

CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE  
DELLA PROVINCIA DI AGRIGENTO

(allegato alla delibera di Comitato Direttivo n°7 del 9/5/2003)

REGOLAMENTO PER LA GESTIONE E LA MANUTENZIONE ORDINARIA E  
STRAORDINARIA DEI RUSTICI INDUSTRIALE DI PROPRIETA' DEL CONSORZIO A.S.I.  
DI AGRIGENTO.

Art. 1

(Ambito di applicazione)

Il presente regolamento disciplina la gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria dei rustici industriali di proprietà del consorzio concessi in locazione alle ditte assegnatarie, costituendo parte integrante ai contratti di locazione.

Art.2

(Opere di manutenzione ordinaria)

Ai fini del presente regolamento sono considerate opere di manutenzione ordinaria:

- a) i lavori per la pulizia delle grondaie, dei pluviali e dei pozzetti alla base delle colonne di scarico;
- b) i lavori per la pulizia della copertura;
- c) i lavori per la pulizia dei piazzali;
- d) i lavori per il mantenimento delle zone a verde;
- e) la pitturazione delle pareti e dei soffitti;
- f) la pulizia e il buon mantenimento dei cancelli, portoni di ingresso, infissi e dei loro eventuali sistemi automatici di apertura e chiusura;
- g) la coloritura delle recinzioni, dei cancelli e degli infissi tutti;
- h) la eliminazione di piccole fessure negli intonaci, dovute a ritiro o assestamenti, sempre che questi ultimi rientrino nella fascia di tollerabilità.

Art.3

(Opere di manutenzione straordinaria)

Ai fini del presente regolamento sono considerate opere di manutenzione straordinaria :

- a) i lavori di riparazione della copertura, dei pluviali, dei pozzetti alla base delle colonne di scarico, della rete fognante, della rete idrica di adduzione;
- b) eventuali rifacimenti dei piazzali;
- c) sostituzione di infissi, cancelli e recinzioni per perimento degli stessi;
- d) rifacimento di intonaci, soffitti e pavimentazioni per perimento degli stessi.

Art. 4

(Opere di miglioramento del rustico)

Ai fini del presente regolamento sono considerate opere di miglioramento del rustico:

- a) la realizzazione di pavimentazioni, intonaci, soffitti, infissi, cancellate e/o qualsiasi altra opera, resesi necessarie per la specifica attività produttiva della ditta, o per qualsiasi altra

- ragione, comunque, non riconducibili a provvedimenti disposti dal Consorzio;
- b) la collocazione e/o la sostituzione di parti del rustico assegnato, al fine di adeguare l'immobile stesso alle specifiche esigenze tecnico - pratiche dell'assegnatario;
  - c) l'introduzione di opere atte al miglioramento della qualità dell'ambiente di lavoro ancorché non specificatamente prescritte dalla normativa vigente.

La realizzazione di tutte le opere, di qualsivoglia natura, specificamente prescritte dalla normativa vigente, indispensabile per il rilascio di autorizzazioni, nulla – osta, licenze, concessioni e quant'altro, è completamente a carico dei locatari, i quali, al termine della locazione, se richiesti dal Consorzio, saranno obbligati alla riduzione in pristino del rustico.

#### Art. 5

(Opere a cura e spese del locatario)

Il locatario provvede direttamente ad eseguire tutte le opere di manutenzione ordinaria dell'immobile, senza alcuna preventiva autorizzazione da parte del Consorzio.

Le opere di miglioramento sono eseguite secondo la procedura indicata all'art. 11.

#### Art. 6

(Opere a cura e spese del Consorzio)

Il Consorzio provvede direttamente, o a mezzo, di ditta specializzata, ad eseguire le opere di manutenzione straordinaria, salvo i casi previsti dall'art. 9 del presente regolamento.

#### Art. 7

(Obblighi del locatario e del Consorzio)

Allorché il locatario venga a conoscenza di inconvenienti che non rientrano nei casi di ordinaria manutenzione o sono di incerta natura, ne fa comunicazione per iscritto al Consorzio, entro cinque giorni.

Il Consorzio provvedere immediatamente e, comunque non oltre giorni quindici, ad effettuare un sopralluogo, del quale sarà redatto apposito verbale in contraddittorio con il locatario, e ad inviare alla ditta, entro i successivi venti giorni, le proprie determinazioni in merito a quanto riscontrato durante il sopralluogo.

Qualora dall'esito del sopralluogo dovesse emergere che gli inconvenienti lamentati rientrino nei casi di manutenzione ordinaria, il locatario dovrà provvedere, tempestivamente a sua cura e spese, al fine di evitare maggiori danni all'immobile.

Nel caso in cui l'intervento dovesse rientrare tra quelli indicati come "manutenzione straordinaria", il Consorzio provvederà direttamente, o mediante ditta specializzata.

A insindacabile giudizio dell'Ente, potrà provvedervi direttamente il locatario con le modalità indicate al successivo art. 9.

#### Art 8

(Inadempienze del locatario)

Allorché il locatario non provvede ad effettuare periodicamente la manutenzione ordinaria dell'immobile, o sebbene invitato, a seguito del sopralluogo di cui al 2° comma del precedente art. 7, non provvede tempestivamente, saranno a suo carico tutte le spese, anche di manutenzione straordinaria derivanti dal suo comportamento omissivo, restando salva la facoltà

per il Consorzio di richiedere maggiori danni, o nei casi più gravi di provvedere alla rescissione del contratto in danno del locatario.

#### Art. 9

(Esecuzione da parte del locatario di opere a carico del Consorzio)

Quando il Consorzio richieda al locatario di effettuare interventi di manutenzione straordinaria che sono a carico dell'Ente, il locatario, entro sette giorni dall'invito dovrà far pervenire al Consorzio un preventivo della spesa occorrente, che dovrà essere esaminato ed approvato dall'ufficio tecnico del Consorzio entro i successivi giorni quindici.

Se il preventivo sarà ritenuto idoneo, la ditta, subito dopo l'avvenuta comunicazione provvederà a far eseguire i lavori, curando direttamente i rapporti con l'impresa e provvedendo ai pagamenti.

La ditta avrà cura di comunicare al Consorzio la ultimazione dei lavori, allegando alla comunicazione, copia della fattura emessa dalla ditta esecutrice.

Entro giorni quindici l'ufficio tecnico del Consorzio provvederà ad effettuare un sopralluogo per verificare che i lavori siano stati eseguiti in conformità a quelli autorizzati e a quelli descritti nella fattura dall'impresa esecutrice; a seguito di tale accertamento sarà espresso un parere di congruità, che insieme al consuntivo dei lavori redatto dalla ditta sarà sottoposto ad approvazione da parte del dirigente e/o funzionario responsabile dell'Ente.

Nella determinazione di approvazione sarà indicato l'importo del rimborso da effettuare alla ditta, il numero dei canoni che, pertanto, la stessa non dovrà corrispondere al Consorzio e la decorrenza del rimborso stesso che, sarà in ogni caso il primo trimestre successivo all'adozione della determinazione del dirigente e/o funzionario responsabile.

Non saranno, in ogni caso, ammesse, compensazioni prima della esecutività della determinazione, per cui la ditta fino ad allora dovrà procedere regolarmente al pagamento dei canoni di locazione.

#### Art. 10

(Adeguamento del canone)

Quando il Consorzio esegue sull'immobile concesso in locazione interventi di cui all'alt. 3 del presente regolamento, di rilevante entità, o comunque interventi necessari per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso a cui è adibito, potrà essere richiesto al locatario un adeguamento del canone di locazione con un aumento non superiore all'interesse legale del capitale impiegato nelle opere o nei lavori effettuati.

#### Art. 11

(Esecuzione di opere di miglioramento)

Quando la ditta locataria intende eseguire opere di miglioramento sull'immobile ai sensi dell'art. 4 del presente regolamento, deve ottenere la preventiva autorizzazione da parte del Consorzio.

A tal fine deve essere presentata all'Ente apposita istanza corredata dal progetto esecutivo delle opere che si intendono realizzare, completo di computo metrico estimativo, redatto secondo i prezzi di mercato.

Il Consorzio potrà autorizzare la esecuzione di opere, a condizione che il locatario si

impegni, in caso di risoluzione del contratto a provvedere, a semplice richiesta del Consorzio, al ripristino del primitivo stato dei luoghi, in ogni caso, secondo quanto previsto dagli artt.1591e 1592 del codice civile, il locatario non ha diritto ad alcuna indennità per miglioramenti ed addizioni apportati all'immobile nel corso della durata di locazione.

Art 12  
(Norme transitorie e finali)

Per quanto qui non espressamente richiamato dal presente regolamento, restano salve, in quanto compatibili le norme previste dalla normativa vigente e dal Codice Civile.

Il presente regolamento è applicabile anche per le opere eventualmente già realizzate dagli assegnatari, purché le stesse rientrino tra i casi previsti dal regolamento stesso.

Il presente regolamento entrerà in vigore a decorrere dalla data di notifica alle ditte interessate.