



COMUNE DI MILITELLO IN VAL DI CATANIA
(Provincia di Catania)



ASSESSORATO ALLE ATTIVITA' PRODUTTIVE



INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' PRODUTTIVE
NELLA ZONA ARTIGIANALE

REGOLAMENTO

PER L'ASSEGNAZIONE DEI LOTTI E DEI
CAPANNONI

Allegato alla Deliberazione Consiliare n. 12 del 25/02/2005

TITOLO I

Norme Generali

ART. 1

Principi Generali

1. Con il presente regolamento vengono definiti:
 - i requisiti dei soggetti beneficiari della concessione dei lotti con diritto di superficie e per la locazione dei capannoni nell'area catastalmente individuata al foglio _____ part. _____ destinati all'insediamento di attività artigianali;
 - Le modalità di presentazione delle domande;
 - I criteri di selezione per l'individuazione dei beneficiari delle aree;
 - I diritti e gli obblighi dei concessionari di cui al punto 1;
 - I corrispettivi per la cessione dei lotti con diritto di superficie e per la locazione dei capannoni;
 - Le modalità di gestione delle aree attrezzate per insediamenti produttivi.

ART. 2

Beneficiari

1. Possono richiedere l'assegnazione dei lotti con diritto di superficie o dei capannoni in locazione, con annessa area di pertinenza, tutti gli artigiani, le cooperative, e le società di artigiani, regolarmente iscritti all'Albo da almeno due anni e le imprese industriali iscritte alla C.C.I.A.A., sempre da almeno due anni nonché in forma cooperativa nelle misure previste dalla vigente legislazione ad nuove imprese in deroga alla iscrizione biennale alla C.C.I.A.A..
2. Nell'area per insediamenti produttivi possono insediarsi anche piccole e medie imprese industriali per un massimo del venti per cento delle aree urbanizzate o della superficie complessiva dei capannoni.
3. Alle iniziative promosse dai consorzi o cooperative di artigiani potrà essere riservato fino al venti per cento della superficie totale dei lotti e dei capannoni.
4. Possono accedere altresì all'assegnazione di lotti con diritto di superficie o di capannoni in locazione con annessa area di pertinenza per un massimo del 15% per gli iscritti alla C.C.I.A.A. da almeno due anni.
5. Le percentuali di riserva sono stabilite con delibera consiliare successiva alla adozione da parte dello stesso organo de presente Regolamento.

ART. 3

Richiesta di concessione e documentazione da allegare

1. I soggetti indicati al comma 1 del precedente articolo, in possesso dei prescritti requisiti, possono presentare idonea istanza al Sindaco pro-tempore, a firma del titolare, o legale rappresentante, dell'impresa, nei termini che verranno stabiliti con apposito Bando di concorso.
2. Nel predetto Bando verranno indicati:
 - l'elenco dei lotti disponibili;
 - la superficie di ogni singolo lotto;
 - indici e parametri edilizi;
 - costo del canone, secondo i criteri stabiliti al successivo art. 8 ;
 - scadenza del bando.

3. La domanda presentata dalle imprese dovrà specificare se finalizzata:
 - a) alla concessione in locazione dei lotti urbanizzati, con diritto di superficie;
 - b) alla concessione in locazione dei capannoni con annessa rea di pertinenza;
4. A corredo della domanda di concessione, presentata a firma del titolare, o del legale rappresentante della impresa, dovrà essere allegata la seguente documentazione:
 - certificato di iscrizione all'albo o registro di appartenenza presso la Camera di Commercio, di data non anteriore a tre mesi;
 - relazione, sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante dell'impresa, sull'attività svolta nell'ultimo biennio e su quella che si intende svolgere nel nuovo insediamento; in particolare, dovranno essere fornite indicazioni sulla consistenza numerica della manodopera già impiegata da dimostrare con idonea e valida documentazione e di quella che si presume di impiegare, nonché sulle caratteristiche dei principali macchinari che si intendono utilizzare nel nuovo impianto. È opportuno che vengano fornite notizie utili alla valutazione dei requisiti di cui all'articolo successivo.
 - planimetria di massima con evidenziata la distribuzione dei macchinari ed il processo produttivo;
 - certificazione attestante l'inesistenza di stato fallimentare e copia del bilancio delle dichiarazioni I.V.A. e delle dichiarazioni irpef degli ultimi tre anni
5. Nel caso di imprese di nuova costituzione, dovrà essere presentata dettagliata relazione sull'attività che si intende svolgere, in particolare dovranno essere fornite indicazioni sulla consistenza della mano d'opera che si presume di impiegare in fase di avvio, nonché sulle caratteristiche dei principali macchinari che si intendono utilizzare nel nuovo impianto; i tempi di attuazione del programma. E' opportuno che vengano fornite notizie utili alla valutazione dei requisiti di cui all'art. successivo

ART. 4

Esame delle istanze

1. La concessione dei lotti con diritto di superficie, e/o in locazione dei capannoni, è subordinata all'acquisizione del parere espresso da un'apposita Commissione così composta:
 - dal Sindaco o suo delegato che la presiede;
 - dall'Assessore Comunale delegato al ramo di competenza;
 - dal Responsabile dell'Area Servizi Tecnici o suo delegato;
 - da un esperto designato dall'Assessore Regionale per la Cooperazione, il Commercio, l'Artigianato e la Pesca, scelto tra i funzionari dello stesso Assessorato;
 - da quattro rappresentanti designati, uno per ogni associazione di categoria artigiana maggiormente rappresentativa firmataria di contratti collettivi nazionali di lavoro;
 - da un rappresentante designato dall'associazione provinciale piccoli industriali;
 - da un rappresentante provinciale dell'Assindustria.
 - Da due consiglieri scelti uno della maggioranza e uno della minoranza scelto designati ai sensi del D.A. alla Cooperazione n. 73/1991.

2. Le funzioni di Segretario della Commissione vengono svolte dal responsabile dell'Area Servizi Tecnici
3. La Commissione di cui al presente articolo è nominata con determinazione sindacale e dura in carica tre anni.

ART 5

Funzionamento della Commissione

1. La Commissione ha il compito di valutare l'ammissibilità di ogni richiesta di concessione attraverso l'esame della documentazione presentata di cui al precedente art. 3, deliberando con l'intervento della maggioranza assoluta dei membri che la compongono, entro trenta giorni dalla data di ricevimento dell'istanza di concessione. Nel caso di parità di voti, prevale quello del Presidente.
2. La commissione assegna, per ogni singola richiesta, un punteggio da uno a dieci per ciascuno dei seguenti requisiti posseduti dall'impresa richiedente con criteri già predeterminati in sede di insediamento:
 - 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);
 - trasferimenti, nell'area artigianale, di strutture e/o impianti già ricadenti nel centro urbano (costituisce elemento di valutazione la consistenza dei beni da trasferire);
 - capacità di sviluppo delle potenzialità produttive e dei livelli occupazionali (costituiscono elementi di valutazione il potenziamento delle attività preesistenti, l'avvio di nuove e concrete iniziative, l'assunzione di nuovo personale che dovranno essere dimostrabili)
 - sostegno e/o aumento dell'indotto produttivo ed economico locale;
 - grado di inquinamento (costituisce elemento preferenziale l'impatto negativo che l'attività esercita sul centro abitato) rispetto delle legislazione ambientale, alla data di presentazione dell'istanza ed in particolare idoneo contratto di smaltimento dei rifiuti prodotti con validità di almeno mesi sei antecedente sempre rispetto alla data di presentazione della domanda;
 - impegno di mano d'opera preferibilmente locale;
3. La commissione, in sede di esame delle domande, può disporre la regolarizzazione chiedendo documenti integrativi e nuovi elementi di analisi allorché quelli presentati non siano sufficienti ai fini di una corretta ed obiettiva valutazione.
4. 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.
5. 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.
6. Le sedute della commissione, a richiesta di metà dei componenti, possono essere pubbliche.
7. Al presidente, ai componenti ed al segretario della commissione spetta, per ogni seduta, un gettone non superiore a € 50,00, 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.

8. Per quanto non previsto si applicano, se compatibili, le norme contenute nell'ordinamento amministrativo degli enti locali vigente in Sicilia in materia di adunanze e deliberazioni.

ART. 6 **Concessione delle Aree**

1. La scelta dell'area o del capannone da assegnare all'impresa richiedente è determinata dalla Commissione, secondo l'ordine della graduatoria di cui al precedente articolo e fino ad esaurimento delle aree o dei capannoni disponibili, è ammessa la commutazione dei lotti se vi è accordo fra gli assegnatari.
2. Tale scelta dovrà tenere conto delle dimensioni, caratteristiche e potenzialità produttive del nuovo impianto.
3. 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.
4. Decorso infruttuosamente il tempo assegnato, la richiesta si intende decaduta e si procederà alla revoca della assegnazione.
5. Entro la stessa data il richiedente può presentare, avverso la decisione adottata dal responsabile dell'Area Servizi Tecnici nei propri confronti, ricorso scritto all'Assessorato regionale della cooperazione, del commercio, dell'artigianato e della pesca il quale, nei successivi trenta giorni, deciderà, sentita la commissione, regionale per l'artigianato.

ART 7 **Convenzioni**

1. La formale concessione è subordinata alla stipula di apposita convenzione sottoscritta dal Responsabile dell'Area Servizi Tecnici e dal titolare, o legale rappresentante, dell'impresa concessionaria.
2. Tale convenzione deve essere conforme a quella tipo approvata dall'Assessore regionale per la cooperazione, il commercio, l'artigianato e la pesca; eventuali diverse pattuizioni della convenzione devono essere adeguatamente motivate.

ART. 8 **Canone**

1. La concessione con diritto di superficie dei lotti urbanizzati e/o la locazione dei capannoni è subordinata al pagamento di un canone annuo che sarà fissato dal Consiglio Comunale con apposito atto deliberativo, sulla base della spesa preventivata per la manutenzione, stimata su base quinquennale, delle opere infrastrutturali e dei capannoni medesimi.
2. Il canone di cui al precedente articolo 10 è versato presso la tesoreria comunale in quote semestrali anticipate.
3. 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.
4. Il versamento delle rate semestrali anticipate deve essere effettuato, in unica soluzione, improrogabilmente entro il primo mese di ogni semestre dell'anno di riferimento.

5. A garanzia del regolare pagamento del canone, la ditta assegnataria dovrà fornire, prima della consegna formale del manufatto, regolare garanzia fidejussoria di natura bancaria o assicurativa.

ART. 9
Ritardato pagamento

1. 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:
 - uno per cento per ogni mese di ritardo;
2. Le indennità di mora relative ai vari mesi di ritardo vanno cumulate.
3. Ove il ritardo superi un anno, oltre la scadenza stabilita per il pagamento della rata semestrale, il Comune procederà alla risoluzione della convenzione per colpa e in danno del concessionario.
4. la superiore condizione verrà applicata anche in presenza di periodi non consecutivi di mancato pagamento.

TITOLO II
Concessione del diritto di superficie

ART. 10

1. All'interno dell'area artigianale, è individuato un comparto riservato alle concessioni con diritto di superficie.
2. La quantificazione ed individuazione del comparto è di competenza del Sindaco, su parere della Commissione di cui all'art. 4, con valutazione da effettuarsi in relazione alle istanze presentate alla data di scadenza del Bando.
3. Gli assegnatari dei lotti con diritto di superficie, entro tre mesi dalla notifica dell'avvenuta assegnazione del lotto medesimo, devono presentare il progetto esecutivo delle opere da realizzare.
4. Decorso infruttuosamente tale termine, la richiesta si intende decaduta e si procederà alla revoca della assegnazione.
5. La stipula della convenzione, di cui al precedente articolo, avviene contestualmente al rilascio, da parte del Responsabile dell'Area Servizi Tecnici, dell'atto autorizzativo unico di insediamento dell'attività, che include la concessione edilizia come endo-autorizzazione, 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.
6. 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. 9.
7. Tutte le spese contrattuali e consequenziali relative alla stipula della convenzione sono a carico del concessionario.

ART. 11

Durata ed utilizzo dell'area

1. La concessione del diritto di superficie ha la durata di anni trenta e può essere rinnovata per ulteriori anni trenta, purché ne venga fatta richiesta dall'avente titolo almeno un anno prima della scadenza.
2. 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 dalla commissione edilizia 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 con le modalità fissate nella convenzione.

ART. 12

Vincoli sull'uso delle aree

1. Le opere da realizzare a cura dei concessionari devono avere le caratteristiche costruttive e tipologiche, di cui al successivo articolo. Tutte le aree, edifici, manufatti ed impianti, rimarranno vincolati alla loro originaria e specifica destinazione.
2. Per superficie utile si intende quella interna dei pavimenti, misurata al netto dello spazio occupato da murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani, porte e finestre.

ART. 13

Caratteristiche e tipologie delle costruzioni

1. Nei lotti assegnati è consentita, da parte dell'impresa concessionaria, la costruzione o installazione di capannoni per laboratori con annessi magazzini, depositi, sili, autorimesse, locali per l'esposizione dei beni prodotti, uffici e spazi per la custodia.
2. Gli spazi per esposizione, uffici e/o per il personale di custodia non possono avere, nel complesso, superficie utile calpestabile superiore a metri quadrati 60.
3. Tipologie, dimensioni, caratteristiche costruttive e di finitura delle opere di cui al primo comma del presente articolo dovranno rispondere alle esigenze risultanti da apposita relazione tecnico-economica da allegare al progetto, purché conformi alle vigenti disposizioni comunali in materia di edilizia e di standards urbanistici: 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 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 14

Verifiche e controlli

1. Le opere realizzate a qualunque titolo nei lotti non potranno subire modifiche di alcun genere se non quelle regolarmente approvate dagli organi competenti.
2. 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.

3. Qualora in corso d'opera venissero accertate difformità rispetto al progetto approvato, la sospensione dei lavori a seguito di determinazione del Responsabile dell'Area Servizi Tecnici, non interrompe il decorso dei termini stabiliti per la loro utilizzazione.
4. 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.
5. Nel caso di difformità rispetto al progetto approvato, siano esse accertate in corso d'opera o a fine lavori, il Responsabile dell'Area Servizi Tecnici ordina l'immediata sospensione della concessione ed il concessionario dovrà provvedere alle necessarie modifiche, entro il termine perentorio che gli verrà assegnato.
6. 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. 15

Termini e tempi per la realizzazione delle opere

1. Il concessionario dovrà rispettare i termini fissati nella concessione edilizia per l'inizio e l'ultimazione delle opere, nonché quelli eventualmente assegnati con determinazione del Responsabile dell'Area Servizi Tecnici.
2. In caso di effettiva e comprovata necessità, tuttavia, il Comune potrà accordare eventuali proroghe purché, nel complesso, non superiori a dodici mesi.
3. L'inosservanza dei termini comunque prorogati, fissati per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, nonché di quelli assegnati con eventuali determinazioni di cui al comma 1, 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.

ART. 16

Divieti

1. L'immobile deve essere utilizzato esclusivamente dal concessionario.
2. È tassativamente vietato il reale trasferimento a terzi del diritto di superficie, anche se riferito in tutto o in parte alle aree rimaste inedificate.
3. 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. 17

Cessazione dell'attività

1. 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.

2. Qualora entro i sei mesi successivi alla cessazione dell'attività l'immobile non sarà stato ceduto a terzi, in possesso dei requisiti previsti dal presente regolamento, il Comune potrà attivare idonee iniziative di pubblicizzazione per favorire il trasferimento dell'immobile.
3. Nel caso in cui il concessionario rifiuti la cessione ad un terzo avente i predetti requisiti, sarà dichiarata la decadenza della convenzione.
4. 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.
5. In ogni caso, vengono fatte salve eventuali clausole contenute in atti relativi a mutui o contributi concessi in euro per la realizzazione degli immobili.
6. 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. 18

Mantenimento dei fabbricati

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

ART. 19

Cause di decadenza

1. Oltre che nei casi previsti dai precedenti articoli, e fatti salvi i casi in cui il fatto assume più grave rilevanza penale, si. Ha la decadenza della convenzione per colpa e in danno del concessionario qualora:
 - vengano realizzate opere edilizie gravemente difformi da quelle previste nella concessione medesima;
 - si verifichino nell'impresa modifiche negli scopi istituzionali non tempestivamente comunicati dall'amministrazione comunale;
 - 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;
 - 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.

ART. 20

Effetti della decadenza

1. 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.

2. La decadenza della convenzione, per colpa e in danno del concessionario, deve essere dichiarata con atto ricognitivo dal Responsabile dell'Area Servizi Tecnici; Sono di competenza del Sindaco le sanzioni e l'ammontare delle pene pecuniarie da comminare.

ART. 21

Ricostruzione degli immobili

1. 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

Ipoteche

1. I capannoni realizzati dal concessionario potranno essere ipotecati soltanto a favore di enti pubblici o di diritto pubblico, di istituti bancari di interesse nazionale ed internazionali e di soggetti abilitati alla concessione di mutui ipotecari alle imprese artigiane o industriali.

TITOLO III

Locazione dei capannoni

ART. 23

1. La locazione degli opifici di proprietà comunale è subordinata al pagamento di un canone così come previsto dal precedente articolo 8 e seguenti.
2. Esso terrà conto della superficie utile del capannone, nonché dell'estensione dell'area libera di pertinenza del lotto concesso.
3. La locazione del capannone di proprietà del Comune si intende estesa anche all'utilizzazione del sottosuolo nei limiti necessari all'esecuzione di opere accessorie eventualmente occorrenti per l'esercizio dell'attività produttiva.
4. A fine locazione il concessionario dovrà ripristinare, a richiesta del Comune, lo stato dei luoghi interni ed esterni allorché, per necessità funzionali, abbia dovuto apportare modifiche regolarmente autorizzate.

ART. 24

Utilizzo dei capannoni

1. La locazione è esercitata nei limiti e con le modalità fissate nell'apposita convenzione.
2. La locazione sancisce il diritto:
 - all'utilizzazione, ai fini dell'attività produttiva, di un capannone con eventuali servizi annessi:

- 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.
- 3. Tutti gli spazi, edifici, manufatti ed impianti rimangono vincolati alle destinazioni indicate nella predetta convenzione.
- 4. 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.
- 5. 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.
- 6. Sono vietati il comodato e la cessione della locazione, anche se parziali.
- 7. Le parti locate potranno essere utilizzate esclusivamente dal concessionario e per svolgimento dell'attività produttiva dallo stesso esercitata.

ART. 25

Durata della locazione

1. La locazione avrà la durata di sei anni ed il contratto si rinnoverà tacitamente di sei anni in sei anni fino alla scadenza della convenzione; tale rinnovo non avrà luogo se sarà sopravvenuta disdetta, comunicata all'altra parte a mezzo di lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della scadenza. Si applica il disposto del 20 comma dell'articolo 28 della legge n. 392 del 1978.
2. Nel caso in cui le imprese assegnatarie, al fine di accedere alle agevolazioni finanziarie in favore di attività produttive previste dalla normativa in materia, dovessero dimostrare una disponibilità legale degli immobili di durata pari a quella stabilita per l'ammortamento del mutuo, potranno essere stipulati contratti di locazione di durata diversa e commisurata alle esigenze del conduttore.

ART. 26

Mantenimento dello stato dei capannoni

1. Il concessionario si obbliga a non porre in essere atti che, in modo diretto o indiretto, possano compromettere le finalità per le quali l'insediamento viene realizzato.
2. Il concessionario e gli eventuali aventi causa si impegnano a mantenere in buono stato di conservazione, secondo gli standard correnti, tutte le parti del fabbricato ed i servizi interni al lotto assegnato.
3. In caso di accertata inosservanza, il concessionario decade dalla convenzione con la conseguente estinzione del diritto di locazione.

ART. 27

Controlli ed ispezioni

1. Al fine di accertare il buono stato di conservazione dell'immobile locato, il Comune si riserva il diritto di disporre, in qualunque momento, visite di accertamento da parte dei propri tecnici.
2. In caso di accertati deterioramenti, debitamente contestati al concessionario, il Comune potrà, con deliberazione di consiglio, procedere alla risoluzione del contratto

di locazione per fatto e colpa della parte conduttrice.

3. La contestazione sarà fatta con lettera raccomandata, assegnando al locatario un termine massimo di trenta giorni per presentare le proprie giustificazioni.
4. Alla scadenza della locazione, o in caso di risoluzione del contratto, l'immobile dovrà essere riconsegnato al Comune libero di persone e cose; ogni aggiunta, modifica, innovazione o cambiamenti di destinazione d'uso, che non siano stati regolarmente autorizzati dal Comune, comporteranno il risarcimento dei danni ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile.

ART 28

Cause di decadenza

1. La violazione degli obblighi previsti nel contratto di locazione determinerà, in aggiunta alle eventuali sanzioni penali, civili o amministrative previste dalle vigenti disposizioni legislative o regolamentari, anche l'applicazione delle seguenti sanzioni:
 - A. decadenza della convenzione qualora:
 - si verificano, nella impresa locataria, modifiche non autorizzate negli scopi statutari;
 - l'impresa locataria ponga in essere atti che, in modo diretto o indiretto, possano compromettere le finalità pubbliche e sociali per le quali l'insediamento produttivo è stato realizzato;
 - B. applicazione, nei confronti dell'impresa, di una pena pecuniaria rapportata all'importo delle opere abusivamente eseguite o all'entità e gravità delle violazioni commesse.
2. Per la valutazione delle opere contestate, il Comune può avvalersi della consulenza dell'ufficio tecnico erariale o di tecnici esterni appositamente incaricati.
3. Le sanzioni di cui alle lettere A e B. possono essere cumulabili. La decadenza della locazione deve essere dichiarata comunale il quale stabilirà, altresì, le sanzioni e l'ammontare della pena pecuniaria da comminare.

TITOLO IV

GESTIONE DELLE AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ARTIGIANATI

ART. 29

1. La realizzazione, la manutenzione ed il rifacimento delle opere ricadenti nelle aree per insediamenti produttivi artigianali è di competenza del Comune, che vi provvede direttamente nel rispetto delle norme che regolano l'esecuzione delle opere pubbliche.
2. 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.
3. Potranno fare parte delle predette società od organismi consortili gli enti territoriali interessati e società di servizi ed associazioni di categoria firmatarie a livello nazionale di contratti collettivi di lavoro.
4. Gli statuti delle società o degli organismi consortili di cui al presente articolo, nonché le convenzioni che regolano i mutui rapporti con il Comune, sono approvati con decreto dell'Assessore regionale per la cooperazione, il commercio, l'artigianato e la pesca.