

REGOLAMENTO
PER LA DISCIPLINA DELLE LOCAZIONI E PER LA CONCESSIONE IN COMODATO
DI IMMOBILI ED AREE CONSORTILI

approvato con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n° 123 del 18.10.2016,
ratificata con Deliberazione dell'Assemblea Generale n° 18 del 07.12.2016

INDICE

- Art. 1. Tipologia dei beni immobili ed aree concedibili in uso a terzi.
- Art. 2. Finalità.
- Art. 3. Forme giuridiche di assegnazione di Immobili ed aree.
- Art. 4. Assegnatari dei beni immobili.
- Art. 5. Criteri e procedimento d'assegnazione degli Immobili e delle aree.
- Art. 6. Contenuti del Contratto.
- Art. 7. Durata e risoluzione del Contratto.
- Art. 8. Determinazione dei corrispettivi e competenza per la autorizzazione e sottoscrizione dei Contratti
- Art. 9. Obblighi dell'assegnatario.
- Art. 10. Foro competente
- Art. 11. Normativa transitoria e finale.



Articolo 1

Tipologia dei beni immobili ed aree concedibili in uso a terzi

Il Consorzio è proprietario di un complesso di beni immobili classificabili come segue:

- a) **Immobili disponibili**, non destinati allo svolgimento di servizi pubblici nell'interesse della collettività. Tali beni possono quindi essere concessi in uso a terzi tramite Contratti di diritto privato previsti dal Codice Civile.
- b) **Immobili indisponibili** destinati allo svolgimento di servizi pubblici nell'interesse della collettività. Tali beni possono essere concessi in uso a terzi ma non con le modalità di cui al presente Regolamento.
- c) **Immobili del demanio consortile**, destinati, per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Stante tale particolare destinazione (strade, acquedotti, fognature, illuminazione pubblica), questi beni sono considerati fuori commercio e possono essere dati in uso a soggetti diversi dal Consorzio proprietario soltanto con provvedimenti di diritto pubblico quale, principalmente ma non solo, la concessione amministrativa che mantiene all'Ente stesso una serie di prerogative volte a regolare, in forma compatibile con l'interesse pubblico, l'uso temporaneo del bene da parte del concessionario e a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche cui il bene è deputato.

Tutti i beni immobili di cui alle categorie suddette risultano dall'apposito libro cespiti dell'Ente. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopradescritte può, con uno specifico provvedimento (di classificazione o declassificazione), trasferirsi da una categoria d'appartenenza all'altra sulla base dell'effettiva destinazione d'uso.

Articolo 2

Finalità

Il Consorzio Industriale Provinciale Oristanese ha predisposto il presente Regolamento allo scopo di razionalizzare l'uso degli Immobili disponibili di sua proprietà atti all'uso commerciale ed allo svolgimento di attività produttive, ivi comprese le aree libere ed inutilizzate.

Il presente Regolamento ha dunque la finalità di disciplinare l'*iter* per la locazione e concessione in comodato dei citati Immobili a soggetti terzi, sia pubblici sia privati, per perseguire gli interessi istituzionali ed economici dell'Ente nel rispetto dei principi di

imparzialità, di economicità, di gestione, di efficienza, di produttività, di redditività e di razionalizzazione delle risorse.

Articolo 3

Forme giuridiche di assegnazione di Immobili disponibili ed aree

La concessione in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili è, di norma, effettuata nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dal titolo III del libro IV del Codice Civile e più precisamente:

- Contratto di locazione (artt. 1571 e segg. Codice Civile)
- Comodato (artt. 1803 e segg. Codice Civile).

Articolo 4

Assegnatari dei beni immobili

Gli immobili di cui agli articoli precedenti possono essere concessi in uso a soggetti terzi, intendendosi per terza, ogni persona fisica o giuridica, pubblica o privata, Ente, Associazione, o altra Organizzazione che persegua fini legittimi nello svolgimento della propria attività commerciale e/o produttiva.

Articolo 5

Criteri e procedimento d'assegnazione degli Immobili e delle aree

Le richieste di locazione e comodato di Immobili ed aree verranno esaminate dal Consorzio in ordine di protocollo al fine dell'assegnazione dell'Immobile.

La valutazione delle richieste viene effettuata ad insindacabile giudizio del Consorzio, tenuto conto della disponibilità di Immobili idonei alla specifica attività commerciale e produttiva proposta.

Nel caso di attività di particolare rilevanza e/o complessità, che necessariamente si rifletta sull'Immobile *locando*, è facoltà del Consorzio richiedere specifica progettazione e/o qualsiasi documentazione amministrativo/tecnica e/o certificazione ritenuta necessaria.

Fermo restando quanto sopra, in caso di richieste pervenute in pari data ed in assenza di Immobili idonei a soddisfarle tutte, gli Uffici dell'Ente sono tenuti a verificare, al momento dell'assegnazione, la permanenza dell'interesse alla locazione/comodato da parte dei soggetti

richiedenti: qualora tale interesse sussista ancora, si procederà mediante sorteggio pubblico cui saranno invitate tutte le parti interessate.

Articolo 6

Contenuti del Contratto

Il Contratto, indipendentemente che sia di locazione o comodato, verrà predisposto sulla base dell'apposito Schema allegato al presente Regolamento, previa consegna della documentazione necessaria (polizza assicurativa sull'Immobile, cauzione, etc.).

In particolare, il contraente dovrà stipulare idonee polizze assicurative per RCT e RCO, incendio, rischio ambientale o altri rischi specifici, in relazione alla tipologia dell'Immobile concesso in uso, al suo valore ed in relazione alla natura dell'attività da svolgere. In caso di esigenza di adeguamenti strutturali e/o impiantistici dell'Immobile locando in relazione alla specifica destinazione d'uso, il Contratto dovrà riportare l'obbligo di esecuzione degli Interventi necessari e del conseguimento delle autorizzazioni richieste, specificando l'eventuale concorso dell'Ente alle spese.

Relativamente ai contratti di locazione, il contraente dovrà presentare idonee cauzioni a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni contrattuali sulla base delle forme previste dal Codice dei Contratti pubblici (D.Lgs. n. 50/2016): la cauzione dovrà essere di importo non inferiore a 6 mensilità per le locazioni standard (sei anni), 2 mensilità per quelle di 1 anno e 1 mensilità per quelle temporanee e potrà essere incrementata in relazione a particolari condizioni previste dal Contratto.

La stipula del Contratto deve aver luogo entro 90 (novanta) giorni dalla data di assegnazione e comunque, se previsto, entro il termine indicato dall'Ente nell'atto di concessione dell'Immobile.

Il Consorzio, fatti i salvi i casi in cui venga richiesta una proroga opportunamente motivata, ha facoltà di dichiarare decaduto l'assegnatario, qualora lo stesso non si rendesse disponibile alla stipula del contratto entro il termine suddetto.

Articolo 7

Durata e risoluzione del Contratto

La durata e la risoluzione dei Contratti di locazione e comodato sono disciplinate dal Codice Civile e dalla normativa generale in materia.

La durata *standard* di tutte le locazioni commerciali e ad uso produttivo viene indicata in anni 6, ad eccezione di quelle relative allo stoccaggio di prodotti alla rinfusa che può essere indicata in anni 1.

E' possibile anche la locazione temporanea degli Immobili consortili, con una durata inferiore a quella standard di cui al comma precedente. Per tali locazioni sarà applicato un incremento delle tariffe di cui all'allegata tabella indicato nel 20%.

Nel caso di locazioni di durata standard e nell'ipotesi di risoluzione della stessa da parte dell'assegnatario anteriormente alla prima scadenza del Contratto, il Consorzio applicherà al Contratto, per tutta la durata della locazione, le tariffe maggiorate di cui al comma precedente previste per le locazioni temporanee.

Il Consorzio può revocare in qualsiasi momento, con preavviso di norma di almeno sei mesi, la locazione in essere qualora intervengano necessità di interesse pubblico o comunque necessità prevalenti dell'Ente, senza che l'assegnatario possa avanzare pretese di compensi, indennizzi, risarcimenti o altro, fatta salva la disponibilità del Consorzio ad individuare, se possibile, una nuova ipotesi locativa.

E' prevista inoltre la revoca dell'assegnazione:

- a) nei casi di cessione anche parziale dei locali a terzi, salvo che sia espressamente consentita nell'atto di assegnazione, o utilizzo improprio rispetto a quanto previsto nel Contratto;
- b) qualora i locali in uso siano palesemente danneggiati e l'assegnatario non abbia provveduto al ripristino;
- c) nei casi di reiterato ritardo della prestazione da parte dell'assegnatario (ricorre la reiterazione, qualora il medesimo venga costituito in mora per tre volte, sia per quanto concerne il pagamento del canone sia per il pagamento dei c.d. oneri consortili).

Articolo 8

Determinazione dei corrispettivi e competenza per la autorizzazione e sottoscrizione dei Contratti

L'Ente individua sulla base di proprie valutazioni interne ed insindacabili l'utilizzo di tutti i beni immobili di proprietà, di cui agli inventari appositi, e comunque nella disponibilità del Consorzio.

Per gli Immobili elencati nella tabella allegata la competenza per la autorizzazione, sottoscrizione e revoca dei Contratti di locazione o comodato è demandata alla Direzione

Generale. Per ciascun Immobile elencato nella Tabella allegata viene indicato il canone da corrispondere all'Ente, ivi compreso quello previsto per la locazione di terreni consortili.

Si conferma poi, come previsto dalla medesima citata Tabella, la facoltà per le Imprese insediate all'interno dell'Agglomerato Industriale di Oristano di richiedere la cessione in comodato gratuito, ai fini della Sua manutenzione, della porzione di fascia di servizio consortile antistante i rispettivi Stabilimenti: facoltà che darà luogo, nei limiti previsti dal Consorzio, alla possibilità di applicare alla medesima Impresa una riduzione della tariffa dovuta per i servizi di manutenzione impianti ed opere consortili.

Le tariffe e l'elenco degli Immobili potranno essere periodicamente aggiornate dal Consiglio di Amministrazione del Consorzio. Alla stessa maniera sono di competenza del Consiglio di Amministrazione gli atti di disposizione degli Immobili non elencati nella tabella allegata o nelle successive integrazioni, nonché gli atti di disposizione degli Immobili elencati nella medesima tabella quando, in relazione a particolari condizioni di utilizzo/destinazione d'uso dell'Immobile o necessità di rilevanti adeguamenti strutturali e/o impiantistici, risulti necessario definire specifiche clausole contrattuali per il concorso dell'Ente alla copertura della relativa spesa o differenziazioni tariffarie.

Articolo 9

Obblighi dell'assegnatario

L'assegnatario, con la sottoscrizione del Contratto, accetta tutte le norme regolamentari dell'Ente in materia di locazioni e servizi consortili e si vincola al rispetto delle stesse, ivi compreso l'obbligo ad utilizzare i format contrattuali adottati e previsti dal Consorzio.

Articolo 10

Foro competente

Competente per ogni controversia inerente ai Contratti sarà il Foro di Oristano.

Articolo 11

Normativa transitoria e finale

Le locazioni ed i comodati in corso continuano alle condizioni già previste e stabilite fino alla loro scadenza.

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

Per quanto non previsto dal presente Regolamento saranno applicate le relative norme del Codice Civile.

Il presente Regolamento entrerà in vigore il 1° Novembre 2016.