

REGOLAMENTO CHE DISCIPLINA LA GESTIONE DELLA ZONA ARTIGIANALE DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI LAVIZZARA A PECCIA

TITOLO I – NORME GENERALI

Capitolo 1° - Premessa

Art. 1)

Con il presente regolamento il Comune intende disciplinare, in applicazione degli art. 176, 180 e 186 LOC, riservate le disposizioni di leggi speciali, la gestione della zona artigianale di Peccia . La superficie è un bene patrimoniale come previsto dall'art. 178 LOC.

Capitolo 2° - Oggetto e scopo del regolamento

Art. 2)

Oggetto è la zona artigianale situata nella frazione di Peccia di proprietà del Comune di Lavizzara. Terreni acquistati appositamente per permettere a piccole e medie imprese o a artigiani locali di trovare una sistemazione soddisfacente.

Art. 3)

Lo scopo è anche quello di predisporre un piano di utilizzo razionale e di portare ordine sul territorio giurisdizionale.

Art. 4)

La delimitazione della zona risulta dal piano allegato al presente regolamento, che comprende le particelle 107, 1154, 1155 e parzialmente la 105 di proprietà comunale.

Art. 5)

Il presente regolamento fissa le norme e disciplina le procedure di assegnazione delle aree e degli immobili destinati a insediamenti produttivi, a servizi nonché eventualmente a ogni attività, che a giudizio del Municipio, risponda a requisiti compatibili con lo scopo nel rispetto delle norme di PR.

Capitolo 3° - Deleghe e competenze

Art. 6)

L'art. 7 del regolamento comunale prevede le deleghe delle competenze attribuite al consiglio comunale dagli art. 13 e 42 LOC.

In particolare per la zona artigianale di Peccia è previsto che il Municipio può disporre in materia di, *“locazione e la concessione di diritti di superficie per sé stanti e permanenti fino a un importo massimo di fr. 30'000.00”, per oggetto e per durata del contratto.*

Art. 7)

Vista la particolarità e lo scopo per cui è stata acquistata dal Comune la zona artigianale di Peccia, nel presente regolamento si riconosce al Municipio la competenza di assegnare agli artigiani le aree a licitazione privata o a trattative dirette. Con l'approvazione del presente regolamento è riconosciuta l'applicabilità dell'eccezione prevista nell'art. 180 cpv. 3 della Legge organica comunale.

Capitolo 4° - Opere di urbanizzazione

Art. 8)

Le opere di urbanizzazione primarie sono realizzate dal Comune, il piano di situazione allegato indica le condotte principali di acqua potabile, luce, telefono e condotte di canalizzazione.

Gli allacciamenti ai singoli lotti saranno di competenza degli assegnatari, i quali dovranno inoltrare al Municipio una domanda. Le tasse di allacciamento e d'uso sono poste a carico dei beneficiari.

Capitolo 5° - Insediamenti artigianali

Art. 9)

Caratteri generali:

Gli insediamenti sulle aree possono avvenire mediante locazione di porzioni di terreno, per concessione di diritti di superficie per sé stanti e permanenti o per vendita.

Nell'assegnazione dei lotti hanno la precedenza le ditte con sede nel comprensorio del Comune che necessitano di essere spostate nell'ambito del riordino delle attività produttive presenti sul territorio.

Art. 10)

Criteri essenziali per i contratti:

- impegno a trasferire la propria ubicazione dalla sede precedentemente occupata situata in zona precaria
- divieto di sublocazione o di cessione del diritto
- comunicazione d'inizio e di fine lavori
- casi di rescissione del contratto
- modalità di locazione, di concessione o di vendita
- modi di pagamento
- sanzioni in caso di inosservanza degli obblighi
- casi di risoluzione del contratto
- assegnazione delle spese contrattuali

TITOLO II- CONTRATTI

Capitolo 1° - Locazione (modello di contratto)

1) Oggetto del contratto

Il Comune di Lavizzara, in qualità di proprietario del terreno, concede in locazione, con tutti gli usuali diritti e oneri, alla ditta XY, che accetta,

- a) una porzione di terreno di mq. xxx e più precisamente come indicato nell'estratto di mappa che è parte integrante del presente contratto. Il terreno locato é adibito a *(attività svolta dal richiedente) e/o (altra attività o destinazione)*
- b) il fabbricato contrassegnato con numerazione alfabetica, come risulta dalla planimetria allegata.

2) Durata del contratto e disdetta

Questo contratto entra in vigore il *(data)* con una durata di 2 anni e cioè sino al *(data)*. In mancanza di una disdetta il contratto si riterrà tacitamente rinnovato di anno in anno. Esso può essere sciolto da ciascuna delle parti con un preavviso di tre mesi.

3) Canone di locazione

Il canone di affitto annuale per il fondo locato ammonta a fr. *(vedasi apposito paragrafo)*; quello per il fabbricato contrassegnato con la lettera *(alfabetica)* a fr. *(vedasi apposito paragrafo)*.

Il canone è pagabile in due rate semestrali anticipate al 1. gennaio ed al 1. luglio di ogni anno.

Il canone di locazione sarà adeguato all'indice dei prezzi al consumo, la prima volta a partire dal 1. gennaio 2017.

4) Subaffitto

Il subaffitto totale o parziale è vietato come pure il cambiamento di destinazione. Eventuali cambiamenti sono possibili unicamente con il preventivo accordo del Municipio, il quale potrà in simili casi rivedere il canone di locazione.

5) Deposito di garanzia

A garanzia degli impegni contrattuali il locatario consegnerà una garanzia bancaria, dell'importo di fr. (somma) La garanzia bancaria potrà essere impiegata per coprire mancati pagamenti della locazione, come pure per la liquidazione di altri obblighi assunti dal locatario. La garanzia bancaria sarà svincolata alla scadenza del contratto e a liquidazione terminata.

6) Materiali di scarto (in caso di oggetto del contratto no.1 a)

Eventuali materiali di scarto che il locatario dovesse produrre dovranno essere asportati e depositati nella discarica o smaltiti secondo le norme vigenti.

7) Posa di prefabbricati mobili e costruzione di tettoie o altre infrastrutture (in caso di oggetto del contratto no.1 a)

La posa di prefabbricati mobili o la costruzione di tettoie o altre infrastrutture è condizionata alla preventiva autorizzazione del locatore ed alla conseguente approvazione dei progetti da parte delle competenti autorità.

8) Accesso

L'accesso carrozzabile dalla strada cantonale al terreno locato, deve essere controllato dal locatario e mantenuto chiuso. Il locatario è ritenuto responsabile per qualsiasi violazione della presente clausola. Il locatore si riserva il libero accesso, solo o con terzi, per ogni eventualità.

9) Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primarie sono realizzate dal Comune. Gli allacciamenti devono essere eseguiti dal locatario, il quale dovrà pagare la tassa d'allacciamento e le tasse d'uso.

10) Riconsegna del sedime (in caso di oggetto del contratto no.1)

Il locatario si obbliga alla scadenza del contratto a riconsegnare il terreno in buono stato, privo di ogni genere di materiale o di eventuale struttura mobile autorizzata. La rimozione del materiale e delle strutture mobili è a carico del locatario; qualora ciò non avvenisse il locatore (Comune) provvederà allo sgombero, mettendo a carico del locatario i relativi costi.

11) Divieto deposito di rifiuti di qualsiasi natura

In particolare il locatario non deve depositare e/o permettere il deposito di rifiuti di qualsiasi natura. E' data responsabilità al locatario in caso di violazione della presente clausola.

12) Altre disposizioni

Per quanto non contemplato esplicitamente nel presente contratto fa stato quanto previsto dal CO.

Capitolo 2° - Diritti di superficie per se stanti e permanenti (modello di contratto)

1) Costituzione:

Il Comune di Lavizzara può costituire diritti di superficie per se stanti e permanenti conformemente all'art. 779 CCS. L'iscrizione a registro fondiario potrà avvenire dopo che è stato allestito un piano di mutazione che stabilisca la superficie data come diritto di superficie.

2) Estensione:

Il beneficiario del diritto ha la facoltà di erigere sul fondo oggetto del contratto i fabbricati inerenti la propria attività. I fabbricati dovranno ossequiare alle norme di PR. In caso di modifica della destinazione o di cambiamento del beneficiario, il Comune di Lavizzara non sarà in alcun modo

vincolato alle condizioni relative al canone inizialmente convenuto, per cui potrà chiedere la modifica dello stesso canone e di particolari altre condizioni con effetto dal momento del cambiamento o del giorno del subingresso del nuovo titolare o beneficiario. Il cambiamento di destinazione non è concesso senza il consenso del Municipio del Comune di Lavizzara.

3) Durata:

Il diritto viene concesso per la durata massima di 30 anni (trenta) a partire della data di iscrizione nel registro fondiario. Alla parte beneficiaria è concessa la facoltà di chiedere il rinnovo presentando la domanda con il preavviso di un anno dalla scadenza. Le condizioni del rinnovo del contratto saranno di competenza del Municipio.

Il diritto di superficie si estingue, oltre che per lo spirare del termine contrattuale, anche nel caso vi sia inosservanza degli obblighi contrattuali, ritenuto che il Municipio abbia a diffidare la parte beneficiaria all'osservanza degli obblighi e impegni assunti, mediante lettera raccomandata, con diffida che in caso di mancata osservanza verrà chiesta la rescissione del contratto, qualora nel termine di tre mesi, le condizioni contrattuali richieste dal Municipio non dovessero essere ossequiate.

4) RIVERSIONE:

All'estinzione del diritto di superficie, sia per decorrenza del termine, sia per riversione anticipata, il beneficiario provvederà a sue spese alla demolizione e allo sgombero di quanto precedentemente edificato.

Un'eventuale indennità dovuta dal proprietario del fondo per le costruzioni che fossero a lui devolute sarà definita da un perito neutro, scelto di comune accordo fra le parti o, in difetto, dal Pretore di Vallemaggia, ritenuto che il calcolo dovrà partire dall'investimento iniziale, da ammortizzare nel corso di venti anni, con conteggio degli investimenti successivi, ad esclusione degli interventi negli ultimi cinque anni che non fossero stati preventivamente autorizzati dal Municipio,

In caso di riversione anticipata, il perito dovrà tener conto della riduzione dell'indennità dovuta dal proprietario del diritto per il pregiudizio cagionato dall'anticipata rescissione a seguito della violazione contrattuale.

5) Canone:

Il canone per la costituzione del diritto è fissato in Fr. (*importo*). al metro quadro, calcolato con l'indice dei prezzi al consumo del mese di dicembre 2010. Il primo adeguamento avverrà con il 1. gennaio 2017.

Il Municipio è autorizzato a chiedere al beneficiario una garanzia, nella forma che riterrà migliore, per il pagamento del canone per l'importo corrispondente a un'annualità.

6) Cessioni:

Il diritto di superficie può essere ceduto a terzi (art. 779 cpv. 2 CCS) solo previo consenso da parte del Municipio. Resta inteso che il Municipio potrà rivedere il canone di affitto da imporre al terzo subentrante.

7) Clausole particolari:

- a) Sarà convenuto il divieto di subaffitto, totale o parziale senza il preventivo accordo del Municipio;
- b) L'aggravio ipotecario è autorizzato in via generale sino al limite del 80% (ottanta per cento) del valore d'investimento. Oltre detto importo si richiede l'autorizzazione esplicita;
- c) Gli allacciamenti acqua, luce e fognatura saranno a carico del beneficiario;
- d) Tutte le costruzioni andranno assicurate contro l'incendio, a carico del beneficiario, per la somma pari al valore di investimento;

- e) Tutti gli oneri di diritto pubblico e gli oneri fiscali relativi al diritto di superficie sono a carico del beneficiario;
- f) Gli onorari, le spese notarili e le spese d'iscrizione del diritto di superficie sono a carico del beneficiario. Le spese relative all'elaborazione del piano di mutazione sono assunte dal Comune.

Capitolo 3° - Vendita:

L'autorizzazione per la vendita di porzioni di terreno o altro, nella zona artigianale, resta di esclusiva competenza del Consiglio comunale.

TITOLO III – DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Capitolo 1°- Presentazione delle domande

Art. 11)

Per ottenere l'assegnazione dei suoli e degli immobili gli interessati sono tenuti a produrre:

- a) una domanda scritta con indicato il motivo della richiesta, la superficie o l'oggetto desiderato e la durata richiesta;
- b) la documentazione comprovante l'attività artigianale svolta.

Capitolo 2° - Prezzi di concessione delle aree e dei fabbricati

Art. 12)

a) Per la locazione

- | | |
|--|--------------------------------|
| - terreno nudo | da fr. 1.00 a fr. 3.00 al mq |
| - fabbricato lett. A (costr. principale) affitto annuo | da fr. 1'600.00 a fr. 5'000.00 |
| - fabbricato lett. C (baracca in legno) affitto annuo | da fr. 1'000.00 a fr. 3'000.00 |
| - fabbricato lett. D (baracca in legno) affitto annuo | da fr. 1'000.00 a fr. 3'000.00 |

b) Per i diritti di superficie

- | | |
|--|------------------------------|
| - terreno nudo | da fr. 1.00 a fr. 3.00 al mq |
| - fabbricato lettera B (capannone) affitto annuo | da fr. 800.00 a fr. 1'600.00 |
| - fabbricato lettera E (tettoia) affitto annuo | da fr. 500.00 a fr. 1'600.00 |

Art. 13)

Nei casi di contratto in cui è applicabile l'eccezione prevista nell'art. 7 cpv. 2 del regolamento comunale, il Municipio fisserà i prezzi di contrattazione tramite ordinanza sulla base dei valori suindicata.

TITOLO IV – DISPOSIZIONI FINALI

Art. 14)

Il presente regolamento entra in vigore dopo l'approvazione del Consiglio comunale e con la ratifica dell'Autorità cantonale.

Approvato dal Consiglio comunale nella seduta del 10.06.2011 e del 24.06.2016 (modifiche articoli 9 e 10)

Ratifica della Sezione enti locali il 27.11.2015 e il 20.09.2016 (modifiche articoli 9 e 10)