

REGOLAMENTO COMUNALE  
PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILI  
DEL PATRIMONIO DISPONIBILE  
DI PROPRIETA' COMUNALE  
A PRIVATI ED ASSOCIAZIONI O ENTI  
DESTINATI AD USO DIVERSO  
DA QUELLO ABITATIVO  
(COMMERCIALI E NON COMMERCIALI).

### **Art.1 Ambito di applicazione**

Il presente Regolamento riguarda le procedure di locazione dei beni immobili patrimoniali disponibili dell'ente.

Restano escluse:

- a) le concessioni gratuite ed i comodati previsti dalla legge e dai contratti di lavoro, a favore delle rappresentanze sindacali aziendali;
- b) le concessioni ,le locazioni ed i comodati a favore di uffici , strutture statali o di Enti Locali;
- c) le concessioni di aree e di impianti sportivi comunali anche scolastici in favore di associazioni e società sportive dilettantistiche e senza scopo di lucro, affiliate al CONI o agli enti di promozione sportiva in gestione al Settore Sport.

### **Art.2 Modalità per l'assegnazione degli immobili**

La locazione di immobili a destinazione commerciale del patrimonio disponibile dell'Amministrazione Comunale ha luogo tramite procedura negoziata, previa gara con offerte in aumento

### **Art.3 Prezzo a base d'asta**

Il canone mensile da considerare quale importo a base d'asta è pari al 95% di quello che viene stabilito dall'applicazione dei seguenti criteri:

- prezzo medio base mensile di locazione di privati per locali ad uso diverso da quello abitativo pari a lire 20.000 (ventimila) al mq.
- prezzo base medio mensile di locazione di privati per i locali di vaste dimensioni (hangar non inferiori a 300 mq) pari a lire 8.000 (ottomila)
- coefficienti correttivi rispetto all'ubicazione
  - a) zone prospicienti al mare il prezzo medio viene aumentato del 15%
  - b) zone centrali ma non direttamente prospicienti al mare e comunque di buon flusso turistico pedonale e veicolare: il prezzo medio viene aumentato del 10%;
  - c) zone periferiche dei centri abitati: nessun coefficiente correttivo;
  - d) zone extraurbane e comunque distanti dai centri abitati almeno 500 ml: il prezzo medio viene diminuito del 30%

rispetto all'ampiezza

- a) fino a 50 mq di superficie: nessun coefficiente correttivo.
- b) da 50 mq fino a 200 mq il prezzo unitario della superficie eccedente i 50 mq viene diminuito del 15%
- c) oltre 200 mq: il prezzo unitario della superficie eccedente i 200 mq viene diminuito del 30%

L'aumento minimo è pari al 5% del prezzo base.

#### **Art.4 Adeguamento del canone**

I canoni sono adeguati automaticamente e annualmente alle variazioni ISTAT del costo della vita nella misura massima consentita dalla legge.

#### **Art.5 Migliorie e detrazioni**

Qualora il conduttore assuma espressamente l'obbligo di far eseguire a sue spese e cura i lavori necessari a rendere agibile e sicuro l'immobile e tali lavori siano produttivi di un miglioramento dell'immobile prevedibilmente perdurante dopo la riconsegna del bene, dal canone determinato ai sensi degli artt. 2, 3, 4 può essere detratto il costo vivo di detti lavori reputato congruo previa autorizzazione dirigenziale che dispone anche l'onere per il conduttore degli eventuali aggiornamenti catastali.

La detrazione è consentita per una quota mensile che non può superare il 75% del canone.

#### **Art.6 Clausole di partecipazione all'asta**

Vengono inserite tra le clausole previste per la partecipazione all'aggiudicazione in locazione di fondi comunali i seguenti punti:

- a) La richiesta di un deposito cauzionale per la partecipazione all'asta pari a tre volte l'importo a base d'asta. Tale importo, a seguito di aggiudicazione, assumerà la funzione di deposito cauzionale per la locazione. Assumerà la funzione di penale se l'aggiudicatario rinuncerà al diritto acquisito.
- b) Rimane stabilito il diritto di prelazione a favore di precedenti locatari purché questi risultino in regola con il pagamento dei canoni e dei relativi oneri accessori. Tale diritto andrà esercitato sull'importo a base d'asta ,maggiorato del 5% e stabilito con i criteri richiamati all'art.3 . In tutti i casi viene espressamente escluso il tacito rinnovo fatto salvo quello successivo alla prima scadenza così come stabilito dall'art.29 2 c. della legge 27/07/78 n.392. Il diritto di prelazione sulla locazione ,da parte del precedente locatario,deve essere esercitata improrogabilmente ,a pena di decadenza,entro 30 gg. dalla comunicazione inviata dal competente ufficio comunale a mezzo messo notificatore.

#### **Art.7 Poteri di Giunta**

La Giunta in casi di comprovata estrema necessità e urgenza potrà in ogni caso assegnare immobili prescindendo dalla gara .

#### **Art.8 Individuazione degli immobili**

La Giunta con apposito provvedimento individuerà gli immobili adibiti ad uso non abitativo e non commerciale da assegnare ad associazioni senza fine di lucro a carattere socio-culturale, assistenziale, sportivo di cui agli artt. 9 e 10 del presente regolamento secondo i criteri di affidamento di cui al successivo art.13.

### **Art.9 Requisiti per la locazione di immobili ad uso non commerciale**

I canoni determinati ai sensi dell'articolo 3 del presente regolamento se relativi ad immobili o unità immobiliari non aventi specifica vocazione commerciale e destinati esclusivamente allo svolgimento dell'attività istituzionale dell'ente e di dichiarata utilità sociale ma non al servizio di terzi, possono essere ridotti nelle misure e negli ambiti di attività stabiliti nella colonna A dell'allegata tabella, qualora il conduttore sia un ente non pubblico, una fondazione o un'associazione senza fini di lucro e sia in possesso dei seguenti connotati, risultanti da atto costitutivo o statuto redatti per atto pubblico, scrittura privata autenticata o scrittura privata regolarmente registrata:

- a) lo scopo istituzionale esclusivo di svolgere attività di utilità sociale, senza fini di lucro, rivolte alla collettività di MONTE ARGENTARIO in uno o più' degli ambiti previsti dalla tabella di cui sopra;
- b) l'obbligo di redigere il bilancio e/o rendiconto annuale e le modalità di approvazione da parte dell'assemblea di tutti gli associati;
- c) la destinazione totale degli utili e degli avanzi di gestione a scopi istituzionali e il divieto di distribuzione di fondi, riserve e capitali durante la vita dell'ente, fondazione o associazione;
- d) la devoluzione delle somme e dei beni che residuano in caso di scioglimento, cessazione o estinzione al Comune di Monte Argentario ovvero ad altre organizzazioni non lucrative di utilità sociale o a fini di utilità pubblica;
- e) il divieto di corrispondere qualsiasi emolumento, anche in natura, agli amministratori ed ai soci per le prestazioni svolte a favore dell'ente, fondazioni o associazione esclusi i rimborsi spese regolarmente documentati;
- f) l'eleggibilità libera degli organi direttivi da parte di tutti gli associati; il principio del voto singolo di cui all'art.2532, 2 c. del C.C.; la sovranità dell'assemblea dei soci, associati o partecipanti, nonché la predeterminazione di criteri oggettivi per l'ammissione e l'esclusione di quest'ultimi. Questa disposizione non si applica agli enti di religione o di culto ed agli organismi ad essi dipendenti.

### **Art.10 Onlus**

Le agevolazioni di cui al 1° comma dell'art.8 si applicano, con provvedimento deliberativo o dirigenziale anche alle organizzazioni non lucrative di utilità sociale riconosciute ai sensi dell'art.10 D.Lgs.4 dicembre 1997, n.460 (ONLUS).

### **Art.11 Convenzioni ed elementi di validità**

I canoni determinati ai sensi dell'art.3 se relativi ad immobili o unità immobiliari non aventi specifica vocazione commerciale, possono essere ulteriormente ridotti rispetto a quanto stabilito nella allegata tabella qualora il conduttore sia un ente non pubblico, una fondazione o un'associazione senza fini di lucro e, in possesso dei connotati di cui agli artt.9 e 10, e si obblighi a fornire un servizio qualificato utile alla collettività locale; tale obbligo e riduzione del canone di locazione devono essere univocamente definiti mediante una convenzione, stipulata a seguito o contestualmente alla presentazione della domanda, redatta dal settore competente per il servizio che il concessionario o conduttore si obbliga a fornire alla collettività e che preveda gli elementi sottoelencati:

- a) il livello quali-quantitativo dei servizi che l'utilizzatore s'impegna d offrire alla collettività, le modalità di coordinamento di tali servizi con il Comune di Monte Argentario;
- b) le tariffe che saranno praticate all'utenza, nel caso che i servizi offerti non siano gratuiti; le tariffe dovranno risultare inferiori, in maniera significativa, rispetto ai valori di mercato.

### **Art.12 Controllo delle convenzioni**

Il settore competente che ha provveduto alla redazione ed alla stipula della convenzione di cui al punto precedente accerta, ogni due anni in contraddittorio con il concessionario o conduttore, se questo ha adempiuto alle obbligazioni assunte e, qualora accerti inadempimento di non scarsa importanza comunica al Settore Patrimonio di procedere, ai sensi della convenzione, alla revoca del beneficio della riduzione del canone.

### **Art.13 Criteri di assegnazione**

All'individuazione dell'assegnatario si procederà sulla base dei seguenti criteri elencati in ordine di priorità:

- a) stipula di un convenzione con l'amministrazione di cui all'art.11;
- b) programmi dell'Amministrazione;
- c) inerenza dell'attività sociale ad un ambito per il quale si ritenga opportuno integrarne l'azione;
- d) la rispondenza dell'immobile all'attività da svolgere;
- e) il numero dei soci.

### **Art.14 Clausole**

Negli schemi contrattuali predisposti per la stipula di contratti di locazione o affitto deve essere prevista la clausola che in caso di omessa o ritardata riconsegna dell'immobile locato o affittato, alla scadenza pattuita, l'utilizzatore è tenuto a corrispondere una penale da pagare per ogni giorno di ritardo oltre al normale canone di locazione ed è escluso da nuove locazioni o affitti.

Negli schemi contrattuali predisposti per la stipula di contratti di locazione o affitto a vocazione non commerciale devono essere inserite a quella prevista al primo comma le seguenti clausole:

- a) il Comune di Monte Argentario si riserva la facoltà ai sensi dell'art.10 comma secondo della legge n.537 del 1993, in relazione alle proprie esigenze di bilancio e con provvedimento deliberativo a carattere generale di revocare qualsiasi riduzione del canone;
- b) che gli enti, fondazioni ed associazioni, beneficiari di riduzioni di canoni devono impegnarsi, a pena di decadenza dal benefici, a comunicare al Comune di MONTE ARGENTARIO ogni modificazione rilevante in relazione ai connotati ed alla documentazione prevista all'art. 9 e 10 ed alla convenzione prevista all'art. 11 ;
- c) che qualora il Comune di MONTE ARGENTARIO verifichi che non permangono le condizioni presenti al momento dell'accoglimento della stipula del contratto è previsto da parte dell'Amministrazione il recesso unilaterale dal contratto senza diritto per il locatario al rimborso delle spese o all'indennizzo di danni di sorta.

### Art.15 Schemi contrattuali

Formano parte integrante e sostanziale del regolamento gli schemi predisposti per le varie tipologie contrattuali.

### Art.16 Revisione del regolamento ed entrata in vigore

Dopo un anno dall'entrata in vigore, il presente regolamento sarà assoggettato a revisione per la verifica della sua effettiva corrispondenza alle esigenze della correttezza, efficacia ed economicità dell'azione amministrativa.

Il presente regolamento entra in vigore a partire dal 1 gennaio 2000.

\*\*\*\*\*

**Approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 134 del 29/12/1999**