

# **REGOLAMENTO PER LE LOCAZIONI E CONCESSIONI DEI BENI IMMOBILI COMUNALI**

## **Art. 1**

### **Finalità ed ambito di applicazione**

1. Il presente regolamento disciplina l'uso dei beni immobili di proprietà del Comune di Orco Feglino, di seguito definiti "beni", e le modalità di concessione e/o locazione a terzi dei suddetti beni, nel rispetto dei principi di economicità di gestione, di efficienza, di produttività, di redditività e di razionalizzazione delle risorse.
2. Le disposizioni del presente regolamento non si applicano agli immobili disciplinati dal regolamento per l'assegnazione di alloggi di proprietà comunale nonché agli immobili disciplinati dal regolamento sulla disciplina dell'applicazione di canoni ridotti in favore di enti ed associazioni che svolgono attività di interesse collettivo.

## **Art. 2**

### **Tipologia dei beni**

1. Tutti i beni immobili appartenenti a qualsiasi titolo al Comune, strumentalmente finalizzati per legge al soddisfacimento dei bisogni della collettività, si suddividono ai sensi degli artt. 822 e seguenti del Codice Civile in beni soggetti al regime del demanio pubblico, beni patrimoniali indisponibili e beni patrimoniali disponibili.
2. Ciascun bene appartenente al demanio comunale, al patrimonio indisponibile o al patrimonio disponibile può, con specifico provvedimento di classificazione o cambio classificazione, essere trasferito da una categoria di appartenenza all'altra, sulla base della effettiva destinazione d'uso ovvero delle necessità dell'Amministrazione comunale.
3. Il Comune può inoltre affidare in sub-concessione a terzi, con le stesse modalità dei beni di proprietà comunale di cui al presente regolamento, anche beni immobili di proprietà di terzi ricevuti in uso a vario titolo (locazione, comodato, concessione precaria).

## **Art. 3**

### **Forme giuridiche di assegnazione dei beni**

1. Forme giuridiche di assegnazione dei beni sono: la locazione per i beni patrimoniali disponibili e la concessione beni patrimoniali indisponibili e demaniali.
2. Per quanto riguarda la locazione di beni patrimoniali disponibili si applica la normativa del Codice Civile e la normativa generale in materia.
3. La concessione a terzi di beni patrimoniali indisponibili e demaniali è invece effettuata nella forma della concessione amministrativa, cui aderisce un contratto di concessione, regolante i rapporti tra le parti.
4. La locazione e/o la concessione ai sensi dei commi precedenti ha luogo mediante provvedimento del funzionario a cui, in base all'inventario del patrimonio comunale, è assegnato il bene da dare in concessione, sulla base dei criteri del regolamento e degli indirizzi previsti dal Piano Esecutivo di Gestione.

## **Art. 4**

### **Durata e revoca dei contratti**

1. La durata e la risoluzione dei contratti di locazione, affitto, comodato sono disciplinate dal Codice Civile e dalla normativa generale in materia.
2. Per quanto riguarda invece i beni patrimoniali indisponibili e demaniali, la durata dei rapporti di concessione viene fissata di norma in 3 (tre) anni. Tale durata può variare secondo necessità od opportunità da valutarsi di volta in volta da parte dell'Amministrazione comunale.
3. L'Amministrazione comunale può revocare in qualsiasi momento, con preavviso di norma di almeno quattro mesi, la concessione amministrativa qualora intervengano necessità di interesse pubblico o comunque necessità prevalenti dell'Amministrazione comunale, senza che il concessionario possa avanzare pretese di compensi, indennizzi, risarcimenti o altro.
4. E' prevista inoltre la revoca dell'assegnazione nei seguenti casi:
  - mancato pagamento del canone e relativi interessi oltre 3 mesi dalla scadenza;
  - riscontro di inerzia grave, cui non si è ottemperato entro 3 mesi dalla data di comunicazione di diffida da parte del dirigente competente;
  - mancato rilascio della cauzione prevista dal successivo art. 9;
  - mancato reintegro della cauzione ove richiesto;
  - mancato rispetto del divieto di subconcessione di cui all'art. 11;
  - mutamento non autorizzato del tipo di utilizzo convenuto nel contratto;
  - mancato utilizzo dei beni per la destinazione per la quale erano stati concessi;
  - violazione degli obblighi di diligente utilizzo dei beni ovvero di ordinaria manutenzione degli stessi;
  - mancata produzione della polizza R.C. verso terzi di cui al successivo art. 9.
5. Non è consentito il rinnovo tacito dei contratti di concessione e l'istanza di rinnovo deve essere presentata almeno novanta giorni prima della scadenza del contratto, senza che ciò comporti alcun vincolo per l'Amministrazione comunale.

## **Art. 5**

### **Determinazione dei canoni e obblighi dell'assegnatario**

1. Il canone da corrispondere al Comune per l'utilizzo del bene è determinato sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe e sulla base di apposita perizia o valutazione di stima sottoscritta da un tecnico dell'ufficio competente ovvero, in casi particolari, da un tecnico esterno e, che tenga conto dei seguenti criteri valutativi:
  - a) valore immobiliare del bene da assegnare;
  - b) parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista nel rapporto contrattuale ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'attività svolta, che sia essa commerciale, produttiva, residenziale, agricola, di servizio o altro;
  - c) ulteriori elementi da tenere in considerazione nel caso specifico, in base alla pratica estimativa.
2. Il bene viene consegnato nello stato in cui si trova con l'obbligo da parte dell'assegnatario di averne la massima cura e di riconsegnarlo, alla scadenza contrattuale, nelle stesse condizioni originarie, salvo il normale deterioramento d'uso.
3. L'immobile deve essere tenuto con il massimo decoro, con ampia facoltà per il Comune di Orco Feglino di impartire in proposito le disposizioni che riterrà opportune.
4. Nessuna modifica può essere apportata al bene concesso o locato senza uno speciale

ed esplicito consenso scritto del Comune, il quale può, alla scadenza contrattuale, richiedere il ripristino allo stato originario risultante dal verbale di consegna.

## **Art. 6**

### **Criteri per l'assegnazione**

1. I beni disciplinati dal presente regolamento sono assegnati di norma mediante gara pubblica, previa pubblicazione di un bando che indichi i requisiti necessari dei concorrenti ed i criteri di assegnazione.
2. L'Amministrazione comunale, in rapporto a contingenti esigenze pubbliche o in riferimento all'importanza, natura, destinazione ed ubicazione dell'immobile da assegnare, può riservare la partecipazione alle gare a determinate categorie che esercitino un particolare tipo d'attività o si trovino in condizioni giuridiche tali da suggerire e giustificare la suddetta riserva.
3. E' ammessa deroga al comma 1 nel caso di assegnazione di beni ad altri enti pubblici ovvero a soggetti, anche privati, che erogino servizi pubblici.

## **Art. 7**

### **Modalità e criterio di aggiudicazione**

1. La gara pubblica si effettua per mezzo di offerte segrete in aumento da confrontarsi con il canone base indicato nell'avviso d'asta e l'aggiudicazione avviene a favore dell'offerta che presenta il canone di importo più elevato, con esclusione delle offerte al ribasso rispetto al canone a base d'asta.
2. Il termine di presentazione delle offerte, indicato nel bando di gara, non può essere inferiore a 15 giorni, naturali e consecutivi, dalla data di pubblicazione del bando stesso.
3. L'offerta deve essere incondizionata e sottoscritta dall'interessato con firma autenticata, ai sensi degli Artt. 21 e 38 del D.P.R. 28.12.2000 n° 445.
4. L'autenticazione non è necessaria se la firma è apposta direttamente in presenza del dipendente addetto alla ricezione della domanda ovvero è allegata alla domanda la copia fotostatica di un documento d'identità del sottoscrittore.
5. Le offerte devono essere redatte in lingua italiana. Nella formulazione dell'offerta il prezzo deve essere espresso in cifre e in lettere..
6. Nel caso di discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre, è ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione comunale.
7. Non possono essere presentate offerte per conto di terzi né per persona da nominare.
8. L'offerta deve essere presentata in busta chiusa e sigillata. Sulla stessa saranno precisati il nominativo del soggetto concorrente e l'oggetto della gara.
9. Non si tiene conto delle domande e della documentazione pervenute dopo il termine stabilito per la presentazione. Il rischio del recapito è a carico esclusivo del mittente. L'Amministrazione non risponde per dispersione o ritardo a qualsiasi causa dovuti (disguido postale, fatto di terzi, caso fortuito o forza maggiore).
10. L'apertura delle offerte viene effettuata in seduta pubblica. L'aggiudicazione é fatta al migliore offerente.
11. In caso di offerte di pari importo, si procede a richiedere formalmente ai soggetti che hanno presentato tali offerte, se tutti presenti alla seduta di gara, un'offerta migliorativa in busta chiusa. Nel caso in cui i soggetti che hanno presentato offerte uguali non siano presenti o nessuno di essi voglia migliorare l'offerta, si procede ad

estrazione a sorte.

12. Sulla base delle risultanze delle operazioni di gara, si procede all'aggiudicazione con determinazione del responsabile di servizio, fermo restando che la sottoscrizione della concessione è condizionata alla verifica della documentazione e delle dichiarazioni rese in sede di gara. L'offerta non è mai vincolante per l'Amministrazione comunale, che a sua discrezione può comunque sospendere o non effettuare la gara, ovvero, dopo l'effettuazione della stessa, revocare la procedura o non procedere alla stipulazione del contratto.
13. In casi particolari la gara pubblica potrà altresì essere effettuata con il criterio di aggiudicazione all'offerta economicamente più vantaggiosa. In quest'ultima ipotesi dovrà essere nominata una apposita commissione giudicatrice e dovranno essere individuati gli elementi di valutazione dell'offerta ed i criteri di ponderazione degli stessi.

## **Art. 8**

### **Documenti da allegare alla gara**

1. Per essere ammessi alla gara i concorrenti, unitamente all'offerta ed agli altri documenti previsti nel singolo avviso d'asta, devono presentare una dichiarazione sottoscritta dal concorrente o dal legale rappresentante, se trattasi di persona giuridica, corredata da fotocopia di un documento d'identità in corso di validità del sottoscrittore, con la quale si attesta che:
  - a) è stata presa visione di tutte le condizioni contenute nel capitolato speciale, consultabile presso gli uffici comunali competenti, e vengono accettate tutte le condizioni ivi previste;
  - b) il concorrente ha preso visione dell'immobile oggetto di assegnazione, si è accertato personalmente delle condizioni e dello stato di fatto dello stesso e lo ritiene di proprio gradimento senza eccezioni di sorta;
  - c) nei confronti del concorrente non è stata pronunciata alcuna condanna, con sentenza passata in giudicato, ovvero sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale, per qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale o per delitti finanziari;
  - d) non ci sono liti pendenti con il Comune e si è in regola con le norme vigenti in materia di antimafia;
  - e) il concorrente si impegna, in caso di aggiudicazione, a destinare l'immobile all'uso richiesto compatibilmente agli strumenti urbanistici vigenti ed alle norme sulla sicurezza;
  - f) nel caso il concorrente sia un'impresa, lo stesso dichiara l'iscrizione alla Camera di Commercio, il nominativo della/e persone designate a rappresentarla e impegnarla legalmente, nonché dichiara che l'impresa non si trova in stato di liquidazione, fallimento o concordato e che non si sono verificate procedure di fallimento e concordato nel quinquennio anteriore alla data fissata per la gara e che non è altresì in corso una procedura di dichiarazione di fallimento, di amministrazione controllata o di concordato preventivo;
  - g) si autorizza l'amministrazione al trattamento dei dati personali ai sensi del Decreto Legislativo n. 196/2003 per i fini legati al regolare svolgimento della gara;
  - h) il concorrente si dichiara consapevole delle responsabilità penali che si assume, ai sensi dell'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, per falsità in atti e dichiarazioni mendaci.
2. Le predette dichiarazioni possono essere integrate da altre dichiarazioni previste dalla legge o rese necessarie dalla particolare natura del bene.

3. In ordine alla veridicità delle dichiarazioni, l'Amministrazione comunale procederà alle conseguenti verifiche, come previsto dalla vigente normativa.

### **Art. 9 Cauzioni**

1. Per essere ammessi alla gara i concorrenti devono dimostrare di aver prestato una cauzione provvisoria pari al 30% (trenta per cento) del canone annuo posto a base di gara.
2. La cauzione provvisoria resta vincolata, per l'aggiudicatario, fino alla stipulazione del contratto e quindi svincolata; le cauzioni degli altri concorrenti vengono svincolate a seguito dello svolgimento della gara.
3. Al momento della stipula del contratto deve prestarsi la cauzione definitiva pari a tre mensilità di canone, che resta vincolata per tutta la durata del contratto.
4. Le cauzioni possono essere costituite in numerario, oppure mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa.
5. Nel caso in cui l'utilizzo del bene concesso possa comportare, ai sensi dell'art. 2051 C.C., una ipotesi di responsabilità civile verso terzi, questo è tenuto a produrre, almeno 10 giorni prima della stipula del contratto, una idonea polizza di assicurazione .

### **Art. 10 Sottoscrizione del contratto**

1. La stipulazione del contratto di locazione o dell'atto di concessione deve aver luogo entro 90 (novanta) giorni dalla data di aggiudicazione e comunque entro il termine indicato dall'Amministrazione comunale nell'avviso di invito alla sottoscrizione inviato dal competente ufficio.
2. L'Amministrazione comunale ha facoltà di dichiarare decaduto l'aggiudicatario, qualora lo stesso non si rendesse disponibile alla stipula del contratto entro il termine suddetto, incamerare la cauzione provvisoria depositata a garanzia dell'offerta e procedere ad una nuova gara, addebitando all'aggiudicatario decaduto tutte le spese ed i danni che dovessero derivare.

### **Art. 11 Altri obblighi del concessionario**

1. Il concessionario è tenuto ad adottare ogni misura preventiva atta a garantire la salvaguardia del bene oggetto di concessione da qualunque manomissione da parte di terzi tali da alterarne la qualità e consistenza, anche economica e la funzionalità pubblica che lo caratterizza.
2. Il concessionario nel caso in cui, per l'attività di utilizzo del bene, impieghi personale dipendente è tenuto al rispetto del contratto collettivo nazionale di lavoro restando esclusa ogni responsabilità dell'Ente concedente per violazioni in materia.
3. Il concessionario è tenuto a non compromettere e, se possibile a favorire l'utilizzo pubblico del bene, laddove la concessione preveda la sua coesistenza e compatibilità con l'uso concesso.
4. Il concessionario è tenuto ad accettare eccezionali sospensioni temporanee della concessione per ragioni di ordine pubblico, di sicurezza, di igiene e sanità o per manifestazioni di particolare rilievo pubblico programmate dall'Amministrazione concedente che coinvolgono il bene concesso, salvo il diritto alla proporzionale

riduzione del canone se trattasi di canone di mercato.

5. Al concessionario è vietata la subconcessione senza il consenso scritto dell'Amministrazione concedente pena l'immediata decadenza dalla concessione e l'incameramento della cauzione, fatto salvo l'eventuale risarcimento dei danni e delle spese causate all'Amministrazione concedente.
6. Sono poste a carico del concessionario le spese relative all'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria dell'immobile nonché gli oneri di qualunque natura relativi alla gestione dello stesso (pulizia, fornitura di energia, acqua, ecc.). A tal fine il concessionario dovrà provvedere, nei termini assegnati dall'Amministrazione concedente alla volturazione a suo nome dei contatori relativi alla fornitura di energia elettrica, acqua e gas. Sono di norma esclusi dall'obbligo di volturazione le concessioni ad uso promiscuo nonché quelle di durata pari o inferiore ad un anno.
7. Il concessionario è altresì obbligato ad utilizzare il bene secondo le prescrizioni indicate nella concessione.
8. Il concessionario è tenuto ad accettare di sottostare ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi dell'Amministrazione comunale. Tali richieste potranno essere avanzate dall'Amministrazione comunale in qualunque momento.
9. E' a carico del concessionario l'onere di munirsi di licenze, visti, autorizzazioni e quant'altro necessario per l'esercizio degli eventuali titoli abilitativi per l'esercizio di attività da esercitarsi nei beni affidati in concessione, restando il Comune di Orco Feglino completamente esonerato da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.
10. Il concessionario è tenuto a rispettare in ogni sua parte il presente regolamento.

#### **Art. 12 Penalità**

1. Nel caso di infrazione relativa all'art. 11, il Responsabile di cui all'art. 3 applicherà una penale da euro 25,00 a euro 250,00 per ogni singola infrazione, con la sola formalità preliminare della contestazione di addebiti e relative giustificazioni.
2. Il pagamento della penale avverrà mediante prelievo sulla cauzione, con obbligo di reintegro da parte del concessionario entro il termine assegnato, pena la decadenza di cui al precedente art. 4.
3. I termini e le comminatorie contenuti nel presente atto operano di pieno diritto per l'Amministrazione concedente senza obbligo per la stessa della costituzione in mora del concessionario.

#### **Art. 13 Spese a carico del concessionario**

1. Tutte le spese inerenti la concessione ed il contratto di concessione e quelle a questi consequenziali, nessuna esclusa, sono a carico del concessionario, insieme a quelle di copia, di bollo, di registro, di istruttoria e per diritti di segreteria se dovuti.
2. Il concessionario è tenuto al rimborso delle eventuali imposte e tasse relative alla conduzione e all'utilizzo del bene concesso, laddove previste dalle normative vigenti, restando ogni eventuale rischio relativo a suo carico.

#### **Art. 14 Norme transitorie e finali**

1. Le concessioni in corso continuano alle condizioni già previste e stabilite fino alla loro

scadenza.

2. Con riferimento alle concessioni disdettate ed ai nuovi contratti stipulati dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento, saranno applicati i criteri e le modalità previsti dal medesimo.