



COMUNE DI LUGO

(Provincia di Ravenna)

REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEL FABBRICATO

DENOMINATO “PAVAGLIONE”

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 9.03.2000

*Redatto da:
Progetto Speciale “Arredo Urbano”
Servizio Contratti
Servizio Patrimonio*

ART. 1

Il fabbricato di proprietà comunale denominato “Pavaglione”, costituito dall’intero complesso senza distinzioni fra parte storica e parte moderna è sito in Lugo in P.zza Mazzini. I locali ubicati al piano terra e relativo ammezzato vengono ceduti in locazione ad uso di negozio per la vendita al minuto o l’esercizio di attività di servizio, mentre quelli ubicati al piano/i superiore/i, vengono ceduti di norma in locazione ad uso studio professionale, ufficio, laboratorio o simili.

La locazione può essere riferita a persone fisiche, singole od associate, a società commerciali, a persone giuridiche e ad Enti.

ART. 2

Il Pavaglione riveste le caratteristiche di “Centro Commerciale” altamente qualificato, avente un’attrattiva a carattere comprensoriale, pertanto i locali al piano terra e relativo ammezzato sono assegnati in via preferenziale ad esercizi per la vendita di beni e la prestazione di servizi altamente specializzati; è escluso l’insediamento di nuove attività con finalità esclusivamente espositive.

ART. 3

La specifica destinazione dei locali, la durata della locazione, il canone annuo e le relative modalità di aggiornamento, saranno fissate dalla delibera di concessione in locazione.

La locazione è regolata dalle specifiche legge esistenti in materia, in particolare dalla Legge 27/07/1978 n. 392 e successive modifiche ed integrazioni, dalle norme dettate dal vigente Codice Civile.

ART. 4

Il conduttore dovrà presentarsi per la stipulazione del contratto entro i termini comunicati dal competente ufficio comunale.

Le spese contrattuali sono a completo carico del conduttore.

Le spese di registrazione del contratto sono ripartite a carico del Comune e del conduttore in parti uguali.

Il conduttore, all’atto della stipulazione del contratto, dovrà versare idoneo deposito cauzionale così come previsto dalla normativa vigente; tale deposito è produttivo di interessi ai sensi dell’art. 11 della Legge 27/7/1978 n. 392 e successive modifiche ed integrazioni .

Esso dovrà essere adeguato ed integrato in occasione dei rinnovi contrattuali e aggiornamenti annuali del canone e sarà restituito a locazione ultimata, salvo detrazione delle somme necessarie per eventuale rimessa in pristino dei locali e/o per compensazione di danni; per la determinazione di tali somme dovranno essere applicate le clausole previste nel contratto di locazione

ART. 5

Il cambiamento dell’oggetto dell’attività svolta nei locali, come stabilita nel contratto di locazione e nell’autorizzazione amministrativa, è subordinato al consenso della Giunta Comunale, espresso esplicitamente con proprio atto.

ART. 6

I locali al primo piano vengono di norma consegnati al conduttore finiti e tinteggiati e con tutti gli impianti a norma di legge.

I locali al piano terra vengono consegnati al conduttore allo stato grezzo o stato di fatto, nelle condizioni in cui si trovano al momento della cessazione della precedente locazione.

I lavori che si rendono necessari all'interno degli spazi locati al piano terra, afferenti l'attività del conduttore sia di manutenzione ordinaria che straordinaria, sono tutti a carico del conduttore.

Il conduttore, nel caso di interruzione anticipata o mancato rinnovo del contratto di locazione, si impegna a provvedere, entro il termine di validità della locazione, allo smantellamento degli arredi ed impianti ed alla messa in pristino dei locali.

In caso di mancato rispetto di tale impegno il Comune si riserva la facoltà di provvedere a propria cura e spese allo smantellamento e al ripristino, utilizzando in tutto o in parte il deposito cauzionale. Il Comune si riserva la facoltà, su specifica richiesta del locatario subentrante, di rinunciare al diritto di messa in pristino dei locali, consegnando al nuovo conduttore ogni impianto e arredo nello stato di fatto senza nulla corrispondere al locatario cessante.

ART. 7

Qualunque intervento di modifica afferente i locali che il conduttore intenda eseguire (opere murarie, modifiche impiantistiche, di ingressi e vetrine) resta comunque subordinato all'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, che provvederà a disciplinare con apposite prescrizioni tecniche generali tutti quegli interventi che hanno una rilevanza estetica esterna.

Per ottenere l'autorizzazione, il conduttore dovrà presentare apposita domanda corredata dal progetto dei lavori che si intendono effettuare; l'autorizzazione è espressa mediante apposita deliberazione su conforme parere dell'Ufficio Patrimonio.

I progetti dovranno riportare un'adeguata rappresentazione dell'organizzazione dei locali completa di pianta del negozio, prospetti delle pareti interne ed esterne, particolari delle vetrine, degli ingressi, prospettiva d'insieme o assonometria dell'interno, con precise indicazioni sui materiali e colori da impiegarsi, schemi dettagliati dell'impianto elettrico, idrico-sanitario, di riscaldamento con evidenziazione delle parti esistenti, da confermare, da sostituire o da integrare (se oggetto di trasformazione rispetto all'esistente).

I disegni della pianta e delle pareti dovranno essere prodotti nel rapporto 1:25, quelli dei particolari nel rapporto 1:10.

Una relazione illustrativa preciserà in dettaglio le opere da eseguire con particolare riferimento ad eventuali interventi sulle parti strutturali, accessorie e impiantistiche originarie.

Non è consentito al conduttore eseguire comunque alcuna opera, anche se di miglioramento, afferente i locali, se non autorizzata seguendo la procedura prevista nei commi precedenti.

La violazione di cui al presente articolo comporta l'immediata risoluzione del contratto; fatto salvo il diritto di richiedere la corresponsione dei danni.

ART. 8

L'Amministrazione Comunale si farà carico della fornitura delle serrande e della messa a disposizione, all'esterno dello spazio locato, della presa per l'energia elettrica, per l'acqua e per il gas, nonché dell'allaccio alla fognatura.

E' a carico dell'Amministrazione Comunale l'applicazione nel loggiato interno e sui lati esterni del Pavaglione di tendoni di tela di tipo, qualità, colore e misura da definirsi, con i relativi congegni di manovra.

Sono altresì a carico dell'Amministrazione Comunale i lavori di manutenzione straordinaria relativi al complesso dell'immobile al fine di garantirne lo stato di sicurezza e decoro.

ART. 9

Al fine di garantire e di salvaguardare le caratteristiche di “Centro Commerciale” per eccellenza del “Pavaglione” tutti i conduttori e il Comune di Lugo proprietario ne assumono congiuntamente gli oneri e le spese relative alla manutenzione ordinaria e alla gestione delle parti comuni di cui al seguente elenco esemplificativo:

- Cura e manutenzione delle saracinesche, inclusa la verniciatura periodica;
- Manutenzione degli infissi prospicienti sia l'esterno che i loggiati (finestre, griglie, ringhierini) inclusa la verniciatura;
- Manutenzione delle tende;
- Ricambio di vetri comunque rotti (escluso le vetrine);
- Manutenzione dei servizi igienici riservati ai conduttori;
- Pulizia, cura, gestione e manutenzione dei servizi igienici comuni ed ingressi comuni;
- Mantenimento e gestione del sistema di protezione dai colombi;
- Rimozione delle scritte abusive;
- Mantenimento e gestione dell'impianto diffusione musicale;
- Gestione quotidiana degli impianti, ivi comprese le operazioni di svolgimento e riavvolgimento delle tende, onde evitare un'impropria esposizione alle intemperie;
- Installazione e gestione delle luminarie natalizie.

Tali attività verranno affidate per l'esecuzione dal Comune di Lugo ad una ditta specializzata tramite apposito contratto di servizio.

Il Comune di Lugo, su indicazione del Comitato di gestione previsto dal successivo art. 10, predisporrà il preventivo di spesa per ogni anno di esercizio ed il relativo riparto dello stesso.

Il preventivo di spesa annuale non potrà comunque superare la somma complessiva di L. 200.000.000 (duecentomilioni) (€ 103.291,38), se non per unanime decisione del Comitato di gestione.

Ogni conduttore è tenuto a versare la quota di riparto spettante destinata a fronteggiare le spese di gestione previste.

Il riparto delle spese verrà effettuato con i seguenti criteri:

- una quota pari al 49% della spesa totale sarà a carico del Comune di Lugo;
- la restante quota del 51 % sarà a carico dei conduttori e sarà ripartita in ragione della superficie locata rispettivamente per i 2/3 della spesa totale a carico dei negozi e per 1/3 della spesa totale a carico degli uffici, in ragione della superficie di pertinenza.

La previsione del presente articolo ha carattere sperimentale, con impegno di verifica delle condizioni, compresi i criteri di riparto delle spese, ad un anno dall'affidamento del contratto di servizio.

ART. 10

E' istituito un “Comitato di Gestione” per la verifica ed il controllo dell'attività prevista dal precedente art. 9. Tale Comitato è costituito da un rappresentante del Comune di Lugo, da quattro (uno per lato) rappresentanti dei conduttori del piano terra e da un rappresentante dei conduttori del primo piano. Ogni rappresentante ha diritto ad un numero di voti pari alla quota di riparto delle spese rappresentata.

Alle riunioni del “Comitato di Gestione” saranno invitati, senza diritto di voto, i rappresentanti delle associazioni dei commercianti e degli artigiani.

ART. 11

E' fatto assoluto divieto per i conduttori di apportare modifiche all'esterno dei locali ivi compresa l'installazione di tende, insegne, bacheche o quant'altro estraneo al disegno organico riferito all'intero complesso o estese sue parti.

Non è permesso ad alcuno dei conduttori di sostituire o riparare i tendoni, i loro supporti metallici ed i relativi congegni di manovra.

E' vietato bloccare dispositivi di manovra dei tendoni; ciò affinché, per esigenze di carattere generale (mercato, fiere ed altre iniziative a carattere pubblico) sia possibile regolarle, secondo le necessità, anche da parte di personale incaricato dall'Amministrazione Comunale.

Non è consentito, se non specificatamente autorizzata dall'Amministrazione per motivate esigenze diversamente non risolvibile, l'installazione di apparecchi di condizionamento, di prese o uscita aria, di allarme o simili, all'esterno dei locali.

Ai conduttori non è altresì consentito effettuare alcun intervento sulle strutture esterne del fabbricato, sia sotto il loggiato che sui lati esterni, attaccare ferri, ganci, corde, aste o qualsiasi altro anche se per uso occasionale. Non è parimenti consentito accedere allo spazio sottotetto e sul tetto se non previa espressa autorizzazione dell'Ufficio Patrimonio Comunale.

I conduttori non potranno fare cosa o compiere atti di qualsiasi specie, collocare apparecchi rumorosi od altre apparecchiature che rechino danni o molestie ai locatori vicini od al pubblico.

L'inadempienza delle norme di cui ai precedenti commi costituisce motivo di risoluzione immediata del contratto.

ART. 12

Non è consentita l'installazione di insegne a bandiera, sia sui lati interni che in quelli esterni.

Le insegne pubblicitarie relative agli esercizi, non luminose, vanno collocate sotto il loggiato nelle apposite specchiature della cornice che riquadra la vetrina, nei lati esterni entro la sagoma della vetrina senza sporgere oltre il filo esterno del muro.

Le autorizzazioni per le insegne saranno rilasciate dall'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Edilizia e l'Ufficio Patrimonio Comunale, su richiesta del locatario corredata da un bozzetto che ne specifichi la forma, le dimensioni, i caratteri ed i colori.

Per gli uffici e gli studi professionali collocati al primo e secondo piano, è ammessa la sola applicazione di targhe di materiale trasparente nella misura stabilita ai lati dei portoni d'ingresso, previa autorizzazione comunale.

Insegne e targhe di qualsiasi specie essendo soggette all'imposta sulla pubblicità dovranno essere denunciate al servizio pubbliche affissioni comunali per la corresponsione del dovuto canone annuo.

Il Comune può in qualsiasi momento disporre ispezioni tecniche per accertare lo stato di conservazione dei locali ceduti in locazione ed ordinare al conduttore, allorché ne ricorrano gli estremi, di effettuare i necessari lavori che siano di sua competenza entro un termine determinato di volta in volta secondo la natura e l'entità dei medesimi.

ART. 13

Il conduttore non potrà vantare compensi o risarcimenti dall'Amministrazione Comunale per eventuali danni derivanti dalla temporanea privazione del godimento del locale in conseguenza di lavori od opere effettuate nei locali di sua pertinenza nell'interesse del Comune o nel corso di lavori di straordinaria manutenzione del Pavaglione.

ART. 14

Nel caso in cui, per evento qualsiasi o per atto di qualsiasi genere da parte di altro locatario o di terza persona, provenissero danni al conduttore, questi non potrà muovere azione nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

ART. 15

Il Comune si riserva il diritto di autorizzare il commercio ambulante sotto il porticato nelle giornate di mercato o in altre particolari occasioni.

I conduttori dei negozi dovranno ottemperare alle disposizioni specificatamente impartite dall'Amministrazione in occasione dei mercati settimanali, dei mercati tematici, della Fiera Biennale, di pubblici spettacoli e di manifestazioni che si svolgano all'interno del Pavaglione.

ART. 16

E' proibito circolare con velocipedi o motocicli all'interno del Pavaglione, appoggiare gli stessi alle colonne e lungo i muri o parcheggiarli all'esterno di eventuali spazi predisposti dal Comune a tale scopo.

E' vietato ai conduttori di collocare all'esterno dei propri negozi oggetti per esposizione merci o accessori di servizio ai clienti, e depositare materiali di rifiuto o imballaggio.

Agli esercizi pubblici potrà essere consentita, previo rilascio di apposita autorizzazione comunale, l'occupazione di suolo pubblico e collocazione di pedane con tavolini e seggiole per i clienti, salvaguardando la normale circolazione nelle corsie, l'accesso alla fiera, ai banchi di vendita ambulanti e gli ingressi degli altri negozi.

ART. 17

Il contratto di locazione, oltre che per i casi contemplati dagli artt. 5,7 e 11, sarà risolto:

- per fallimento del conduttore;
- in conseguenza della sospensione dell'esercizio - senza giustificato motivo - per oltre un anno;
- per il mancato pagamento del canone nei termini di legge.

ART. 18

Con la firma del contratto di locazione il conduttore è vincolato e si obbliga, oltre alle specifiche clausole, al rispetto delle norme di cui al presente regolamento.

ART. 19

Il conduttore elegge domicilio nei locali ceduti per tutti i conseguenti effetti di legge.

ART. 20

Il presente regolamento entrerà in vigore dall'1.4.2000. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento si applicano anche ai contratti di locazione costituiti prima della sua entrata in vigore.



COMUNE DI LUGO

(Provincia di Ravenna)

**CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI NUOVI
AFFITTI DEI LOCALI UBICATI NEL “PAVAGLIONE”**

*Redatto da:
Progetto Speciale “Arredo Urbano”
Servizio Contratti*

Criteri attuali

- quota fissa per i negozi	L. 1.500.000
- quota fissa ridotta per artig. di servizio	L. 750.000
- quota a superficie per negozi	L./ mq. 110.000
- quota a superficie per negozi sprovvisti di mezzanino	L./mq. 82.000 (riduzione del 25%)
- quota a superficie per pertinenze di negozi in locali al 1° piano	L. /mq. 70.000
- uffici del IV lato	L./mq. 80.000
- uffici altri lati	L./ mq. 70.000

Sulla base di questi ultimi criteri si è operato procedendo con gli annuali aggiornamenti sulla base del 75% delle variazioni dei dati ISTAT, salvo i casi di recesso o mancato rinnovo contrattuale per i quali si è proceduto ad assegnazione tramite bando al miglior offerente.

Analisi

I contratti di locazione in essere di negozi e uffici hanno decorrenze e scadenze contrattuali inevitabilmente scaglionate nel tempo in relazione ad intervenuti casi di recesso e riassegnazione attraverso bando; tuttavia il pacchetto più consistente dei contratti (n. 53) va in scadenza nel 2000 a partire dal 31 marzo al 31 dicembre.

Focalizzando l'analisi sul pacchetto dei negozi a prossima scadenza si rileva che rispetto all'iniziale applicazione dei criteri fissati per la determinazione degli affitti (quota fissa + quota a superficie) il meccanismo di rivalutazione operato annualmente sulla base del 75% delle variazioni ISTAT ha portato ad un incremento del 43, mentre ben superiore risulta l'incremento ISTAT nel periodo considerato:

- 91,57 % dal dicembre '84 al dicembre '98 (alla delibera di C.C. 107 del 4.3.1985 risale sostanzialmente la determinazione dei criteri, applicati solo successivamente con lievi assestamenti);

In termini reali l'incidenza in L./mq. degli affitti a ruolo per il 1999, per effetto della quota fissa, variano sensibilmente dal valore massimo di L./mq. 353.939 riferito alla superficie minima di 10,88 mq. al valore di L./mq. 251.805 riferito alla superficie di mq. 22,61 al valore di L./mq. 227.950 riferito alla superficie di mq. 30,22 e via via a valori sempre più bassi all'aumentare della superficie.

Indubbiamente il valore medio in L./mq. 222.581 calcolato in termini di rapporto fra il totale degli affitti a ruolo per il 1999 ed il totale delle relative superfici riferito al pacchetto dei negozi a prossima scadenza risulta certamente inferiore ai valori di mercato degli affitti in regime privatistico.

Adeguamento dei criteri

L'esigenza di un adeguamento dei criteri risulta motivata come sopraevidenziato:

- *dall'opportunità di un recupero dell'inevitabile divario determinatosi fra gli adeguamenti annuali operati sul 75% dei valori ISTAT e la effettiva variazione ISTAT nel periodo considerato;*
- *dall'opportunità di un riallineamento ai correnti valori di mercato, se pure non facilmente acquisibili e raffrontabili.*

L'esigenza di un adeguamento dei criteri in questo momento risulta dettata dalla prossima scadenza al 2000 scaglionata a partire dal 31 marzo di un consistente pacchetto di affitti, in relazione al disposto dell'art. 1 del D.L. 9.12.1986 n. 832 che prevede per il locatore la facoltà di comunicare al conduttore, entro un anno prima della scadenza l'intenzione di procedere al rinnovo dei contratti di locazione e le condizioni alle quali si intende proseguire la locazione.

Proposta di nuovi criteri

Considerata l'opportunità di un riallineamento ai valori di mercato, si propone sostanzialmente un adeguamento dei parametri originari che, con riferimento alle intervenute variazioni dei valori ISTAT nel periodo considerato proiettate alla data del 31.03.2000, si traduce nel raddoppio dei valori originari.

Ritenuto sostanzialmente corretto ed equilibrato il criterio attuale calibrato sul duplice concetto di quota fissa e quota a superficie, si propone come correttivo lo sdoppiamento della quota fissa dei negozi con introduzione del concetto di vetrina come segue:

NEGOZI

- Quota fissa di L. 2.000.000 per ogni esercizio (comprensivo di ingresso e/o prima vetrina) e quota fissa di L. 1.000.000 per ogni ulteriore vetrina con affaccio sul loggiato per le attività commerciali, ridotte rispettivamente a L. 1.000.000 per l'artigianato di servizio ed i locali con unico ingresso dall'esterno e L. 500.000 per ogni ulteriore vetrina senza affaccio sul loggiato (intendendo per loggiato esclusivamente le vetrine che si affacciano sul percorso del quadrilatero interno).
- Quota a superficie di L./mq. 220.000 da calcolarsi sulla sola superficie del piano terra (per uniformare le diversificate soluzioni adottate per l'utilizzo del mezzanino).

UFFICI

- Quota a superficie di L./mq. 140.000 per tutti i locali al 1° piano, anche se integrativi di sottostanti attività commerciali, maggiorata a L./mq. 160.000 per i locali al 1° e 2° piano del IV° lato, in relazione alle migliori condizioni e stato dei locali.

- Possibilità di riduzione fino ad un massimo del 25% per i canoni di locazione ad organismi ed associazioni di rilevanza e valenza sociale.

I valori sopraindicati si intendono riferiti alla data del 31.03.2000 e come tali applicabili alle locazioni in prossima scadenza da quella data in poi. Per gli eventuali rinnovi da effettuarsi dopo il 31.03.2001 si applicherà il rinnovo contrattuale con i nuovi valori come sopra determinati, rivalutati sulla base del 100% delle variazioni ISTAT che interverranno a partire dalla data del 31.03.2000 alla data di rinnovo del contratto stesso.

