell'area richiesta dall'impresa. 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 della assegnazione, con incorporamento della cauzione da parte dell'Amministrazione. Entro la stessa data il richiedente può presentare, avverso la decisione adottata nei propri confronti, ricorso scritto nei i tempi e nei modi previsti dalla vigente normativa.

Art. 9

La formale concessione è subordinata alla stipula di apposita convenzione sottoscritta dal rappresentante dell'amministrazione comunale e dal titolare dell'impresa concessionaria, o da un suo legale rappresentante.

Art. 10

La concessione con diritto di superficie dei lotti urbanizzati è subordinata al pagamento di un canone annuo che sarà fissato dal Comune con apposito atto deliberativo, sulla base delle opere di urbanizzazione e della spesa preventivata per la manutenzione, stimata su base quinquennale, delle opere infrastrutturali e degli opifici medesimi.

La sede legale può essere in altri luoghi diversi dallo stabilimento, purché entro il territorio del Comune di Salemi.

Art. 11

Il canone di cui al precedente articolo 10 è versato presso la tesoreria comunale in quote semestrali anticipate. Tale canone è soggetto all'aggiornamento quinquennale secondo il criterio assunto a base per la determinazione del canone iniziale, seguendo le variazioni intervenute nel periodo sugli elementi che lo compongono. Il versamento delle rate

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.

Art. 16

Le opere da realizzare, a cura dei concessionari, devono avere le caratteristiche costruttive e tipologiche di seguito descritte.

Nei lotti destinati ad opifici, sono consentite le costruzioni di capannoni per laboratori, locali per le esposizioni dei beni prodotti, uffici e alloggi custode (all'interno del fabbricato).

Tipologie, dimensioni, caratteristiche costruttive e di finitura delle opere dovranno rispondere alle esigenze risultanti da apposita relazione tecnico-economica da allegare al progetto, purchè conforme alle vigenti disposizioni comunali in materia di edilizia, degli standards urbanistici che definiscono la tipologia edilizia.

I materiali che devono essere utilizzati per la realizzazione delle opere di cui al primo comma del presente articolo devono rispondere a quelle risultanti dalla relazione tecnica approvata ed autorizzata dagli organi preposti. In ogni caso è fatto obbligo di rispettare le norme igienico sanitarie e le vigenti leggi in materia di tutela ambientale.

Nella costruzione non potranno apportarsi modifiche di alcun genere se non regolarmente approvate: è fatto obbligo, in ogni caso, di rispettare le vigenti norme igienico-sanitarie e le leggi in materia di tutela ambientale, specie per quelle attività e lavorazioni comprese nel Decreto Assessoriale previsto dall'articolo 5 della Legge Regionale 29 dicembre 1981, n. 181.

Art. 17

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 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, verrà disposta l'immediata sospensione della concessione ed 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 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. 18

Il concessionario dovrà rispettare i termini fissati nella concessione edilizia per l'inizio e l'ultimazione delle opere, nonché quelli eventualmente assegnati con ordinanze sindacali o da parte di enti finanziatori. 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 sindacali, comporterà l'automatica

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. *Tale subentro non potrà in ogni modo costituire un danno per l'A.C. e dovrà essere preceduto da una attenta valutazione e controllo del rischio finanziario scaturente. Al tal fine il concessionario dovrà produrre prima della stipula della convenzione apposita polizza fideiussoria del valore iniziale almeno pari al mutuo ipotecario concesso allo stesso, da adeguare nel corso dell'esecuzione delle opere e degli obblighi assolti, per tutelare l'Ente circa gli effetti conseguenti al presente articolo.*

Art. 24

La decadenza della convenzione, per colpa e in danno del concessionario, deve essere determinata con provvedimento del competente Capo Settore.

Art. 25

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. 26

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.

Art. 27

Il Comune su richiesta dell'assegnatario può cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie, ai sensi della vigente normativa regionale, fermo restando il diritto di prelazione da parte del Comune nei trasferimenti successivi all'assegnazione come previsto dall'art. 89 della L.R. N° 6/2001. Il prezzo delle aree è determinato dall'Ufficio del Territorio, defalcando i canoni di concessione del diritto di superficie già versati e rivalutati.

Art. 28

La locazione è esercitata nei limiti e con le modalità fissate nell'apposita convenzione.

La locazione sancisce il diritto:

- 1) all'utilizzazione, ai fini dell'attività produttiva, di un capannone con eventuali servizi annessi*
- 2) al mantenimento e godimento di esso impianto e delle relative aree di pertinenza, in favore del locatario e dei suoi aventi causa, nei limiti e secondo le modalità fissate dalla convenzione.*

Tutti gli spazi, edifici, manufatti ed impianti rimangono vincolati alle destinazioni indicate nella predetta convenzione.

Gli altri aspetti pattizi non previsti dal presente decreto sono regolati, per quanto applicabili, dalle norme contenute nel capo II della legge 27 luglio 1978, n. 392 e s.m.i..

È prerogativa del Comune di prevedere nella convenzione la facoltà del concessionario di recedere in qualsiasi momento dal contratto di locazione, a condizione che ne venga dato avviso, a mezzo di lettera raccomandata, almeno sei mesi prima.

Per la valutazione delle opere contestate, il Comune può avvalersi della consulenza dell'ufficio tecnico erariale o di tecnici esterni appositamente incaricati.

Le sanzioni di cui ai punti A) e B) possono essere cumulabili.

La decadenza della locazione deve essere dichiarata con Determina del Capo Settore il quale stabilirà, altresì, le sanzioni e l'ammontare della pena pecuniaria da comminare.

Art. 33

La manutenzione ed il rifacimento delle opere di urbanizzazione delle aree per l'insediamento di opifici in zona artigianale è di competenza del Comune, che vi provvede direttamente nel rispetto delle norme che regolano l'esecuzione delle opere pubbliche. Nel caso di accertata necessità tali competenze, nonché la gestione dei servizi da erogare a favore delle imprese, potranno essere affidate a società od organismi consortili appositamente costituiti.

Art. 34

Le domande inoltrate per l'assegnazione e cessione di aree in zona artigianale site in località San Giacomo (Salemi), e non esitate alla data di approvazione del presente Regolamento, saranno esaminate sulla scorta del presente Regolamento. Per quanto non disciplinato dal presente si rinvia alla normativa statale e regionale vigente in materia.



CITTÀ DI SALEMI

Provincia Regionale di Trapani

**Schema di Convenzione per la concessione e
regolamentazione del diritto di superficie
delle aree artigianali
site in località San Giacomo (Salemi)**

Approvato con Deliberazione della Commissione Straordinaria

con i poteri del Consiglio Comunale n. 16 del 10-04-2011



CITTA' DI SALEMI

Provincia Regionale di Trapani

CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE E REGOLAMENTAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DI AREE ARTIGIANALI SITE IN LOCALITÀ SAN GIACOMO (SALEMI)

L'anno, il giornodel mese dinella sede municipale di Salemi, avanti a me Segretario Comunale senza l'assistenza di testimoni per espressa rinuncia fattane dai Signori comparenti, tra loro d'accordo e con mio consenso in conformità di legge, sono personalmente comparsi i Signori :

da una parte , per il Comune di Salemi il Signor _____, nato a Salemi il _____, il quale interviene nella sua qualità di Capo del __ Settore _____ rappresentante del Comune di Salemi (in prosieguo chiamato Comune) in esecuzione della determina sindacale n. __ del _____ ed in esecuzione della Determina di assegnazione n. __ del _____ che in copia autentica allego ad integrare il presente atto sotto la lettera, omessane la lettura per dispensa dei comparenti:

Codice fiscale e p. IVA.....;

-dall'altra parte , il Sig.nato a Residente in....., il quale interviene nella sua qualità di (Presidente oppure titolare) della ditta, con sede in..... via.....n.;

Codice fiscale e partita I.V.A.....;

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

PREMETTONO

-che il Comune di Salemi è dotato di una zona per l'insediamento di attività artigianale sita in località **SAN GIACOMO**;

-che con deliberazione Consiliare n. __ del _____ è stato approvato il regolamento per l'assegnazione delle aree, in diritto di superficie, site nella zona artigianale in località SAN GIACOMO;

-che con determinazione del C.S. n. del _____ è stata individuato, per l'assegnazione alla ditta richiedente, un lotto sito nell'area artigianale in località SAN GIACOMO per l'insediamento di un opificio di complessivi mq..... contraddistinto con il n. __/lettera____;

-che la dittaha presentato in data il progetto con allegata relazione tecnica-economica in cui vengono, tra l'altro, definite le caratteristiche materiali e di finitura dei fabbricati oggetto del programma costruttivo;

-che in base a tale progetto risulta che di massima e fermi restando gli obblighi di specificazione e dettaglio di cui ai successivi articoli della presente convenzione saranno realizzati circa mq. di superficie utile calpestabile;

Titolo 1
Generalità
Concessione del diritto di superficie

Art. 1

Il Comune di Salemi come sopra rappresentato, concede, sin d'ora, alla dittache come rappresentata accetta, per se e per i suoi aventi causa, il diritto di superficie per la realizzazione del programma costruttivo, menzionato in premessa sull'area estesa circa mq.....individuata come segue..... ricadente nell'area artigianale in località SAN GIACOMO delimitata;

- detto terreno, atto alla edificazione di un corpo di fabbrica delle dimensioni consentite dagli standard edilizi previsti, è quello evidenziato in rosso nell'annessa planimetria, che, sottoscritta dai comparenti e da me Ufficiale rogante, si allega ad integrare il presente atto sotto la lettera.....

Il diritto di cui sopra si intende esteso anche alla utilizzazione del sottosuolo nei limiti necessari alla esecuzione delle opere previste nella concessione edilizia.

Si precisa che, il concessionario si impegna, anche in conformità alle disposizioni particolari contenute nei successivi articoli, a realizzare sull'area oggetto della concessione del diritto di superficie il programma costruttivo indicato in premessa e consistente nella edificazione di un capannone destinato ad opificio.

Art. 2

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

Il diritto 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 dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- -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 secondo le modalità fissate dalla presente convenzione.

Nei lotti assegnati è consentita la costruzione o l'istallazione di capannoni per laboratori produttivi con annessi magazzini, depositi, silos, autorimesse, locali per l'esposizione e vendita dei prodotti, uffici e spazi di custodia.

I progetti relativi dovranno corrispondere alle modalità fissate nel successivo articolo 5.

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

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

Per superficie utile, ai fini della presente convenzione, si intende la superficie di pavimento misurata al netto dello spazio occupato da muratura, pilastri e tramezzi, sguinci, vani di porta e finestre ed eventuali scale interne.

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 dell'assegnazione.

La stipula della convenzione deve avvenire prima del rilascio della Concessione Edilizia relativa alle opere da realizzare all'interno del lotto assegnato.

Titolo II
Determinazione del corrispettivo della concessione
Modalità per il pagamento del corrispettivo- Sanzioni.

Art. 3

Il corrispettivo della concessione del diritto di superficie di cui all'art. 1, determinato ed approvato con Delibera di G.M. n. _____ del _____ resta convenuto in Euro..... annue, da pagarsi a cura del concessionario nelle casse della tesoreria Comunale in quote semestrali anticipate.

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

Il versamento delle rate semestrali anticipate dovrà essere effettuato improrogabilmente entro il primo mese di ogni semestre dell'anno di riferimento.

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.

Art. 4

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

- *cinque per cento della rata semestrale, per il primo mese di ritardo;*
- *dieci per cento della rata semestrale, per il secondo mese di ritardo;*
- *quindici per cento della rata semestrale, per il terzo mese di ritardo;*
- *venti per cento della rata semestrale, per il quarto mese di ritardo;*
- *venticinque per cento della rata semestrale, per il quinto mese di ritardo.*

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

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

Titolo III

Caratteristiche costruttivo-tipologiche degli edifici
e termine di inizio e di ultimazione- proroghe-sanzioni.

Art.5

Le opere da realizzare, a cura dei concessionari, devono avere le caratteristiche costruttive e tipologiche di seguito descritte.

Nei lotti destinati ad opifici, sono consentite le costruzioni di capannoni per laboratori, locali per le esposizioni dei beni prodotti, uffici e alloggi custode (all'interno del fabbricato).

Tipologie, dimensioni, caratteristiche costruttive e di finitura delle opere dovranno rispondere alle esigenze risultanti da apposita relazione tecnico-economica da allegare al progetto, purchè conforme alle vigenti disposizioni comunali in materia di edilizia, degli standards urbanistici che definiscono la tipologia edilizia.

I materiali che devono essere utilizzati per la realizzazione delle opere di cui al primo comma del presente articolo devono rispondere a quelle risultanti dalla relazione tecnica approvata ed autorizzata dagli organi preposti. In ogni caso è fatto obbligo di rispettare le norme igienico sanitarie e le vigenti leggi in materia di tutela ambientale.

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

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

La verifica di corrispondenza, delle opere autorizzate, alle norme contenute nel presente atto, dovrà avvenire con rilascio del certificato di agibilità, contenente l'indicazione della destinazione d'uso. Nel caso venga contestata difformità dell'edificio rispetto al progetto approvato, il Sindaco ordina la

immediata sospensione dei lavori e il concessionario dovrà provvedere alle necessarie modificazioni.

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

Le operazioni di verifica, al fine del rilascio del certificato di agibilità, dovranno essere effettuate entro gg. 30 (trenta) dalla richiesta del concessionario ed il certificato relativo dovrà essere emesso nei successivi gg. 60 (sessanta), salvo maggiori termini derivanti da disposizioni urgenti relativi a pareri obbligatori da parte di altri organi pubblici.

Art. 6

Il concessionario dovrà rispettare i termini fissati nella concessione edilizia per l'inizio e l'ultimazione delle opere, nonché quelli eventualmente assegnati con ordinanze sindacali o da parte di enti finanziatori. 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 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 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 del diritto di superficie di un anno.

Titolo IV

Obblighi della Ditta Concessionaria Prescrizioni per l'uso dell'immobile

Art. 7

E' obbligo del Concessionario, procedere, a sua cura e spese, al frazionamento del lotto assegnato. Parimenti è posto a carico del Concessionario, a sua cura e spese, l'accatastamento dell'immobile costruito.

Art. 8

L'immobile può essere utilizzato esclusivamente dal concessionario. E' altresì vietata, salvo previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, la concessione a terzi del diritto di superficie relativo alle aree non ancora edificate o parzialmente edificate.

In caso di inosservanza dei suddetti divieti la Concessione si considera immediatamente decaduta.

Art. 9

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'ufficio tecnico erariale o dei tecnici all'uopo incaricati, la determinazione del relativo valore di cessione.

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 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 dal concessionario non si terrà conto del valore dell'area di sedime, delle urbanizzazioni e delle infrastrutture realizzate dal Comune.

Art. 10

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

In caso di inosservanza la ditta Concessionaria decade dalla convenzione con la conseguente estinzione del diritto di superficie.

Art. 11

La ditta Concessionaria e gli eventuali aventi causa si impegnano a mantenere in buono stato di manutenzione, secondo gli standards correnti, tutte le parti del manufatto ed i servizi interni al lotto assegnato e le aree urbanizzate limitrofe ai lotti.

Titolo V

Sanzioni a carico del Concessionario

Art. 12

La violazione o l'inadempimento da parte della ditta Concessionaria degli obblighi di cui ai precedenti articoli, determina, in aggiunta all'applicazione delle sanzioni previste dalle vigenti leggi e dai regolamenti comunali:

-La decadenza della concessione, con conseguente estinzione del diritto di superficie qualora:

1) vengano realizzate opere edilizie gravemente difformi da quelle previste nella concessione medesima;

2) si verificano nell'impresa modifiche negli scopi istituzionali non tempestivamente comunicati dall'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.

La decadenza della convenzione, per colpa ed in danno del concessionario, deve essere approvata dall'Amministrazione Comunale.

Titolo VI

Durata della Concessione

Art. 13

La concessione del diritto di superficie avrà una durata di anni 30 (trenta) e potrà essere rinnovata, purchè ne venga fatta richiesta, da chi ha diritto, almeno un anno prima della scadenza, per ulteriori 30 (trenta) anni.

Titolo VII

Cessazione delle Convenzioni

Art. 14

In caso di decadenza della convenzione per colpa e in danno del concessionario, il diritto di superficie si estingue, 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. ***Tale subentro non potrà in ogni modo costituire un danno per l'A.C. e dovrà essere preceduto da una attenta valutazione e controllo del rischio finanziario scaturente. Al tal fine il concessionario dovrà produrre prima della stipula della convenzione apposita polizza fideiussoria del valore iniziale almeno pari al mutuo ipotecario concesso allo stesso, da adeguare nel corso dell'esecuzione delle opere e degli obblighi assolti, per tutelare l'Ente circa gli effetti conseguenti al presente articolo.***

Art. 15

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. 16

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 industriali.

Art. 17

Il Comune su richiesta dell'assegnatario può cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie, ai sensi della vigente normativa regionale, fermo restando il diritto di prelazione da parte del Comune nei trasferimenti successivi all'assegnazione come previsto dall'art. 89 della L.R. N° 6/2001. Il prezzo delle aree è determinato dall'Ufficio del Territorio, **defalcando** i canoni di concessione del diritto di superficie già versati e rivalutati.

Art. 18

La manutenzione ed il rifacimento delle opere di urbanizzazione delle aree per l'insediamento di opifici nella zona SAN GIACOMO è di competenza del Comune che ne provvede direttamente nel rispetto delle norme che regolano l'esecuzione delle opere pubbliche.

Nel caso di accertata necessità tali competenze, nonché la gestione dei servizi da erogare a favore delle imprese potranno essere affidate a società od organismi consortili appositamente costituiti.

Ai sensi e per gli effetti della Legge 28/02/1985 n° 47, Art. 18, il Comune di Salemi, a mezzo del suo rappresentante che interviene al presente atto, mi esibisce il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data....., che si allega al presente atto sotto la lettera.....

Previa lettura da me data ai comparenti.

Lo stesso rappresentante del comune dichiara che ad oggi non sono avvenute modificazioni allo strumento urbanistico vigente.

Le spese relative, accessorie e conseguenti alla convenzione, sono a carico della parte concessionaria contraente la quale chiede che al presente contratto vengano applicate le agevolazioni fiscali previste dalla Legge 549/95 Art. 3 comma 81.

Pertanto il presente atto è soggetto a registrazione a tassa fissa e non si considera agli effetti sul valore aggiunto, in quanto non è operazione svolta nell'esercizio di attività commerciale ed il trasferimento ha per oggetto aree in zona artigianale.

Quant'altro non previsto è regolato dalle disposizioni vigenti in materia, emanate ed emanande e dal vigente Regolamento Comunale anzi citato approvato con Delibera di C.C. n° ____ del _____, che espressamente si richiama.

Saranno oggetto di specifica trascrizione tutti i patti della presente convenzione.