

AGGLOMERATO MACCHIAREDDU
RUSTICI INDUSTRIALI MACCHIAREDDU (R.I.MA.)

REGOLAMENTO LOCAZIONE MODULI

Art. 1 – FINALITA'

Nell'ambito dell'agglomerato di Macchiareddu dell'Area di Sviluppo Industriale di Cagliari, è riservata apposita zona, denominata zona "R.I.MA." (Rustici Industriali Macchiareddu) per l'insediamento di:

- attività di ricerca finalizzata all'innovazione industriale;
- attività da insediarsi in incubatori di nuove intraprese industriali;
- attività manifatturiere che palesino l'esigenza di poter disporre nell'immediatezza di allocazione provvisoria – derivata da una pressante domanda locale – per poi eventualmente spostarsi in un lotto dell'area industriale del CACIP;
- attività manifatturiere che palesino l'esigenza di un motivato allocamento in locazione di un lungo periodo condizionato da insediamenti di scala mutabile (minore o maggiore).

Le attività insediate devono avere caratteristiche industriali, devono essere compatibili con le caratteristiche costruttive dei "rustici" e fra di loro.

Le stesse troveranno locazione nei realizzati capannoni modulari (ogni modulo ha una superficie di circa 600 metri quadrati), da concedere in locazione a chi ne faccia richiesta, ove rientri nella casistica di cui al presente regolamento.

E' assolutamente vietato l'uso dei locali per attività commerciali.

Art. 2 – PRIORITA'

Gli stabili sono concessi in locazione, con preferenza per le attività che, nell'ordine:

- programmino, in un arco di tempo contrattualmente definito, di trasferirsi in uno stabilimento nel frattempo realizzato in un'area degli agglomerati industriali CACIP;
- esercitino la ricerca;
- operino (con particolare riferimento alle caratteristiche d'innovazione aziendale o di connessione produttiva) nell'ambito dei seguenti comparti: alimentare, tessile e dell'abbigliamento, elettronico, informatico, elettrico, delle



telecomunicazioni, cartotecnico, dell'arredamento, metalmeccanico, delle materie plastiche, della chimica fine, lavorazione metalli preziosi.

Art. 3 - DURATA CONTRATTI E CANONI

Il contratto di locazione potrà essere stipulato, in deroga alla normativa della legge n°392/1978, in base alle esigenze dell'imprenditore, per periodi di tempo, rinnovabili, che possano andare da un minimo di sei mesi ad un massimo di sei anni, con preferenza per la sottoscrizione di un rapporto annuale.

Il canone base mensile di locazione è oggi stabilito in € 3,50 a mq/mese oltre IVA, per i periodi fino a sei anni.

Eventuali variazioni del canone base di locazione potranno essere stabilite esclusivamente dal Consiglio di Amministrazione quale modifica strategica dell'indirizzo.

Il canone di cui ai contratti stipulati verrà aggiornato annualmente d'ufficio, sulla base degli "indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati" calcolati dall'ISTAT per la città di Cagliari.

Per i periodo di locazione che dovessero superare i sei anni, a partire dal settimo anno al canone vigente verrà applicata una maggiorazione del 20%.

Art. 4 - MODALITÀ ASSEGNAZIONE

L'assegnazione in locazione dei rustici, secondo le priorità già espresse al precedente articolo 2, avverrà dietro presentazione di apposita richiesta da parte del soggetto interessato cui dovrà essere allegata la scheda informativa rinvenibile sul sito internet del Consorzio e tutti gli altri documenti che eventualmente verranno richiesti dagli uffici, anche in considerazione delle attività da svolgersi nel rustico.

A norma del Piano triennale per la prevenzione della Corruzione adottato con delibera del Consiglio di Amministrazione n°7/2016 assunta in data 29/1/2016, le richieste verranno esitate mediante Determinazione da assumersi dal Direttore Generale e le parti dovranno stipulare apposito contratto di locazione del rustico a mezzo di scrittura privata che in rappresentanza del Consorzio sarà oggetto di sottoscrizione da parte del medesimo Direttore Generale ex articoli 23 e 26 dello Statuto consortile vigente.

Art. 5 - SPESE CONDOMINIALI

Sono a carico delle imprese insediate le spese di manutenzione ordinaria delle opere interne all'area R.I.MA., quali: viabilità e relativa



segnaletica (compresa la cartellonistica direzionale aziendale), illuminazione, verde.

Il riparto degli oneri avverrà con criteri di proporzionalità che tengano conto della superficie degli stabili assegnati e della forza lavoro, che, direttamente o in maniera indotta, fanno capo all'azienda; in apposita tabella millesimale preparata dal Consorzio verranno evidenziati i dati da cui dovrà scaturire l'apporto aziendale alle spese condominiali.

Sono altresì a carico di dette ditte insediate le spese per l'eventuale servizio di guardiania.

Per quanto concerne le utenze idriche, fognarie, di depurazione, di ritiro dei rifiuti solidi, i relativi rapporti contrattuali dovranno essere accessi e intrattenuti direttamente con la TECNOCASIC SpA, Società del Consorzio per la gestione degli impianti tecnologici e dei relativi servizi.

ART. 6 - TESTO CONTRATTUALE

Il testo del contratto di locazione generale è quello che si trova allegato al medesimo Regolamento.


La struttura consortile potrà, in ogni momento, apportare singolarmente o generalmente al contratto tutte quelle modifiche che si riterranno opportune e/o necessarie per le esigenze consortili o che deriveranno da sopravvenute norme di legge.

Di tali modifiche, singole o generali, dovrà essere data menzione e giustificazione nella Determina Direttoriale che darà corso all'assegnazione del rustico.

Art. 7 - INDIVIDUAZIONE RUSTICI E LORO CONSISTENZA

I rustici attualmente disponibili sono ubicati in Comune di Assemini secondo la planimetria catastale allegata al presente regolamento e presentano le seguenti singole dimensioni.

N° rustico	Dati catastali	Edificio	Corpo	Mq.
1	Foglio 55, mappale 231 sub 1	1	Grigio	1321
2	Foglio 55, mappale 231 sub 2	1	Grigio	606
3	Foglio 55, mappale 231 sub 3	1	Grigio	606
4	Foglio 55, mappale 231 sub 4	1	Grigio	606
5	Foglio 55, mappale 231 sub 5	2	Giallo	606
6	Foglio 55, mappale 231 sub 6	2	Giallo	606
7	Foglio 55, mappale 231 sub 7	2	Giallo	606
8	Foglio 55, mappale 231 sub 8	2	Giallo	606
9	Foglio 55, mappale 231 sub 8	2	Giallo	606



10	Foglio 55, mappale 231 sub 9	3	Azzurro	2036
11	Foglio 55, mappale 231 sub 10	4	Rosso	1938
12	Foglio 55, mappale 231 sub 11	4	Rosso	606
13	Foglio 55, mappale 231 sub 12	4	Rosso	606

Art. 8 - RISOLUZIONE DELLA LOCAZIONE

Alla risoluzione della locazione lo stabile dovrà essere messo immediatamente a disposizione del Consorzio opportunamente ripristinato e quindi libero anche delle opere nel medesimo eventualmente realizzate.

Qualora dette opere non vengano rimosse alla data di risoluzione, il Consorzio provvederà alla loro demolizione ed al conseguente ripristino dei luoghi, addebitandone il costo e utilizzando altresì, allo scopo, la cauzione prevista in contratto a garanzia degli obblighi tutti derivanti all'impresa dalla locazione.

Nel caso in cui il Consorzio dichiarerà di voler utilizzare le opere non rimosse nel periodo di cui sopra, queste verranno acquisite in proprietà dallo stesso ed all'impresa concessionaria verranno rimborsate le sole spese vive documentate.