



COMUNE DI CENTO

REGOLAMENTO CONCERNENTE CRITERI E MODALITÀ' DI CONCESSIONE IN USO E LOCAZIONE DI BENI IMMOBILI DESTINATI AD ATTIVITÀ COMMERCIALI E PRODUTTIVE

(APPROVATO CON ATTO DI CONSIGLIO COMUNALE N. 171 DEL 20 DICEMBRE 2007)

INDICE GENERALE

Art. 1. Ambito di applicazione

Art. 2. Procedimento

Art. 3. Stipulazione degli atti di concessione e dei contratti di locazione

Art. 4 Condizioni delle concessioni e delle locazioni

Art. 5. Decadenza e revoca delle concessioni

Art. 6. Risoluzione e recesso delle locazioni

Art. 7. Lavori di manutenzione

Art. 8. Effetti delle concessioni e delle locazioni

Art. 9. Disciplina rapporti in corso

Art. 10. Esercizio del diritto di prelazione

Art. 11. Entrata in vigore

Art. 1. – AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Il presente regolamento disciplina il procedimento per l'affidamento in concessione d'uso dei beni immobili demaniali (art. 824 del C.C.) e di locazione di beni immobili patrimoniali del Comune, destinati ad attività commerciali e produttive.

Art. 2. – PROCEDIMENTO

1. Le concessioni e le locazioni rispettivamente dei beni immobili demaniali e patrimoniali del Comune, destinati ad attività commerciali e produttive conseguono all'esperimento di procedure ad evidenza pubblica mediante pubblico incanto.
2. Fermi restando i criteri, i requisiti e le disposizioni contenute nel bando di gara, qualora più soggetti abbiano presentato offerte di pari importo si procede all'assegnazione dei beni mediante estrazione a sorte.
3. Si procede a trattativa privata, quando:
 - a) è andata deserta per almeno due volte la procedura ad evidenza pubblica mediante pubblico incanto;
 - b) in ragione della tipologia e delle caratteristiche del bene immobile, il canone complessivo della concessione e della locazione non supera euro 20.000,00=;
 - c) un soggetto già concessionario o locatario di un bene immobile di proprietà del Comune chiede l'affidamento in concessione o in locazione di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già locato o dato in concessione ovvero confinante con quest'ultimo. La superficie del bene immobile confinante da concedere o da locare non può essere superiore al venti per cento della superficie totale originariamente concessa o locata.

Art. 3. – STIPULAZIONE DEGLI ATTI DI CONCESSIONE E DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

1. Concluse le procedure di cui all'articolo 2, la concessione-contratto ovvero la stipulazione del contratto di locazione intervengono nei successivi trenta giorni con presentazione di una cauzione definitiva corrispondente al 10% dell'importo complessivo di contratto.
2. Qualora, nella data fissata per la stipulazione del contratto, il soggetto scelto secondo le procedure di cui all'articolo 2 non compare, il Comune in mancanza di una valida giustificazione, lo dichiara decaduto dall'aggiudicazione ed incamera la cauzione provvisoria prestata in sede di gara pari al 5% dell'importo complessivo di contratto.

Art. 4. – CONDIZIONI DELLE CONCESSIONI E DELLE LOCAZIONI

1. Il canone ordinario è commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato per analoghe

tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso dell'immobile, come accertato dai competenti uffici del Comune.

2. Il canone è adeguato annualmente in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.
3. La durata delle concessioni e delle locazioni è stabilita in anni sei.
In presenza di particolare esigenze del Comune può essere stabilito un termine inferiore.
Può essere stabilito un termine superiore ai sei anni, e comunque non eccedente i nove anni, quando il concessionario o il locatario si obbliga ad eseguire, col consenso del Comune, in tempi prestabiliti consistenti opere di ripristino, restauro, o ristrutturazione ed ogni altra opera destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile in tempi prestabiliti, pena la revoca della concessione o la risoluzione del contratto di locazione.
In tal caso può essere disposto, nel rispetto della normativa contabile, uno scomputo parziale e/o totale del canone da corrispondere al Comune, restando contrattualmente pattuito che nessun indennizzo sarà corrisposto dal Comune stesso, nemmeno al momento del rilascio.
- 4 Le locazioni o concessioni sono subordinate ad un utilizzo che non arrechi danni agli immobili, alle loro pertinenze e alle suppellettili, che non sia di disturbo e che non contrasti con le vigenti norme in materia di sicurezza e di ordine pubblico.
- 5 L'utilizzo è rigidamente vincolato, a pena di responsabilità diretta e personale del locatario e del concessionario, al rispetto delle norme di sicurezza.

Art. 5. – DECADENZA E REVOCA DELLE CONCESSIONI

1. In caso di inadempimento degli obblighi derivanti dalla concessione il competente ufficio del Comune dichiara la decadenza della concessione medesima. Il provvedimento di decadenza è adottato nel termine di sessanta giorni dall'accertamento dell'inadempimento nel rispetto delle procedure di cui all'articolo 8 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni.
2. Il Comune dispone accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal concessionario ed all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione del bene.
3. La sub-concessione del bene, totale o parziale, è vietata e la violazione di detto divieto comporta la decadenza immediata dalla concessione.
4. Il Comune si riserva la possibilità di poter sempre procedere alla revoca della concessione per esigenze di interesse pubblico, in particolare al manifestarsi di eventi imprevisti che rendano necessaria l'immediata disponibilità del bene, senza diritto per il concessionario di indennizzo alcuno, anche se per perdita di avviamento commerciale e senza necessità di congruo preavviso.

Art. 6. – RISOLUZIONE E RECESSO DELLE LOCAZIONI

1. L'inadempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione e l'inosservanza delle prescrizioni stabilite in ordine alle modalità di utilizzazione del bene costituiscono causa di

risoluzione.

2. Il Comune dispone accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal locatario nonché all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione del bene.
3. Il contratto di locazione deve in ogni caso prevedere:
 - a) la clausola risolutiva espressa, di cui all'articolo 1456 del codice civile, con indicazione degli obblighi il cui inadempimento giustifichi la risoluzione del contratto;
 - b) la clausola di cui all'articolo 1382 del codice civile;
4. Il Comune può procedere, con il rispetto del termine di preavviso di sei mesi, al recesso dal contratto di locazione in caso di sopravvenienza di esigenze di carattere pubblico, salvo rimborso per le eventuali migliorie preventivamente concordate ed apportate.

Art. 7. – LAVORI DI MANUTENZIONE

1. Sono a carico dei concessionari o locatari gli oneri della manutenzione ordinaria, nonché gli oneri di qualsiasi natura gravanti sull'immobile e in particolare tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, gas, telefono ed eventuali tasse e tariffe.
2. Qualora l'immobile oggetto della concessione faccia parte del demanio artistico, storico o archeologico, per le opere di ordinaria manutenzione deve essere rilasciata la prescritta autorizzazione di cui all'articolo 21, comma 4, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.

Art. 8. – EFFETTI DELLE CONCESSIONI E DELLE LOCAZIONI

1. Alla cessazione delle concessioni o delle locazioni le addizioni o le migliorie apportate all'immobile sono di diritto acquisite gratuitamente alla proprietà del Comune.

Art. 9. – DISCIPLINA RAPPORTI IN CORSO

1. Le disposizioni del presente regolamento si applicano agli atti di concessione ovvero ai contratti di locazione perfezionati successivamente alla sua entrata in vigore. I rapporti in corso conservano validità fino alla loro scadenza a condizione che siano state rispettate le prescrizioni e gli adempimenti agli obblighi contrattuali, nonché siano state effettuate le opere di manutenzione previste.

Art. 10. – ESERCIZIO DEL DIRITTO DI PRELAZIONE

1. Ai titolari di concessione o contratti di locazione di immobili comunali spetterà il diritto di prelazione, qualora partecipanti alla procedura ad evidenza pubblica di cui all'art. 2 comma 1, alle condizioni stabilite nella miglior offerta economica presentata dai concorrenti. Il suddetto

diritto deve essere esercitato, a pena di decadenza, entro 10 giorni dall'avvenuta ricezione della comunicazione dell'offerta in prelazione.

Art. 11. – ENTRATA IN VIGORE

1. Il Regolamento diventa esecutivo ai sensi dell'art. 46 della L. 241/90 ed entra in vigore il giorno successivo alla data di esecutività della delibera di approvazione purché siano decorsi 15 giorni dalla data di pubblicazione all'albo pretorio della deliberazione medesima.