COMUNE DI BONORVA

(Provincia di Sassari)

REGOLAMENTO PER LA LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI COMUNALI DELL'EX COMPENDIO MILITARE DENOMINATO "OSPEDALETTO" PER ATTIVITÀ ARTIGIANALI, INDUSTRIALI E COMMERCIALI”

(Approvato con Deliberazione di C.C. n. 3 del 12/02/2024)

Articolo 1 - Oggetto del Regolamento

Il presente regolamento ha per oggetto la disciplina per la concessione in locazione degli immobili dell'ex compendio militare denominato "Ospedaletto", acquisiti al patrimonio comunale in data 14 febbraio 2023 a seguito della sottoscrizione del contratto di compravendita stipulato tra Regione Sardegna e Comune di Bonorva, distinti al Catasto Fabbricati foglio 61, particella 178 subalterno 1 (ex particella 178, 245, 186, 187, 188, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 239, 240, 241, 242, 243, 244 e 185) e Catasto Terreni foglio 61, particella 269 e 270;

Articolo 2 – Utilizzazione degli immobili

Gli immobili di cui all'art. 1 sono ceduti in locazione ai soggetti di cui all'art. 3 per la realizzazione di impianti produttivi di carattere artigianale, industriale e commerciale, secondo le modalità di cui al presente Regolamento;

Art. 3 - Beneficiari

Alla concessione in locazione degli immobili dell'ex compendio militare denominato "Ospedaletto", di seguito meglio specificati, sono ammesse le persone fisiche in qualità di imprese individuali e persone giuridiche costituite esercenti attività commerciale in loco, in possesso dei seguenti requisiti:

- in caso di imprese e società, siano iscritte alla C.C.I.A.A. o in analogo registro professionale competente per territorio, o soggetti che intraprendono per la prima volta una attività commerciale per i quali l'iscrizione deve avvenire entro un mese dall'aggiudicazione definitiva;

- siano in possesso dei requisiti morali e professionali, quest'ultimi ove previsti, di cui all'art. 71 del D.Lgs. 59/2010, nonché dei requisiti necessari a contrattare con la pubblica amministrazione;

- non sussista alcun provvedimento giudiziario interdittivo disposto – ai sensi del D.Lgs. 159/2011 (normativa antimafia):

- in caso di ditta individuale a carico del titolare;
- in caso di società, a carico del legale rappresentante e di tutte le altre persone, di cui al comma 3 dell'art.94 del d.lgs. n.36/2023;
- che non abbia commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, degli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse o dei contributi previdenziali, ai sensi del comma 6 dell'art. 94 del d.lgs. n.36/2023;
- che non si trovino in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non siano in corso o si siano verificati procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni nel quinquennio anteriore la data fissata per la gara;

- che non versino in stato di sospensione o cessazione dell'attività commerciale;
- non risultino morosi nel pagamento di canoni e tributi dovuti nei confronti del Comune di Bonorva;
- che non abbiano alcun contenzioso pendente con il Comune di Bonorva e/o non risultino destinatari di sentenze di condanna passate in giudicato per liti insorte contro il medesimo Ente, emanate negli ultimi cinque anni (a partire dalla data di pubblicazione del bando).

Art. 4 – Descrizione del bene

Gli immobili da concedere in locazione verranno individuati, all'interno del compendio immobiliare in oggetto, dalla Giunta comunale cui è demandata inoltre la definizione della loro destinazione d'uso e l'eventuale suddivisione in lotti degli stessi ai fini dell'avvio della procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione.

Art. 5 – Assegnazione degli immobili

1. La concessione in locazione degli immobili è disposta dal Servizio competente, nel rispetto della graduatoria scaturita dal bando pubblico di cui all'art. 7;
2. Il Responsabile del Servizio, prima della stipula del contratto di locazione, verifica le dichiarazioni sostitutive presentate in sede di gara e procede con la verifica dei requisiti;
3. Lo schema di convenzione da stipulare, con l'individuazione puntuale del lotto assegnato, del prezzo di locazione, del beneficiario, nonché di tutti i vincoli previsti dal presente Regolamento, è approvato con atto del suddetto responsabile.

Art. 6 – Determinazione del canone e durata

Il canone da corrispondersi al Comune per l'utilizzo dell'immobile comunale è determinato sulla base dei valori correnti di mercato, con stima del valore immobiliare del bene da concedere, soggetto ad approvazione da parte della Giunta Comunale.
La durata della locazione commerciale è di 6 anni cui si aggiungono ulteriori 6 anni di rinnovo automatico, salvo disdetta a norma degli artt. 27, 28 e 29 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Art. 7 – Bando pubblico per l'assegnazione degli immobili e formazione della graduatoria

1. Per la concessione in locazione degli immobili dell'ex compendio militare denominato "Ospedaletto", il Comune emette apposito Bando pubblico, su indirizzo della Giunta Comunale competente a determinare, tra l'altro, l'individuazione degli immobili, l'eventuale suddivisione in lotti, e la destinazione a norma dell'art. 4 e del canone a norma dell'art. 6 del presente regolamento; possono partecipare al bando i soggetti di cui all'art. 3.
2. Lo stesso istante potrà partecipare all'assegnazione per un massimo di una unità immobiliare o di un lotto.

3. Le istanze di partecipazione di coloro per i quali è stata disposta l'assegnazione di aree del P.I.P. comunale negli ultimi dieci anni (di cui alla deliberazione del C.C. n. 3 del 29/01/1987 e successive modifiche ed integrazioni "*Regolamento per l'assegnazione delle aree nel Piano di Insediamenti Produttivi*"), sono ammesse solo nel caso in cui alla procedura per l'assegnazione dell'immobile o del lotto di riferimento non partecipi un soggetto non assegnatario di aree del P.I.P. comunale negli ultimi dieci anni.

4. Il bando indica la localizzazione e l'elenco dei lotti disponibili, la destinazione d'uso, la relativa superficie, il costo del canone di locazione posto a base di gara, le modalità di pagamento, i tempi e i criteri di utilizzazione, i vincoli, i modi e i termini di presentazione delle domande e le tipologie delle attività ammesse (suddivise per lotti di cui all'art. 4); determina, altresì, le modalità e i termini per l'esercizio di prelazione di cui all'art. 8;

5. Le domande pervenute entro i termini di scadenza fissate nel bando vengono esaminate e valutate da una Commissione, costituita dal Responsabile del servizio competente;

6. Il criterio di aggiudicazione è quello del prezzo più alto offerto quale misura del canone da corrispondere al Comune;

7. La valutazione delle domande avviene valutando esclusivamente offerte in aumento sull'importo del canone posto a base di gara; qualora più soggetti abbiano presentato offerte di pari importo si procede all'assegnazione del bene mediante estrazione a sorte.

8. Il ricorso alla procedura di trattativa privata è ammissibile solo qualora sia andata deserta la procedura ad evidenza pubblica, dopo il primo esperimento.

Art. 8 – Stipula del contratto

Il contratto di locazione deve essere stipulato entro e non oltre sessanta giorni dalla data di comunicazione al soggetto beneficiario dell'assegnazione dell'immobile. Le spese sono a carico del conduttore.

Art. 9 – Destinazione dell'immobile

1. L'immobile deve essere destinato all'attività per il quale è stato destinato e non potrà essere adibito a destinazione diversa da quella per cui è stato autorizzato;

2. Ove si verifichino mutamenti non autorizzati nella destinazione d'uso dell'immobile, verrà disposta l'immediata risoluzione del contratto.

Art. 8 – Diritto di prelazione

Al titolare del contratto di locazione spetterà il diritto di prelazione, ai sensi dell'art. 38 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Art. 9 – Obblighi del conduttore

1. I contratti di locazione dei beni comunali, per qualsiasi attività, così come sopra definiti, devono prevedere a carico del locatario:

a) l'obbligo di pagamento del canone o del corrispettivo per l'utilizzo;

b) l'onere delle spese inerenti alla manutenzione ordinaria;

c) il pagamento delle utenze;

d) il pagamento delle spese di gestione e degli oneri fiscali;

e) la stipulazione dell'assicurazione contro i danni;

f) gli immobili non possono essere né sub-concessi né sublocati dal locatario;

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

Sono fatti salvi ulteriori obblighi, condizioni e garanzie stabilite dalla Giunta comunale e dal Responsabile del Servizio nell'ambito delle funzioni gestionali ad esso spettanti.

2. Il locatario deve altresì garantire una utilizzazione dei beni compatibile con le disposizioni in materia di sicurezza degli impianti, rispettando gli impianti a norma e dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni.

3. Il mancato rispetto di uno o più degli obblighi di cui ai commi 1 e 2 comporta lo scioglimento del rapporto contrattuale.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente regolamento si applicano le vigenti norme.