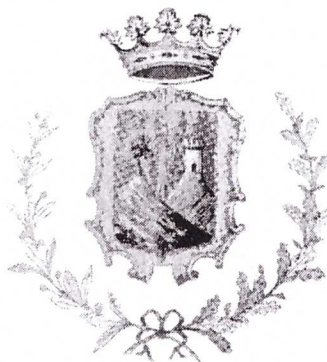




COMUNE DI NEVIANO

- PROVINCIA DI LECCE -

Comune del Salento gemellato con la città di Langenthal (canton Berna) Svizzera

Cap. 73040 - Via Dante Alighieri n. 4 - C.F. n.80010970756

Tel. 0836 – 610711 (selez. passante) - Fax n. 0836 – 610799

<http://www.comune.neviano.le.it/>

REGOLAMENTO SULLE LOCAZIONI DEGLI IMMOBILI AD USO COMMERCIALE (ex Mercato Coperto)

D.C.C. n° 17 del 26.04.2007

INDICE

Articolo 1 – Oggetto	pag.	1
Articolo 2 - Determinazione del canone di locazione	pag.	1
Articolo 3 - Modalità di assegnazione	pag.	1
Articolo 4 - Modalità di partecipazione alla gara	pag.	1
Articolo 5 - Forma e contenuto dell'offerta economica	pag.	1
Articolo 6 – Caratteristiche e requisiti dell'offerta	pag.	2
Articolo 7 - Documentazione da inserire nel plico	pag.	2
Articolo 8 - Modalità di esperimento della gara e aggiudicazione	pag.	3
Articolo 9 - Stipula del contratto di locazione	pag.	3
Articolo 10 - Procedura in caso di inadempimento dell'aggiudicatario	pag.	4
Articolo 11 - Durata del contratto di locazione e rinnovo	pag.	4
Articolo 12 - Uso dell'immobile locato	pag.	4
Articolo 13 – Responsabilità del locatario	pag.	4
Articolo 14 - Polizza Assicurativa	pag.	5
Articolo 15 - Deposito Cauzionale	pag.	5
Articolo 16 - Spese	pag.	5
Articolo 17 - Manutenzione	pag.	5
Articolo 18 - Installazione di insegne	pag.	5
Articolo 19 - Consegna e riconsegna dell'immobile	pag.	6
Articolo 20 - Ritiro delle chiavi	pag.	6
Articolo 21 - Accertamenti	pag.	6
Articolo 22 - Recesso	pag.	6
Articolo 23 - Cause di risoluzione del contratto	pag.	6
Articolo 24 - Risoluzione di diritto	pag.	7
Articolo 25 - Spese di registrazione del contratto	pag.	7
Articolo 26 - Norma transitoria	pag.	7
Articolo 27 - Norma finale	pag.	7

Articolo 1 - Oggetto

- 1) Il presente regolamento disciplina la locazione da parte di terzi del fabbricato di proprietà comunale sito in Via XXIV Maggio, classificato in base alla vigente normativa come bene patrimoniale disponibile, ossia bene non destinato ai fini istituzionali del Comune e posseduto dallo stesso in regime di diritto privato.
- 2) Il fabbricato di cui al precedente comma, comprende n° 8 locali commerciali di superfici diverse, così come individuati e numerati nell'allegata planimetria. Tutti i locali commerciali sono dotati di ingresso singolo ed autonomo, di servizi igienici, di acqua e fogna centralizzata con contatore parziale di sottrazione montato all'interno di ogni unità immobiliare.
- 3) La locazione è regolata dalle specifiche leggi esistenti in materia, in particolare dalla Legge 27/07/1978 n. 392 e successive modifiche ed integrazioni, dalle norme dettate dagli artt. 1571 e segg. Titolo III, Libro IV del Codice Civile, e dagli articoli che seguono.

Articolo 2 - Determinazione del canone di locazione

- 1) Ai fini della stipula dei contratti di locazione, il canone da corrispondersi al Comune per l'utilizzo dell'immobile comunale è determinato sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe, con apposita perizia estimativa effettuata dall'Ufficio Tecnico Comunale.
- 2) Il canone annuale deve essere corrisposto a rate mensili anticipate.
- 3) Il canone sarà aggiornato annualmente in misura pari al 75% della variazione degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Articolo 3 - Modalità di assegnazione

- 1) La locazione degli immobili ha luogo tramite gara ad evidenza pubblica con aggiudicazione al miglior offerente.

Articolo 4 - Modalità di partecipazione alla gara

- 1) Coloro che sono interessati alla locazione sono invitati a partecipare alla gara, presentando offerta esclusivamente in aumento sul canone base, determinato ai sensi dell'articolo 2.
- 2) L'offerta dovrà, a pena di esclusione, essere inserita in una busta sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura dall'offerente. Sulla busta dovrà essere apposta la dicitura "OFFERTA" e l'indicazione dell'immobile per il quale si intende concorrere, nonché del nominativo e dell'indirizzo del mittente.
- 3) La busta contenente l'offerta economica dovrà essere inserita in un ulteriore plico, unitamente alla documentazione indicata in prosieguo.

Articolo 5 - Forma e contenuto dell'offerta economica

- 1) L'offerta economica dovrà indicare:
 - a) l'importo del canone annuale, da indicarsi sia in cifre che e in lettere, che il concorrente offre per la locazione dell'unità immobiliare;
 - b) nome, cognome, data e luogo di nascita, domicilio, codice fiscale del concorrente e, nel caso di società, dovrà essere indicata l'esatta ragione/denominazione sociale ed gli altri dati, come dinanzi descritti, anche del legale rappresentante in grado di impegnare la società.

Articolo 6 - Caratteristiche e requisiti dell'offerta

- 1) l'offerta non verrà presa in considerazione se sottoposta a condizione, se generica o mancante di alcuni degli elementi in precedenza indicati. La presentazione dell'offerta equivale a proposta irrevocabile da parte dell'offerente, mentre non vincola il Comune.
- 2) L'aggiudicatario rimane vincolato alla propria offerta fino all'avvenuta stipulazione del contratto.
- 3) Nel caso di discordanza fra l'importo indicato in cifre e quello indicato in lettere, si ritiene prevalente quest'ultimo.
- 4) Nel caso di presentazione di più offerte da parte dello stesso offerente, viene presa in considerazione unicamente l'ultima pervenuta.

Articolo 7 - Documentazione da inserire nel plico

- 1) Il concorrente, unitamente alla busta contenente l'offerta dovrà tassativamente, a pena di esclusione, inserire la seguente ulteriore documentazione resa in carta semplice:

A. Se trattasi di persona fisica (non iscritta al Registro Imprese della C.C.I.A.A.):

- a) dichiarazione sottoscritta dall'interessato attestante che i locali in locazione saranno esclusivamente destinati ad uso commerciale;
- b) dichiarazione sostitutiva di atto notorio resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000 attestante di non aver subito protesti cambiari e di assegni nell'ultimo quinquennio;
- c) dichiarazione sostitutiva di atto notorio resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000 attestante di non aver riportato condanna passata in giudicato per un reato comportante la pena accessoria dell'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione.

B. Se trattasi di imprenditore individuale (già iscritto al Registro Imprese della C.C.I.A.A.):

- a) dichiarazione sottoscritta dall'interessato attestante che i locali in locazione saranno esclusivamente destinati ad uso commerciale;
- b) dichiarazione sostitutiva di atto notorio resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000 attestante:
 - di non essere in stato di fallimento, di concordato preventivo o di qualsiasi altra situazione equivalente secondo la vigente legislazione;
 - di non aver in corso una procedura di cui al punto precedente;
 - di non aver riportato condanna con sentenza passata in giudicato per un reato comportante la pena accessoria dell'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;

C. Se trattasi di società:

- a) dichiarazione sottoscritta dall'interessato attestante che i locali in locazione saranno esclusivamente destinati ad uso commerciale;
- b) dichiarazione sostitutiva di atto notorio resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000 attestante:
 - di non essere in stato di fallimento, di liquidazione, di cessazione di società, di concordato preventivo o di qualsiasi altra situazione equivalente secondo la vigente legislazione;
 - di non aver in corso una procedura di cui al punto precedente;
 - di non aver riportato condanna con sentenza passata in giudicato per un reato comportante la pena accessoria dell'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione. Al riguardo deve essere specificata la posizione dei seguenti soggetti:
 - ciascuno dei soci se trattasi di società in nome collettivo;
 - i soci accomandatari se trattasi di società in accomandita semplice;

- gli amministratori muniti di rappresentanza se trattasi di società di capitali.

La dichiarazione resa da un legale rappresentante della società, se coinvolgente posizioni di altre persone diverse dal dichiarante, dovrà tassativamente recare la specifica affermazione di “non essere a conoscenza” del verificarsi degli eventi descritti a carico di ciascuno dei soggetti sopraindicati ed in tal caso dovrà avvenire ai sensi dell’ar. 47 del D.P.R. 445/2000.

- c) La dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante “di non aver riportato condanna con sentenza passata in giudicato per un reato comportante la pena accessoria dell’incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione”, resa, anche cumulativamente da:
 - tutti i soci ovvero tutti i soci accomandatari, se trattasi di società di persone;
 - da tutti gli amministratori muniti di rappresentanza, se trattasi di società di capitali.

Articolo 8 - Modalità di esperimento della gara e aggiudicazione

- 1) In sede di gara, il Presidente di Gara, presso la Sede Comunale, in seduta aperta al pubblico, provvede, alla presenza di almeno due testimoni:
 - a) all’apertura dei plichi pervenuti previa verifica positiva della regolarità degli stessi;
 - b) alla verifica della regolarità della documentazione;
 - c) all’esclusione dei concorrenti che abbiano presentato eventuale documentazione irregolare o incompleta;
 - d) all’apertura ed alla verifica delle offerte;
 - e) all’esclusione di eventuali offerte risultanti non valide;
 - f) all’individuazione dell’offerta più vantaggiosa per il Comune, ovvero sia all’offerta di importo maggiore;
 - g) alla formulazione della graduatoria delle offerte valide in ordine decrescente di importo offerto;
 - h) all’aggiudicazione a favore di colui che ha presentato la miglior offerta.
- 2) Qualora l’offerta suscettibile di aggiudicazione sia presentata in identica misura da due o più concorrenti, il Presidente di gara procede nella stessa adunanza ad una gara fra gli stessi e la gara viene aggiudicata al miglior offerente, se gli stessi sono tutti presenti. In caso contrario, o qualora, se presenti, gli stessi non vogliano migliorare l’offerta si procede ad estrazione a sorte dell’aggiudicatario.
- 3) Il Responsabile del Settore competente procederà a verifica delle dichiarazioni corredate dall’offerta e rese dall’aggiudicatario ai sensi del D.P.R. 445/2000. L’eventuale riscontro di difformità è causa di decadenza dall’aggiudicazione, impregiudicate eventuali responsabilità di ordine penale a carico del dichiarante ai sensi del D.P.R. 445/2000.

Articolo 9 - Stipula del contratto di locazione

- 1) Il Responsabile del Settore competente provvederà a convocare l’aggiudicatario per stipulare il contratto di locazione. Questi è tenuto a presentarsi ai fini di detta stipula e contestualmente a produrre adeguata polizza assicurativa di cui al successivo articolo 14 ed a versare deposito cauzionale di cui al successivo articolo 15.
- 2) Alla stipula seguirà la consegna del locale con conseguente obbligo di corrispondere il canone locativo.

Articolo 10 - Procedura in caso di inadempimento dell'aggiudicatario

- 1) Qualora l'aggiudicatario non si presenti alla data stabilita nella convocazione, o non abbia prodotto adeguata polizza assicurativa o non abbia versato il prescritto deposito cauzionale, il Responsabile del Settore competente provvederà:
 - a) Ad inviargli diffida scritta ad adempiere entro e non oltre 30 giorni;
 - b) Qualora l'aggiudicatario permanga inadempiente, a dichiararlo decaduto dall'aggiudicazione e conseguentemente ad aggiudicare la gara in favore di colui che risulta collocato nella successiva posizione nella graduatoria di cui all'articolo 8.

Articolo 11 - Durata del contratto di locazione e rinnovo

- 1) Il contratto di locazione ad uso commerciale ha la durata di sei anni, decorrenti dalla data di stipulazione del contratto medesimo. Alla scadenza del contratto è espressamente escluso il rinnovo tacito ai sensi e per gli effetti dell'articolo 6, comma 2, della Legge 24.12.1993, n. 537 e ss.mm. (Finanziaria del 1994). Il locatario, con un anticipo di dodici mesi rispetto alla data di scadenza del contratto, se interessato, deve presentare al Comune apposita istanza di rinnovo. Il contratto sarà rinnovato con il locatario purchè questi risulti essere in regola con il pagamento dei canoni, altrimenti si procederà ai sensi dell'articolo 3.

Articolo 12 - Uso dell'immobile locato

- 1) E' fatto divieto al locatario di adibire l'immobile ad uso diverso da quello pattuito, intendendosi tale clausola come risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile e lo stesso è tenuto ad osservare i regolamenti e le prescrizioni di pubblica sicurezza e le norme di igiene.
- 2) E' fatto espresso divieto al locatario di sublocare in tutto o in parte o concedere in via gratuita l'immobile locato, o di cedere ad altri il contratto di locazione, pena la risoluzione del contratto, fatti salvi gli effetti di cui agli articoli 36 – 37 della Legge 27/07/1978, n. 392.
- 3) In caso di mancato adempimento degli obblighi di cui ai commi precedenti, il Responsabile del Settore competente potrà esigere la restituzione immediata dell'immobile, oltre al risarcimento degli eventuali danni conseguenti all'inadempimento. In tale caso l'immobile dovrà essere riconsegnato libero e sgombro da persone e cose, nello stato in cui si trovava al momento della consegna iniziale.
- 4) La locazione è subordinata ad un utilizzo che non arrechi danni agli immobili, che non sia di disturbo e che non contrasti con le vigenti norme in materia di sicurezza e di ordine pubblico, pena la risoluzione del contratto.

Articolo 13 - Responsabilità del locatario

- 1) Il locatario deve custodire l'immobile locato ed esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto o da omissione, doloso o colposo, sua o di terzi.
- 2) Il locatario risponde personalmente nei confronti del Comune e di terzi dei danni causati da tutte le persone cui egli ha consentito l'accesso nei locali.
- 3) Il Comune è anche sollevato da qualsiasi responsabilità inerente alle attrezzature usate dal locatario, con l'obbligo in capo allo stesso di utilizzare materiale conforme alle norme di sicurezza.
- 4) E' escluso ogni diritto del locatario a compensi, indennità o risarcimenti di sorta.

Articolo 14 - Polizza Assicurativa

- 1) Per la durata del contratto di locazione il locatario deve preventivamente sottoscrivere un'adeguata polizza assicurativa per la responsabilità civile verso terzi, fabbricati ed a copertura dei danni derivanti da incendio, eventi atmosferici, atti vandalici, dolosi, ecc..., dandone copia al Comune al momento della stipula del contratto di locazione.

Articolo 15 – Deposito Cauzionale

- 1) Il locatario deve effettuare il deposito cauzionale, prima della stipulazione del contratto, pari a tre mensilità del canone annuo.
- 2) La cauzione, a garanzia degli obblighi contrattuali deve essere versata presso la tesoreria comunale.
- 3) Il Comune ha diritto di valersi sulla cauzione, ritenendo l'importo pari all'ammontare dei danni riscontrati nell'immobile ed ogni eventuale suo credito, salvo ed impregiudicato ogni maggiore diritto.

Articolo 16 - Spese

- 1) Sono a carico del locatario tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, fogna, gas, telefono ed eventuali tasse e tariffe.
- 2) Le spese relative alla fornitura di acqua e fogna verranno ripartite in base ai consumi parziali desunti dai rispettivi contatori di sottrazione, rilevati periodicamente a cura del Comune. Nel caso in cui i contatori di sottrazione non dovessero funzionare correttamente, il consumo sarà determinato presuntivamente sulla base della media dei periodi precedenti.
- 3) Sono a carico del locatario le spese relative all'installazione, sostituzione, riparazione e manutenzione dei contatori per la fornitura di energia elettrica.

Articolo 17 - Manutenzione

- 1) Le opere di manutenzione ordinaria dell'immobile, sono ad esclusivo carico del locatario e devono essere eseguite tempestivamente. Nei confronti dei locatari che rifiutino di provvedere all'esecuzione delle opere di manutenzione dell'immobile poste a loro carico, il Comune si riserva la facoltà di intervenire sostituendosi al locatario ed addebitandogli, di conseguenza, il costo dei lavori eseguiti e dei danni eventualmente arrecati al Comune o a terzi, anche mediante ritenzione di tutto o di parte del deposito cauzionale di cui all'articolo 15, fatta salva la facoltà dell'Ente di risolvere il contratto.
- 2) In particolare sono a carico dei locatari:
 - a) le riparazioni di tutti i danni, guasti o deterioramenti causati, per cattivo uso o negligenza, all'immobile;
 - b) le riparazioni di piccola manutenzione, ai sensi degli artt. 1576 e 1609 del Codice Civile, dipendenti dal deterioramento prodotti dal normale uso;
 - c) piccole sostituzioni, rivolte alla buona conservazione dell'immobile nel suo complesso ove la riparazione non sia più possibile.
- 3) La manutenzione straordinaria è a carico del Comune.

Articolo 18 - Installazione di insegne

- 1) Le installazioni di insegne luminose dovranno essere autorizzate dal competente Ufficio Comunale, nel rispetto delle norme, delle procedure che regolano la materia e delle prescrizioni

al fine di garantire un decoroso aspetto architettonico alla struttura dell'immobile nel suo complesso. Stessa procedura dovrà essere osservata per l'installazione di tende a muro esterne.

Articolo 19 - Consegna e riconsegna dell'immobile

- 1) All'atto della consegna dell'immobile deve essere effettuato un sopralluogo nello stesso da parte dell'assegnatario e di un incaricato del Comune.
- 2) Le eventuali eccezioni sullo stato dell'immobile dovranno essere immediatamente presentate per iscritto al Responsabile del Settore competente e, in mancanza di rilievi, i locali si riterranno consegnati nelle dovute condizioni, esclusi gli eventuali vizi occulti.
- 3) La consegna ed il rilascio dell'immobile devono risultare da apposito verbale compilato in contraddittorio.
- 4) In caso vengano verificati, al momento del rilascio, danneggiamenti in genere o asportazioni di apparecchiature a servizio dell'immobile, il Comune attingerà dal deposito cauzionale di cui all'articolo 15 e richiederà al locatario la parte non coperta da detto deposito.
- 5) Alla scadenza o in caso di restituzione anticipata, l'immobile deve essere riconsegnato al Comune in buono stato di uso e manutenzione.

Articolo 20 - Ritiro delle chiavi

- 1) Il locatario ritira, presso un incaricato del Comune, le chiavi dell'immobile locato. Le stesse devono essere riconsegnate al termine della locazione o se questo cade in giorno festivo, il primo giorno lavorativo successivo.
- 2) In caso di smarrimento delle chiavi, l'incaricato del Comune provvederà all'immediato cambio della serratura con addebito del costo al locatario.

Articolo 21 - Accertamenti

- 1) Il Comune può, in qualsiasi momento, ispezionare i locali concessi per constatare lo stato di manutenzione e conservazione, previo preavviso di 24 ore.

Articolo 22 - Recesso

- 1) E' prevista la possibilità di recesso dal contratto di locazione con avviso scritto alla controparte, da inviarsi tramite raccomandata con ricevuta di ritorno. Il termine entro il quale deve essere inviata la raccomandata è di sei mesi di anticipo rispetto alla scadenza del contratto.

Articolo 23 - Cause di risoluzione del contratto

- 1) Fatto salvo quanto previsto dagli articoli 12 e 17, comportano la risoluzione del contratto di locazione:
 - a) Il mancato pagamento di due mensilità del canone o degli oneri a proprio carico;
 - b) La violazione delle clausole di destinazione d'uso, tutela o di conservazione dell'immobile;
 - c) In conseguenza della sospensione dell'attività esercitata, senza giustificato motivo, per oltre un anno.
- 2) Il Responsabile del Settore competente, accertata la sussistenza di una delle predette cause di risoluzione, inoltra le contestazioni al locatario mediante raccomandata con avviso di ricevimento, assegnando un termine di quindici giorni per rimuovere la causa o fornire giustificazioni.

- 3) Decorso infruttuosamente il termine predetto, ovvero nel caso che le giustificazioni non siano ritenute idonee, la risoluzione del contratto è disposta con Delibera di Giunta adeguatamente motivata, fatto salvo il diritto per il Comune al risarcimento degli eventuali danni.

Articolo 24 - Risoluzione di diritto

- 1) Il contratto di locazione si risolve di diritto per sopravvenuta inagibilità dell'immobile dichiarata dalla competente autorità.

Articolo 25 - Spese di registrazione del contratto

- 1) Le spese inerenti e conseguenti la stipula del contratto di locazione e dei successivi rinnovi sono a carico esclusivo del locatario, comprese quelle per eventuali rinnovazioni dello stesso, ivi comprese quelle per i diritti di segreteria, imposta di bollo e registrazione.

Articolo 26 - Norma transitoria

- 1) Entro e non oltre il 15 giugno 2007 gli attuali concessionari possono avvalersi della facoltà di rinegoziare il loro rapporto con il Comune attraverso apposita richiesta di stipula di un contratto di locazione commerciale, in sostituzione di quello di concessione in essere, dietro il pagamento di un nuovo canone, adeguato ai valori di mercato, così come stabilito ai sensi dell'articolo 2, sempre che gli interessati abbiano regolarmente versato tutti i canoni concessori, parametrati alla superficie reale del box concesso, comprese le maggiorazioni dovute per effetto degli aggiornamenti secondo gli indici Istat, ai sensi dell'articolo 8 del "Regolamento per la gestione ed assegnazione dei box all'interno del mercato coperto".
- 2) Nell'ipotesi in cui i concessionari non dovessero avvalersi della facoltà di cui al comma 1, verrà mantenuto il contratto di concessione in essere fino alla sua naturale scadenza, con l'applicazione del "Regolamento per la gestione ed assegnazione dei box all'interno del mercato coperto", senza, tuttavia, possibilità di successivo rinnovo della concessione – contratto.
- 3) Scaduto il contratto di concessione di cui al comma 2, si procederà ai sensi degli articoli 3 e seguenti del presente Regolamento.
- 4) Ai concessionari che, a scadenza del contratto nell'anno 2006, abbiano fatto istanza di rinnovo prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, è consentito unicamente di rinegoziare il rapporto con il Comune attraverso presentazione all'Ente, entro e non oltre il 15 giugno 2007, di apposita richiesta di stipula di un contratto di locazione commerciale.
- 5) La richiesta di stipula del contratto di locazione commerciale di cui al comma 4, può essere accolta soltanto se risulti che gli interessati abbiano regolarmente versato tutti i canoni concessori, parametrati alla superficie reale del box concesso, comprese le maggiorazioni dovute per effetto degli aggiornamenti secondo gli indici Istat, ai sensi dell'articolo 8 del "Regolamento per la gestione ed assegnazione dei box all'interno del mercato coperto".
- 6) Nelle ipotesi in cui le richieste di stipula del contratto di locazione commerciale ai sensi dei commi precedenti dovessero pervenire oltre il termine perentorio del 15 giugno 2007 ovvero dovessero essere rigettate per qualunque motivo, si procederà ai sensi degli articoli 3 e seguenti del presente Regolamento.

Articolo 27 – Norma finale

- 1) Per quanto non disciplinato dal presente Regolamento, si richiamano espressamente le norme del Codice Civile e della Legge 27/07/1978 n. 392 e successive modifiche ed integrazioni.