

CONSORZIO PER LA ZONA INDUSTRIALE DI MACOMER
MACOMER

DELIBERAZIONE N. 8 adottata il 4/4/1980

dall'Assemblea Generale in seduta di 1^a convocazione

(Copia ottenuta a ricalco dall'originale)

Oggetto: Regolamento per la concessione e l'uso dei rustici indu-
striali.

L'anno millenovecento ttanta addi quattro

del mese di aprile e nella consueta sala delle adunanze, si è riunita la
Assemblea Generale sotto la presidenza

del Sig. Dr. Vincenzo Pisanu

Sono inoltre presenti i Sigg. Chirra, Puggioni, Serrag Pireddu P., Benevole, Viridis,
Foddis, Mura, Piredda e Ledda.

Risultano assenti i Sigg. Cicchinelli, Tedde N., Tedde G., Direttore Uff. Prov.le
Commercio e Industria di Nuoro, Spanu, Porcu, Ingegnere Capo Genio Civi-
le di Nuoro, De Chiara Direttore F.S., Pisanu M.

assiste in qualità di Segretario il Sig. rag. Livio Molinas.

ACCERTATO il numero dei presenti, il Presidente Dr. Vincenzo Pisanu di chiara aperta la seduta e prima di procedere alla trattazione degli argomenti all'o.d.g. iscritti nell'avviso di convocazione n. 485 del 25/3/1980, informa che con nota n. 2948 del 7/2/1980 la Camera di Commercio di Nuoro ha comunicato la decisione dell'Assemblea Camerale con la quale è stato nominato il sig. Piero Pireddu quale proprio rappresentante in seno a questa Assemblea Consortile in sostituzione del Dr. Damiano Dessì, dimissionario.

Al sig. Pireddu, presente alla seduta odierna, il Presidente Pisanu formula auguri di buon lavoro.

Lo stesso Presidente Pisanu fornisce spiegazioni sui motivi che hanno reso necessario il rinvio della precedente seduta indetta per il giorno 6/3/1980. Questi motivi permangono tuttora e rendono necessario il rinvio di provvedimenti in merito all'argomento all'o.d.g. relativo all'approvazione del Bilancio di Previsione dell'Esercizio 1980.

Essi sono configurati dal fatto che non è stato ancora possibile acquisire atti formali che consentano la possibilità di inserire alcune previsioni d'entrata per il ripiano del disavanzo economico emerso nella proposta di elaborato contabile approntato dal C.D.

Circa questi atti formali, e soprattutto circa quanto riguarda il meccanismo da mettere in atto per il reperimento delle entrate necessarie, già da qualche tempo si stanno effettuando tutte le necessarie verifiche con gli Enti consorziati, con l'Assessorato Regionale all'Industria e con la Sezione di Controllo EE.LL. di Nuoro.

Conclude il suo intervento facendo presente che l'argomento giungerà quanto prima a definizione e ciò non appena il Comune di Macomer formalizzerà i suoi impegni col Consorzio soprattutto per quanto riguarda la rifusione degli oneri di competenza connessi all'uso dell'impianto di depurazione per il trattamento dei reflui fognari provenienti dal centro abitato.

Nel corso della discussione che insorge a seguito delle dichiarazioni del Presidente viene sottolineata l'esigenza di assicurare al Consorzio la disponibilità di mezzi finanziari per poter svolgere il suo ruolo istituzionale che appare tuttora indispensabile per assicurare l'attuazione dei programmi di sviluppo economico della zona e, pur con lievi differenziazioni, viene espresso l'assenso per l'azione che il Presidente sta conducendo in collaborazione col rag. Benevole anche nella sua veste di Presidente della Comunità Montana n. 8 Marghine/Planargia

Il Presidente conclude il dibattito fornendo assicurazioni circa l'intervento sollecitato dal prof. Fausto Mura presso l'Ufficio Provinciale del Lavoro di Nuoro per quanto riguarda le assunzioni di mano d'opera e assicurando altresì l'impegno del Consorzio per avviare uno studio di fattibilità relativo ai collegamenti degli scarichi fognari provenienti dai centri abitati di Birori, Sorore e Bortigali all'impianto di depurazione consortile.

Pone quindi in discussione l'argomento all'o.d.g. dei lavori avente per oggetto "Regolamento per la concessione e l'uso dei Rustici Industriali".

La bozza di regolamento, proposta dal C.D. ed inviata preventivamente ai componenti l'Assemblea, viene valutata positivamente nel suo complesso e vengono accolte alcune osservazioni formulate dal sig. Pugioni circa l'opportunità di demandare alla competenza dell'Assemblea l'adempimento relativo all'approvazione della graduatoria di assegnazione predisposta dal C.D. e di demandare alla stessa Assemblea la revoca dell'assegnazione nei casi di accertata cessazione dell'attività da parte del conduttore dei locali.

Viene altresì accolto il suggerimento del sig. Pireddu circa l'opportunità di far precisare nella polizza assicurativa richiesta ai conduttori che la copertura del rischio per scoppio e incendio deve intendersi anche per sinistri di qualsiasi natura, compresa quella dolosa.

Non sussistendo altro rilievo e preso atto che, nonostante il lungo lasso di tempo trascorso, l'organizzazione sindacale degli artigiani non ha fatto pervenire le proprie eventuali osservazioni in merito alla bozza del Regolamento di che trattasi.

L'ASSEMBLEA

RITENUTA la necessità di procedere all'adozione del Regolamento d'uso dei Rustici Industriali integrandolo con la già adottata Regolamentazione per la loro concessione;

VISTA la proposta presentata dal C.D.;

PRESO ATTO delle rettifiche e delle integrazioni emerse nel corso della discussione,

UNANIME,

d e l i b e r a

- revocare a tutti gli effetti di legge il Regolamento approvato con deliberazione A.G. n. 27 del 10/2/1977, rettificata con deliberazione C.D. n. 66 del 27/4/1977, relativo alle procedure di concessione dei Rustici Industriali di Bonu Trau;
- approvare il "Regolamento per la concessione e l'uso dei Rustici Industriali" così come formulato nel testo che viene allegato alla presente per formarne parte integrante.

Letto, approvato e sottoscritto

Il Segretario

F/te Molinas

Il Presidente

F/te Pisani

Copia della presente deliberazione è stata trasmessa alla Sezione di Controllo BE.LL. di Nuoro con nota n. 572 del 11 APR 1960 ed al Comune di Macomer con nota n. 14 APR 1960 del 11 APR 1960 per la pubblicazione di giorni 15 dal 14 APR 1960



Sulla base della certificazione del Segretario Comunale si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata per gg. (dal al) nell' Albo Pretorio del Comune di Macomer e che nessun reclamo è stato prodotto avverso la medesima.

Il Segretario

SPAZIO RISERVATO ALL'ORGANO REGIONALE DI CONTROLLO)

Si attesta che la presente deliberazione è divenuta esecutiva per decorrenza di termini in data a norma della legge regionale 31 gennaio 1956 e del regolamento presidenziale di esecuzione 17 luglio 1959, n. 24.

Addi

IL SEGRETARIO

È copia conforme all'originale.

11 APR 1960

Il Segretario

Il Presidente

REGOLAMENTO

PER LA CONCESSIONE E L'USO DEI RUSTICI INDUSTRIALI
(Approvato con deliberazione A.G. n. 8 del 4/4/1980)

ART. 1

I "Rustici Industriali, realizzati dal Consorzio della Zona Industriale di Macomer in attuazione dei programmi approvati dall'Assemblea Generale, dovranno assegnarsi in locazione agli operatori direttamente interessati per adibirli all'e-
sercizio di attività economiche, intendendosi per tali quelle relative al settore produttivo, al settore dei servizi ed al settore del **C**ommercio.

Il presente Regolamento stabilisce le norme relative alla procedura di as-
segnazione ed all'uso di tali "Rustici Industriali" che in seguito, per brevità, saranno indicati "Rustici".

ART. 2

La disponibilità di "rustici" da cedere in locazione dovrà -di norma- ren-
dersi nota dal Consorzio mediante avviso da esporsi per non meno di cinque giorni
nell'albo pretorio degli Enti Consorziati.

A discrezione del Consiglio Direttivo potranno essere messe in atto forme
di pubblicità aggiuntive e, ove se ne ravvisino fondati motivi, potranno essere
disposte deroghe alla procedura prevista nel precedente cpv. per l'assegnazione
di un solo "rustico".

Nell'avviso da pubblicare dovranno essere precisate le caratteristiche dei
"rustici" da assegnare, il loro numero, la data di scadenza di presentazione del-
le domande ed altre eventuali prescrizioni.

ART. 3

Le richieste dei "rustici" indirizzate al Consorzio e prodotte su foglio
bollato, dovranno recare le seguenti indicazioni:

- a) nome e cognome del richiedente o ragione sociale della Ditta, residenza o
sede legale ed indirizzo;
- b) attività esercitata ed estrema iscrizione alla CCIA;
- c) attività alla quale si intende destinare il "rustico";
- d) indicazione preferenziale del rustico occorrente e -in subordine- precisa-
zione di un'altra soluzione in alternativa, facendo espresso riferimento al
le disponibilità indicate nell'avviso di cui all'art. 2;
- e) numero degli addetti da impiegare nell'attività cui il rustico intenesi de
stinarlo;

- presumibile potenza occorrente per l'illuminazione e r.m., quantità di acqua distintamente per uso alimentare e industriale;
- g) presumibile durata della locazione;
- h) notizie sul tipo di affluente da immettere nelle fognature e su eventuali scarichi gassosi nell'atmosfera;
- i) dichiarazione di accettazione incondizionata delle norme riportate nel presente Regolamento.

ART. 4

Le domande volte ad ottenere la locazione dei rustici, da redigersi tassativamente in conformità a quanto prescritto nel precedente art. 3, verranno valutate a giudizio insindacabile del Consiglio Direttivo che provvederà ad includerle in graduatoria da formarsi fra tutte le domande pervenute e facenti riferimento alla pubblicazione dell'avviso di cui all'art. 2: tale graduatoria ha mesi 4 di validità decorrenti dalla data della sua approvazione.

Esaurita la disponibilità dei Rustici, da assegnarsi nell'ordine della graduatoria, tutte le restanti domande verranno definitivamente archiviate e pertanto le stesse non saranno considerate come "giacenti in evidenza" per la assegnazione di rustici che potranno successivamente rendersi disponibili.

ART. 5

Entro 30 gg. dal termine di scadenza per la presentazione delle domande il Consiglio Direttivo provvederà alla formazione delle graduatorie di cui all'art. 4 e, per tale adempimento, si dovrà attenere a criteri di valutazione che privilegino l'insediamento di attività produttive (cooperative di produzione, laboratori artigiani, etc.) tenendo però anche presente l'assorbimento di personale, la compatibilità della utilizzazione del "rustico" con le caratteristiche generali dell'agglomerato ed ogni altro valido elemento di giudizio che possa concorrere alla più equa formazione di tali graduatorie.

Entro i 10 gg. successivi alla data di approvazione delle stesse graduatorie il Presidente del Consorzio comunicherà agli interessati l'esito delle domande presentate precisando -ai soli assegnatari- le prescrizioni da osservare.

ART. 6

Il provvedimento di assegnazione di un rustico costituisce una manifestazione della volontà del Consorzio di cederlo in locazione nello stato d'uso e con le dotazioni riscontrabili all'atto della consegna e pertanto esclude l'obbligo del Consorzio di renderlo agibile, idoneo ed attrezzato (anche per quanto attiene le dotazioni di infrastrutture esterne) in funzione delle specifiche esigenze dell'assegnatario.

ART. 7

Preliminarmente all'espletamento delle operazioni previste nel I° cpv. del successivo art. 8, l'assegnatario - a garanzia degli obblighi che si assume nei confronti del locatore - dovrà costituire un deposito infruttifero (in numerario) di un importo pari ad $1/3$ del canone annuo in vigore all'atto della presa in consegna dei locali.

Inoltre dovrà sottoscrivere una dichiarazione di accettazione senza riserve di tutte le norme riportate nel presente Regolamento, del quale attesta altresì di aver preso visione.

ART. 8

La consegna dei rustici assegnati dovrà effettuarsi previa redazione di apposito verbale nel quale, all'atto della sottoscrizione, l'assegnatario potrà formalizzare le proprie osservazioni sullo stato d'uso dei locali, delle sue dotazioni e di quant'altro riterrà di dover rilevare.

La sottoscrizione del verbale di presa in consegna dei locali implica l'assunzione contestuale dell'obbligo dell'assegnatario di intervenire alla stipula del contratto di locazione non appena il Consorzio ne farà formale richiesta precisando il luogo, la data e l'ora.

L'avvenuta sottoscrizione del contratto di locazione costituisce l'unico titolo che legittimerà il possesso dell'immobile assegnato; fatti salvi i provvedimenti precedenti all'entrata in vigore del presente regolamento, la decorrenza della locazione coinciderà con la data di redazione del verbale di consegna dell'immobile.

Le operazioni di consegna di cui al precedente art. 8 dovranno essere sospese nel caso che le osservazioni dell'assegnatario implicino, rispetto all'utilizzazione cui i locali devono destinarsi:

- a) una valutazione negativa circa la rispondenza dei locali stessi e delle sue dotazioni;
- b) constatazione della carenza di attrezzature infrastrutturali esterne ritenute indispensabili per la piena funzionalità dei locali in argomento.

Le pratiche relative ad operazioni di consegna, in presenza delle fattispecie sopraindicate, dovranno essere riproposte all'esame del Consiglio Direttivo per le conseguenti decisioni di competenza.

ART. 10

L'inizio della utilizzazione dei locali per l'esercizio dell'attività per la quale sono stati assegnati è subordinato all'ottenimento - a cura e spese dell'assegnatario - delle eventuali prescritte certificazioni comprovanti la loro specifica agibilità.

Inoltre, sempre a cure e spese dell'assegnatario, all'atto della stipula del contratto di locazione dovrà prodursi una polizza assicurativa per la copertura dei danni che potranno derivare all'immobile assegnato da eventi connessi all'attività che vi si esercita o da incendio, scoppio, fulmine, caduta di aerei, etc.: il Consorzio indicherà l'ammontare del capitale da assicurare, il beneficiario a favore del quale dovrà essere vincolato il risarcimento e le eventuali particolari condizioni da inserire in polizza.

ART. 11

La esecuzione di eventuali lavori che dal conduttore vengano prospettati quali necessari per assicurare una migliore funzionalità dei locali e delle sue annesse dotazioni, è subordinata all'ottenimento di preventiva autorizzazione formale da parte del Consorzio.

Tale autorizzazione - ove accordata - indicherà le condizioni vincolanti cui si riterrà di doverla assoggettare.

Resta inteso che tutti gli oneri connessi alla realizzazione di siffatti interventi sono a totale carico del richiedente, senza diritto a risarcimenti o

a pretesa alcuna anche quando tali interventi possano apportare un incremento al valore dell'immobile locato.

A conclusione del rapporto di locazione il Consorzio ha facoltà di richiedere la restituzione dei locali e delle sue dotazioni nel pristino stato in cui vennero consegnati.

ART. 12

Il conduttore è responsabile del buon uso dell'immobile ricevuto e, a sue cure e spese, dovrà provvedere alla esecuzione di tempestivi lavori di manutenzione, adeguati all'usura cui l'immobile stesso viene sottoposto.

In particolare dovrà provvedere alla verniciatura periodica degli infissi e delle strutture metalliche, alla tenuta in efficienza degli impianti (elettrico, idrico, fognario), alla ripulitura e tenuta in efficienza delle canalizzazioni per lo smaltimento delle acque piovane, al ripristino degli intonaci e delle pavimentazioni, alla tinteggiatura delle pareti, etc.

Eventuali negligenze all'obbligo di assicurare una tempestiva ed adeguata manutenzione all'immobile locato ed alle sue dotazioni potranno essere oggetto di specifico rilievo da parte del Consorzio che -in caso di inadempienza alle disposizioni impartite- potrà disporre direttamente i necessari interventi con oneri a totale carico del conduttore, prelevando l'importo occorrente dal deposito di garanzia costituito a sensi del precedente art. 7.

ART. 13

Per propria iniziativa o per segnalazione pervenutagli -e semprechè non imputabili a carenze nell'osservanza degli obblighi posti a carico del conduttore per la esecuzione dei lavori di manutenzione e per il corretto uso dei locali- il Consorzio interviene per la esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria.

Tali lavori saranno volti ad assicurare il ripristino dei locali per renderli conformi allo stato in cui vennero consegnati e, previ accordi preliminari, potrà autorizzarsene la esecuzione affidandoli al conduttore.

ART. 14.

La locazione del rustico è soggetta al pagamento del canone sulla base del le tariffe approvate dal competente organo deliberante del Consorzio.

Detto canone -con rate bimestrali anticipate- dovrà essere versato presso il Banco di Sardegna di Macomer, Tesoriere del Consorzio, entro i primi dieci giorn ni del bimestre cui il canone stesso si riferisce.

Gli uffici del Consorzio disporranno per la tempestiva emissione delle reversali d'incasso.

ART. 15

La durata della locazione sarà quella proposta dal conduttore e, se accettata dal Consorzio, sarà oggetto di specifica clausola contrattuale: in caso contrario se ne ometterà l'indicazione e ~~verrà~~ il disposto di cui al punto 1) dell'art. 1574 del Codice Civile.

ART. 16

Al conduttore -per propria insindacabile iniziativa senza accollo di oneri o indennizzi- è consentita la risoluzione anticipata del contratto di locazio ne ed in tale caso dovrà darne notifica con un preavviso di due mesi.

ART. 17

Oltre ai casi previsti dalle vigenti disposizioni di legge, il locatore a vrà diritto ad ottenere l'immediato rilascio dei locali anche nei seguenti casi:

- 1) Insussistenza di uno o più requisiti indicati nella domanda di assegnazione del rustico;
- 2) utilizzazione del rustico anche parzialmente difforme da quella dichiarata o utilizzatore diverso dal destinatario della assegnazione;
- 3) cessazione dell'esercizio dell'attività, intendendosi per "cessazione" anche l'interruzione dell'attività che si protragga per un periodo superiore ai 4 mesi; .

- 4) morosità nel pagamento dei canoni rispetto alla scadenza prescritta;
- 5) inosservanza anche di un solo obbligo posto dal presente Regolamento;
- 6) Mancato tempestivo reintegro del deposito di garanzia ove ne siano stati disposti prelievi a sensi dell'art. 12.

ART. 18

Per quanto non previsto nel presente Regolamento sarà data applicazione al le norme riportate negli artt. 1571 e segg. del Codice Civile.

ART. 19

Tutte le imposte, tasse e spese di qualunque natura fiscale o amministrativa inerenti e conseguenti alla locazione dei rustici, nessuna esclusa ed eccettuata, sono a carico del conduttore senza diritto di rivalsa nei confronti del Consorzio.