

**COMUNE DI SENIS**

**Provincia di Oristano**



**Regolamento per la locazione di immobili  
comunali per lo svolgimento  
di attività di impresa**

Approvato con delibera del consiglio comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

### **Art. 1 - Ambito d'applicazione**

1. Il presente Regolamento disciplina la fruizione da parte di terzi di beni immobili di proprietà comunale per attività di impresa mediante contratto di locazione.
2. Il presente Regolamento ha lo scopo di assicurare la migliore fruibilità dei beni da parte dei cittadini, la trasparenza e l'imparzialità dell'azione amministrativa, la valorizzazione ed il più proficuo utilizzo del patrimonio immobiliare comunale.
3. Le attività svolte nelle unità locate devono essere compatibili con la destinazione d'uso urbanistica e catastale

### **Art. 2 - Procedura di scelta del contraente**

1. Il servizio patrimonio effettua la ricognizione degli immobili ad uso non abitativo al fine di individuare le proprietà disponibili ad essere locate per finalità commerciali.
2. Sulla base della ricognizione effettuata dal servizio patrimonio, la Giunta Comunale con propria delibera fornisce gli indirizzi per la predisposizione del bando di scelta del contraente, prevedendo le attività consentite ed eventuali criteri di premialità.
3. La scelta del contraente deve avvenire mediante procedura aperta ad evidenza pubblica bandita con determina del responsabile del servizio patrimonio.
4. L'avviso definisce tutti gli elementi essenziali per favorire la massima partecipazione dei soggetti interessati e, oltre a riportare ogni altra informazione ritenuta utile relativa alla procedura, deve contenere le seguenti informazioni minime:
  - la descrizione, la consistenza, l'individuazione catastale e la destinazione d'uso del bene immobile;
  - le attività consentite all'interno dell'immobile ed i limiti di utilizzo del bene;
  - la durata del rapporto contrattuale;
  - l'importo del canone annuo e le modalità ed i tempi per l'aggiornamento;
  - le responsabilità del conduttore, gli obblighi e gli oneri, con particolare riferimento all'uso del bene, alla custodia ed alla manutenzione;
  - le modalità per l'esercizio dei controlli, da parte dell'Amministrazione Comunale, sull'esatto adempimento degli obblighi contrattuali da parte del conduttore;
  - le modalità per la costituzione delle garanzie per l'esatto adempimento degli obblighi contrattuali e per eventuali danni;
  - gli eventuali oneri a carico del Comune;
  - le altre principali condizioni contrattuali;
  - i termini e le modalità per l'effettuazione dei preventivi sopralluoghi presso l'immobile;
  - i termini e le modalità per la presentazione delle offerte e per la costituzione dell'eventuale deposito cauzionale provvisorio;
  - i documenti e le dichiarazioni obbligatorie da produrre;
  - i requisiti soggettivi che devono essere posseduti dal contraente;
  - l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara, ovvero di quelle che comportano l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
  - il nominativo del responsabile del procedimento;
  - i contenuti e i criteri di selezione delle offerte ai fini dell'attribuzione dei punteggi per l'individuazione del contraente.
5. I criteri per l'attribuzione dei punteggi tengono conto alternativamente:
  - a) del solo elemento economico, inteso come il maggior canone offerto, in rialzo rispetto a quello posto a base nel bando;
  - b) del solo elemento progettuale, attribuendo alla giunta comunale il compito di individuare i criteri valutativi;
  - c) dell'elemento economico e del progetto per l'utilizzo dell'immobile. In tal caso sarà attribuita adeguata ponderazione alla componente economica e alla componente tecnica rispetto ad un punteggio massimo attribuibile di 100 punti.

### **Art. 3 – Contratto di locazione**

1. Il contratto di locazione, di norma, contiene:
  - a) l'esatta individuazione dei beni e le planimetrie relative, ove necessarie;
  - b) gli obblighi gravanti sul conduttore;
  - c) gli oneri e le modalità di utilizzo del bene;
  - d) il canone ed i termini di pagamento;
  - e) la data di decorrenza del rapporto ed il termine di scadenza;
  - f) i casi in cui il mancato rispetto degli obblighi gravanti sul conduttore comporta la risoluzione del contratto
  - g) le sanzioni da applicare per il mancato rispetto delle clausole contrattuali che non comportano la risoluzione del contratto;

h) tutte le altre clausole ritenute opportune e necessarie in relazione al caso specifico.

2. Tutte le spese relative al contratto sono a carico del conduttore, salvo quanto previsto dalla legge in materia di locazioni.

3. L'Amministrazione comunale può disporre accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal conduttore ed all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione del bene.

#### **Art. 4 - Obblighi del conduttore**

1. Il contratto di locazione deve prevedere a carico del conduttore i seguenti obblighi o divieti:

a) obbligo del regolare pagamento del canone nei tempi prescritti dal contratto;

b) onere delle spese inerenti la manutenzione ordinaria e, dove espressamente indicato, la manutenzione straordinaria;

c) obbligo di preventivo ottenimento dell'autorizzazione o del nulla osta dell'Amministrazione comunale per l'effettuazione di interventi di manutenzione straordinaria, recupero, restauro, ristrutturazione o altri tipi di intervento sui locali o sull'immobile locato;

d) obbligo di pagamento delle utenze, ove possibile con voltura a favore del conduttore, ed eventuali spese condominiali di competenza;

e) obbligo di pagamento delle spese di gestione;

f) obbligo di stipulare una polizza assicurativa per la responsabilità civile verso terzi e verso i prestatori di lavoro (RCT/RCO), nonché per i rischi derivanti da incendio o da altri eventi imprevedibili;

g) obbligo di restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso;

h) divieto di sublocare i beni a terzi a qualsiasi titolo, anche di fatto o temporaneamente, sia parzialmente che totalmente, senza la preventiva autorizzazione scritta dell'Amministrazione comunale;

i) obbligo di prestazione della cauzione a garanzia prevista al successivo art.7;

j) obbligo di garantire che l'utilizzo del bene sia conforme alle disposizioni legislative vigenti in materia di sicurezza, dando tempestiva comunicazione all'Amministrazione comunale in merito ad eventuali disfunzioni degli impianti o quant'altro;

k) obbligo di sottostare ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi effettuati dall'Amministrazione comunale, le cui richieste in tal senso potranno essere avanzate in qualunque momento;

l) divieto di arrecare danni agli immobili e alle loro pertinenze;

m) divieto di apportare modifiche al bene locato senza il consenso scritto dell'Amministrazione comunale, la quale può, alla scadenza contrattuale, richiederne il ripristino allo stato originale risultante dal verbale di consegna.

#### **Art. 5 - Canone**

1. Il servizio patrimonio definisce il canone di locazione con apposita relazione tecnica in base ai seguenti elementi essenziali di valutazione:

a) valore immobiliare del bene, commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato per immobili di analoghe tipologie e caratteristiche;

b) eventuale impegno da parte dell'utilizzatore a farsi carico di oneri particolari quali, ad esempio, la manutenzione straordinaria del bene e gli interventi di riqualificazione e manutenzione del verde di aree confinanti di proprietà dell'Amministrazione comunale.

2. Il canone è annualmente aggiornato, di norma, sulla base dell'indice ISTAT per il valore del 75% della variazione dell'indice generale FOI dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, accertata dall'ISTAT e verificatasi nell'anno precedente con riferimento al mese precedente a quello di decorrenza del contratto.

3. Nell'ambito dei principi contabili dell'unità e integrità del bilancio è possibile riconoscere lo scomputo dai canoni della spesa sostenuta dal conduttore per valorizzare, migliorare e mantenere straordinariamente il bene. I lavori devono essere preventivamente autorizzati dagli uffici preposti dell'Amministrazione comunale sulla base di un progetto corredato di computo metrico estimativo redatto sulla base del prezzario regionale dei lavori pubblici.

4. La Giunta Comunale ha la facoltà di ridurre il canone come sopra determinato, fino ad una riduzione massima del 20%, quando ciò sia reso necessario ed opportuno al fine di promuovere lo sviluppo commerciale del territorio e contrastare lo spopolamento.

5. Qualora nel contratto sia prevista l'esecuzione di lavori dovrà essere richiesta apposita fideiussione a garanzia degli impegni correlati ai lavori o alle opere da eseguire, di importo pari agli stessi e di durata corrispondente a quella della fase di cantierizzazione. Qualora i lavori riguardino modifiche funzionali all'attività del conduttore o altre opere non ritenute scomputabili, analoga copertura assicurativa sarà richiesta per coprire la spesa necessaria per il ripristino dei luoghi con durata pari a quella della locazione medesima.

6. La spesa sostenuta direttamente dal conduttore per l'esecuzione degli interventi sarà scomputata dai canoni dovuti solo in seguito all'esecuzione e al completamento dei lavori e alla loro certificazione di regolare esecuzione redatta dal direttore dei lavori, corredata da tutte le certificazioni del caso, oltre ad ogni necessaria

verifica sulla regolarità degli stessi effettuata dal Servizio comunale competente ed in seguito al documento del Responsabile del Procedimento attestante la corrispondenza dei lavori eseguiti a quanto autorizzato e l'importo effettivo da scomputare sul canone. In difetto di espresso accordo con l'Amministrazione comunale antecedente l'esecuzione dei lavori il conduttore non ha diritto ad alcuna indennità o rimborso, anche mediante scomputo dei canoni. Si procederà allo scomputo della spesa dai canoni dovuti a decorrere dalla prima rata utile conseguente all'atto del Responsabile del Procedimento sopraindicato.

7. Al termine della locazione tutte le opere realizzate dal conduttore saranno acquisite al patrimonio comunale senza diritto a rimborsi o indennità.

#### **Art. 6 - Durata dei contratti**

1. La durata delle locazioni è stabilita, in conformità a quanto previsto dalla L.392/1978:

a) per immobili urbani adibiti ad attività industriali, commerciali e artigianali di interesse turistico, quali agenzie di viaggio e turismo, impianti ricreativi, aziende di soggiorno ed altri organismi di promozione turistica e simili, ricreative, assistenziali, culturali e scolastiche, a sede di partiti o di sindacati, istituzionali di Enti Statali o enti pubblici territoriali, in sei anni;

c) per immobili urbani adibiti ad attività alberghiere, all'esercizio di imprese assimilate ai sensi dell'art.786 del codice civile o all'esercizio di attività teatrali in nove anni;

d) per immobili urbani ad uso non abitativo adibiti ad attività esercitate a carattere transitorio da 6 a 18 mesi;

e) per immobili adibiti a posti auto o autorimesse da un minimo di un anno a un massimo di quattro anni.

2. La durata della locazione può essere superiore al termine sopra indicato qualora:

a) sia prevista da disposizioni di leggi statali, di leggi regionali, o di regolamenti specifici in relazione a particolari utilizzi o a specifiche condizioni di utilizzo del bene;

b) sia finalizzata a garantire una più efficace valorizzazione del bene, anche in rapporto alle peculiarità di utilizzo o del contesto territoriale, ambientale o paesaggistico nel quale lo stesso è situato, e al raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario dell'eventuale piano degli investimenti e della connessa gestione.

3. Non è prevista possibilità di rinnovo tacito. E' ammessa la proroga su richiesta del conduttore e conseguente accettazione da parte dell'amministrazione, che mantiene discrezionalità in merito. E' comunque vietata la proroga qualora il conduttore non risulti in regola con il pagamento dei canoni e dei relativi oneri accessori.

#### **Art. 7 - Garanzie**

1. Il contratto per l'utilizzo dell'immobile prevede a garanzia del puntuale rispetto da parte del conduttore degli obblighi in esso contenuti, la presentazione contestuale di una cauzione stabilita nella misura minima di due (2) mensilità del canone.

2. Il mancato rispetto delle clausole contrattuali al quale consegue l'assunzione di spese a carico del comune o il mancato pagamento delle sanzioni applicate comporta l'escussione della cauzione .

3. Non è ammessa la possibilità di esenzione dalla prestazione delle garanzie indicate al comma 1 salvo che per altri enti pubblici.

#### **Art. 8 - Norme finali**

Per tutto quanto non previsto nel presente regolamento, si applicano le norme del vigente codice civile, nonché le eventuali disposizioni regolamentari, gli atti amministrativi e le norme di settore che dovessero succedersi nel tempo.