



COMUNE DI ALBISOLA SUPERIORE
Provincia di Savona

**REGOLAMENTO PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILI COMUNALI
CONFINANTI CON L'AREA DEMANIALE MARITTIMA**

Art. 1

Il Comune di Albisola Superiore concede in locazione le aree e/o locali di proprietà posti a confine dell'area demaniale marittima, se non utilizzati per fini istituzionali.

Art. 2 – Abrogato

Art. 3

Per quanto riguarda la quantificazione del canone di locazione da applicare al presente regolamento, ad eccezione di quanto previsto dal successivo art. 4 bis, si fa riferimento, volontario e recettizio, alle disposizioni di calcolo del canone demaniale marittimo impartite dal Ministero dei Trasporti e della Navigazione.

Art. 4

La locazione avrà la stessa durata della concessione demaniale marittima a decorrere dalla data di stipula del relativo contratto, pertanto terminerà automaticamente alla data di scadenza della concessione demaniale. Il rinnovo non è tacito ma subordinato all'approvazione di apposito provvedimento in adeguatezza con la durata della concessione demaniale. Il canone di Locazione sarà corrisposto anticipatamente entro il 30 giugno di ciascun anno e verrà assoggettato agli aggiornamenti degli importi come previsto dall'aggiornamento del canone demaniale della concessione in atto.

Art. 4 bis

È facoltà del titolare di Concessione demaniale marittima, in luogo della locazione di cui al precedente art. 3, stipulare contratto di locazione commerciale avente durata di anni 6 + 6 ai sensi della Legge n. 392/1978. Per la stipula di tale contratto, il canone di locazione sarà parametrato, al fine della determinazione di un canone di mercato proposto all'Amministrazione

attraverso perizia giurata di tecnico abilitato depositata dal Concessionario e soggetta al controllo di congruità da parte del Comune, sulla base dei coefficienti come riportato nell'allegato 1 al presente Regolamento.

Tale contratto ha natura derogatoria rispetto a quanto previsto dal precedente articolo 4).

Art. 5

Il Conduttore, all'atto della stipula del contratto, dovrà presentare idonea fidejussione "a prima richiesta" bancaria o assicurativa, e in quest'ultimo caso con l'assenso dell'Amministrazione Comunale circa la Società assicurativa prescelta, che dovrà comunque agire nel comprensorio Albissolese e di Savona, di importo pari ai canoni corrispondenti a 1/2 annualità ovvero potrà presentare cauzione corrispondente allo stesso importo.

Art. 6

Il Conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto dandone avviso al locatore mediante lettera raccomandata a/r almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Il Conduttore è tenuto a restituire i locali in oggetto al termine della locazione o del recesso in ottimo stato locativo e liberi da cose. Il mancato rispetto di quest'ultimo obbligo comporterà l'escussione della fidejussione come sopra prestata.

Art. 7

Il Conduttore è autorizzato, previa autorizzazione del Comune, ad eseguire sull'immobile in oggetto tutte le opere necessarie alla regolare funzione oggetto della concessione, in conformità del progetto da approvare da parte degli enti competenti.

il Conduttore potrà, previa presentazione del preventivo dei lavori vistato per congruità dall'Ufficio Tecnico Comunale, richiedere l'esenzione del pagamento del canone annuale, a scomputo del costo dei lavori che dovranno essere successivamente regolarmente rendicontati.

Art. 8

Al termine del periodo di locazione pattuito, il Locatore rientrerà in possesso dell'immobile senza che il Conduttore pretenda ulteriori indennità per i lavori eseguiti. E' fatto salvo quanto previsto dal successivo articolo 15 circa le conseguenze derivanti dall'eventuale esercizio di poteri ablatori da parte del Comune.

Art. 9

Laddove i lavori sopra menzionati, sulla cui necessità ed urgenza anche per la buona fruibilità dei locali le parti concordano, non potessero aver inizio per ragioni indipendenti dalla volontà del Locatore, il versamento del canone pattuito avverrà nella misura e nei tempi previsti dagli artt. 3-4 e, a scadenza annuale, fino al termine del rapporto.

Art. 10

Fatti salvi l'esecuzione e il regime economico dei lavori di predisposizione dei locali all'uso di cui i precedenti articoli, senza la preventiva autorizzazione del Locatore, il Conduttore non potrà apportare all'immobile locato ed agli impianti in esso esistenti modificazioni che non ne consentano in ogni momento l'immediato ripristino allo stato attuale. Ogni miglioria, addizione e accessorio diventerà comunque proprietà del Locatore senza alcun rimborso o indennizzo al termine del rapporto, salvo che il Locatore preferisca la rimozione in ripristino a spese del Conduttore. I locali dovranno essere destinati ad uso esclusivo dell'attività d'impresa svolta; è vietato al Conduttore di mutare tale uso senza il consenso del Locatore.

Art. 11

Sono a carico del Conduttore le spese di riparazione e manutenzione ordinaria dell'immobile locato, come previsto dalla vigente legislazione in materia di locazione di immobili ad uso non abitativo. La straordinaria manutenzione è a carico del locatore.

Art. 12

Il Conduttore è costituito a custode della cosa locata e si impegna a usarla con diligenza. Il Conduttore è direttamente responsabile verso il Locatore ed i terzi di eventuali danni causati per sua colpa da spargimento d'acqua, fughe di gas, ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

Art. 13

Poiché la locazione è strettamente connessa alla concessione demaniale marittima dell'area prospiciente di cui è titolare il Conduttore, la decadenza o il mancato rinnovo della concessione stessa comporterà l'automatica risoluzione del contratto, senza che quest'ultimo possa pretendere indennità, risarcimenti o rimborsi di somma.

Qualora il Concessionario optasse per la stipula del contratto ai sensi dell'art. 4 bis del presente Regolamento, nel periodo di validità dello stesso è consentita la cessione a terzi con le modalità previste nel successivo art. 14.

Per contro, persistendo la titolarità della concessione demaniale marittima e rispettando gli obblighi assunti con il contratto, i Conduttori non potranno vedere esercitata dal Comune alcuna facoltà di recesso o scioglimento in genere dal contratto, fatta salva la potestà espropriativa di cui al successivo art. 15.

Art. 14

E' consentito al Conduttore sub-locare, anche parzialmente, l'immobile locato ovvero cedere il contratto o i locali, a condizione che il subentrante nella concessione dimostri al Comune la sua piena capacità di contrattare con Pubbliche Amministrazioni.

E' comunque consentito ai conduttori e non contrasta con il divieto di cui al presente articolo dare luogo ad affitti di azienda riferiti alle attività connesse con la concessione demaniale.

Art. 15

Il Comune, potrà, con atto amministrativo autoritativo di natura ablatoria, tornare unilateralmente nella libera disponibilità dell'immobile locato qualora l'area interessata rientri in un progetto pubblico dichiarato indifferibile, urgente e di pubblica utilità. In tal caso il Conduttore dovrà riconsegnare il locale nel termine che gli sarà comunicato dal Locatore: il Comune verserà al Conduttore una cifra pari all'importo dei lavori regolarmente autorizzati e rendicontati dedotti i canoni per le annualità già decorse, compreso il periodo pregresso e le quote di ammortamento annuo di cui all'art. 7. Qualora i lavori siano già stati eseguiti con regolare autorizzazione e fatturati prima della data di stipula del contratto, l'ammontare degli stessi sarà rimborsato ai sensi del precedente art. 7. Le parti pattuiscono che la riconsegna del locale non potrà comunque coincidere con la stagione balneare, intendendosi per tale quella intercorrente tra il 1 maggio e il 30 settembre di ogni anno.

Art. 16

Verificandosi quanto previsto nei precedenti artt. 13 e 14, il contratto si risolverà automaticamente e il Locatore provvederà a versare al Conduttore l'eventuale valore residuo dei lavori.

Art. 17

Tutte le spese del contratto, nonché quelle inerenti e conseguenti, ivi comprese quelle di registrazione, sono esclusivamente a carico del Conduttore.

Art. 18

Per quanto non previsto nel contratto le parti si richiamano alle norme di leggi vigenti relative alla locazione.

ALLEGATO 1)

TABELLA PER CALCOLO CANONI LOCATIVI BAGNI MARINI IN ALBISOLA SUPERIORE

BAGNI MARINI:		UBICAZIONE:			LOCATARIO:				
TIPOLOGIA STRUTTURA	DESTINAZ. D'USO	SUPERFICIE LORDA mq	COEFFICIENTI PROPRI		SUPERFICIE RAGGUAGLIATA mq				
			TIPOLOGIA	USO			VETUSTA'		
					0,00				
					0,00				
					0,00				
					0,00				
					0,00				
					0,00				
					0,00				
					0,00				
					0,00				
					0,00				
					0,00				
					0,00				
					0,00				
					0,00				
					0,00				
					0,00				
					0,00				
TOTALE					0,00	0,80	0,50	120,00	0,00
					COEFFICIENTI GENERALI		VALORE LOCATIVO ANNUALE €/MQ	IMPORTO LOCAZIONE ANNUALE EURO	
					FUNZIONALITA'	STAGIONALITA'			

TIPOLOGIA STRUTTURA	COEFF.	DESTINAZ. D'USO	COEFF.	VETUSTA' ANNI	COEFF.	FUNZIONALITA'	COEFF.
Muratura / C. A.	1,00	Bar - Sala		0 - 10	1,00	Fisso	0,80
Prefabbricato	0,70	Cucina - servizi	1,00	10 - 20	0,90		
Strutt. Stagionali	0,30	Dehor	0,80	Oltre 20	0,85		
Aree Libere	0,10	Magazzini	0,50				