

# **COMUNE DI LUGO**

(Provincia di Ravenna)

## **REGOLAMENTO PER LA VALORIZZAZIONE E GESTIONE DEL “PAVAGLIONE”**

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 21 marzo 2019

## **PREMESSA**

Il quadriportico di proprietà comunale denominato “Pavaglione” è il centro commerciale naturale della città di Lugo e rappresenta il punto strategico più rilevante per la vocazione mercantile che connota Lugo da secoli. Esso è costituito dall'intero complesso, senza distinzioni tra parte storica e parte moderna, ed è sito in Piazza Mazzini, 1.

Il Pavaglione riveste le caratteristiche di centro commerciale altamente qualificato e rappresenta uno dei due poli, insieme al Centro “Il Globo”, della cosiddetta “passeggiata commerciale” di Lugo. Proprio per questo è rilevante definire i criteri di assegnazione di spazi e negozi al fine di stimolare un senso di appartenenza che sta alla base di una precisa “idea di città”.

Svolgere la propria attività commerciale nel Pavaglione deve rappresentare un onore che comporta anche oneri, nella consapevolezza che l'Amministrazione comunale sta promuovendo con convinzione una strategia di rilancio del centro storico che ha nel Pavaglione medesimo il suo fulcro, soprattutto in seguito alle recentissime ristrutturazioni del quadriportico medesimo e della sua interna Piazza Mazzini.

L'Amministrazione è convinta che lo sviluppo urbano sia il risultato di una forte collaborazione tra pubblico e privato nella pianificazione delle strategie da mettere in campo. Strategie per costruire una città aperta e ospitale, con un'importante offerta commerciale di cui il Pavaglione è il fiore all'occhiello.

## **CAPO I**

### **ATTIVITA' AMMESSE E PROCEDURE**

#### **ART. 1**

##### **Attività ammesse e non**

1. I locali siti al piano terra e i relativi ammezzati sono ceduti in locazione ad uso negozio per il commercio al dettaglio qualificato, per l'artigianato di servizio alle persone, per piccoli laboratori artigianali di produzione compatibili con la struttura e per la somministrazione di alimenti e bevande.
2. La locazione può essere riferita esclusivamente a soggetti imprenditoriali di qualsiasi tipologia.
3. Non sono mai ammessi, neppure a seguito di subingresso, gli usi direzionali (agenzie immobiliari, infortunistiche, di scommesse ecc), gli studi professionali, il commercio di generi ingombranti, di articoli funerari, di ferramenta.
4. I locali di nuova assegnazione, anche per subingresso, potranno essere destinati esclusivamente alle attività ammesse e aperte al pubblico per almeno cinque giorni settimanali.
5. La Giunta comunale si riserva di decidere in merito all'eventuale utilizzo dei locali ubicati al 1° piano della struttura per finalità connesse ad una migliore funzionalità delle attività insediate e in regola con il pagamento di canoni, imposte, tasse e sanzioni comunali.
6. La Giunta Comunale decide inoltre sulle modalità gestionali dei bagni ubicate nella struttura che potranno essere distolti dall'uso pubblico per essere assegnati all'uso esclusivo delle attività insediate e in regola con il pagamento di cui al comma precedente.

#### **ART. 2**

##### **Bando pubblico, criteri e precedenze**

1. I locali sono assegnati tramite bando ad evidenza pubblica dove sarà valutata la qualità del progetto e l'offerta economica attraverso rialzo su base d'asta.
2. Per la qualità del progetto, variamente declinata nel bando, sono assegnati 80 punti.

All'offerta economica sono riservati 20 punti.

3. La Giunta Comunale definisce nel dettaglio i criteri di assegnazione.
4. I bandi sono pubblicati a cura del Servizio Appalti e Contratti su proposta del Servizio Patrimonio di norma entro il 30 aprile e il 30 ottobre e in ogni caso quando s'intenda procedere all'assegnazione di locali liberi.
5. La Giunta decide discrezionalmente in merito alle eventuali richieste di assegnazione temporanea dei locali liberi prima dell'assegnazione tramite bando anche in deroga ai criteri fissati all'art. 1 e comunque senza che ciò comporti costi per l'Amministrazione.
6. Nell'ambito della valutazione qualitativa dei progetti allegati alle domande per l'assegnazione di locali vuoti, viene data rilevanza all'ipotesi dell'imprenditore a) che gestisce un'attività nei locali adiacenti al fine di migliorare il servizio all'utenza e b) che richiede 2 o più locali adiacenti per la realizzazione del progetto. Tale priorità è applicabile solo a vantaggio dei locatari in regola con il pagamento del canone e delle quote di global service arretrate.
7. L'assegnazione dei locali è subordinata alla verifica circa l'inesistenza di situazioni debitorie inerenti l'attività nei confronti del Comune.
8. I locali per i quali l'asta è andata deserta possono essere rimessi a bando previa autorizzazione della Giunta mediante successive riduzioni del canone fino al 20% rispetto alla base d'asta iniziale.
9. L'imprenditore assegnatario dei locali deve garantire l'effettiva realizzazione del progetto vincitore del bando entro tre mesi dalla data di assegnazione e l'Amministrazione si impegna a verificare il rispetto di tale termine.

### **ART. 3**

#### **Contratto e canone di locazione**

1. La Giunta definisce i canoni di locazione in conformità ad apposita relazione tecnica redatta dal Servizio Patrimonio sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, tenuto conto dei parametri di redditività e delle prospettive legate alla situazione economica generale; inoltre approva lo schema di contratto.
2. La specifica destinazione dei locali (attività svolta), la durata della locazione, il canone annuo e le relative modalità di aggiornamento, sono contenuti nell'atto dirigenziale di individuazione dell'aggiudicatario dell'asta pubblica.
3. La locazione è regolata dal presente regolamento, dal contratto, dalle specifiche leggi esistenti in materia e dalle norme dettate dal vigente Codice Civile.
4. All'atto della stipula del contratto, il conduttore dovrà versare idoneo deposito cauzionale così come previsto dalla normativa vigente. Tale deposito dovrà essere adeguato e integrato in occasione dei rinnovi contrattuali e degli eventuali aggiornamenti del canone e sarà restituito alla cessazione della locazione, salvo detrazione delle somme necessarie per eventuali canoni non onorati, il ripristino dei locali e degli eventuali danni subiti.
5. Le spese contrattuali (per marche da bollo e diritti di segreteria) sono a carico del conduttore e le spese di registrazione sono ripartite tra il Comune e il conduttore in parti uguali.
6. 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. 4**

#### **Casi di risoluzione del contratto**

- 1) Il contratto di locazione sarà risolto con atto espresso per:
  - a) fallimento del conduttore;
  - b) in conseguenza della sospensione dell'esercizio dell'attività superiore all'anno previsto

per legge (durante la sospensione sono comunque dovuti i canoni d'affitto); in tal caso sarà il SUAP dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna a trasmettere la comunicazione di sospensione, se materialmente ricevuta, al Servizio Patrimonio del Comune di Lugo.

- c) il mancato pagamento del canone relativo a 2 trimestri verificato al 15 giorno successivo alla scadenza del termine;
- d) il mancato rispetto delle rateizzazioni concordate per il recupero dei crediti arretrati.

## **ART. 5**

### **Stato dei locali**

1. I locali vengono consegnati al conduttore allo stato grezzo o stato di fatto, nelle condizioni in cui si trovano al momento della cessazione della precedente locazione. Devono essere riconsegnati all'Amministrazione, al termine della locazione, in buone condizioni e liberi di arredi se richiesto.
2. I lavori che si rendessero necessari e afferenti l'attività del conduttore, devono essere autorizzati preventivamente dall'Amministrazione e sono a carico del conduttore medesimo che, in 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 e al ripristino dei locali.
3. In caso di inadempienza, il Comune si riserva la facoltà di provvedere a propria cura e spese al ripristino utilizzando in tutto o in parte il deposito cauzionale con recupero della spesa eccedente se possibile.
4. Il Comune si riserva la facoltà, su eventuale richiesta del locatario subentrante, di rinunciare al diritto di ripristino dei locali, consegnando al nuovo conduttore ogni impianto e arredo nello stato di fatto senza nulla corrispondere al locatario cessato.

## **ART. 6**

### **Modifiche dei locali, procedure e potere ispettivo**

1. Qualsiasi intervento di modifica dei locali (opere murarie, pavimentazione, modifiche impiantistiche, di ingressi e vetrine) che il conduttore intenda eseguire, viene effettuata a sua cura e spese e resta subordinato all'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale su conforme parere del Servizio Patrimonio tenuto conto delle linee guida concordate con la Soprintendenza e approvate dalla Giunta Comunale.
2. Per ottenere l'autorizzazione, il conduttore dovrà presentare apposita pratica edilizia al SUAP (Sportello Unico delle Attività Produttive) dell'Unione della Bassa Romagna corredata dal progetto dei lavori che si intendono effettuare. Il progetto dovrà 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 sul materiale e i colori da impiegarsi, schemi dettagliati degli impianti (elettrico, idrico-sanitario, di riscaldamento) con evidenziazione delle parti esistenti, da confermare o sostituire. I disegni della pianta e delle pareti dovranno essere prodotti nel rapporto 1:25, quelli dei particolari nel rapporto 1:10.
3. Il SUAP si fa carico della gestione del procedimento coordinando i vari uffici comunali e gli enti esterni interessati dalla procedura.
4. Non è consentito al conduttore eseguire alcuna opera se non autorizzata seguendo la procedura succitata.
5. Per apportare migliorie è necessario il consenso del Servizio Patrimonio a seguito di espressa richiesta.
6. La violazione di cui al presente articolo comporta l'immediata risoluzione del contratto e il

- diritto per il Comune di richiedere il risarcimento degli eventuali danni arrecati.
7. Il Comune con preavviso e in giornate concordate può 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 lavori necessari che siano di sua competenza.

#### **ART. 7**

##### **Subentro e procedure autorizzatorie**

1. La cessione del ramo aziendale da parte del conduttore comporta per l'acquirente il diritto a subentrare nel contratto di affitto dei locali a condizione che non vi siano pendenze nei confronti dell'Amministrazione relativi a canoni, imposte, tasse e sanzioni arretrate e che l'attività da insediare sia tra quelle previste all'art. 1.
2. La voltura del contratto d'affitto va richiesta al Servizio Patrimonio del Comune di Lugo che procede con determinazione dirigenziale una volta verificate tutte le condizioni.

#### **CAPO II**

##### **REGOLE DI GESTIONE DELLA STRUTTURA**

#### **ART. 8**

##### **Oneri a carico del Comune**

1. La manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile è a carico dell'Amministrazione comunale (con esclusione dei locali assegnati ai conduttori).
2. L'Amministrazione Comunale si farà carico della messa a disposizione, all'esterno dello spazio locato, delle prese per l'energia elettrica, l'acqua e il gas, nonché dell'allaccio alla fognatura.
3. La sostituzione integrale delle saracinesche dei negozi è a carico dell'Amministrazione comunale.
4. La pulizia ordinaria e straordinaria del loggiato e la pulizia quotidiana dei servizi igienici con accesso dalle facciate esterne è a cura dell'Amministrazione comunale.
5. L'esecuzione di tali attività è affidata dal Comune di Lugo ad una o più ditte specializzate tramite apposito contratto di servizio.
6. Sono ammesse modalità alternative di gestione delle suddette pulizie su richiesta di forme rappresentative dei conduttori nell'interesse generale e per un migliore decoro del Pavaglione.
7. La Giunta comunale decide in merito alla richiesta e definisce le modalità di eventuale contribuzione del Comune alle spese nel caso che siano i conduttori a farsene carico.

#### **ART. 9**

##### **Oneri a carico dei conduttori e divieti**

1. Ai conduttori spetta la cura e la manutenzione integrale dei locali assegnati comprensivi di impianti tecnologici, vetrine, porte e finestre oltre alla manutenzione ordinaria delle saracinesche per le riparazioni dovute all'uso comprese, a titolo esplicativo, bilanciamento, ingrassatura e sostituzione delle molle.
2. Ai conduttori spetta inoltre la movimentazione e gestione delle tende ubicate di fronte alle vetrine dei propri negozi facendo particolare attenzione agli eventi atmosferici ventosi che non devono procurare danni.
3. Ai conduttori è vietato sostituire o riparare: a) i tendoni parasole, b) i loro supporti metallici e c) i relativi congegni di manovra.
4. E' vietato bloccare i dispositivi di manovra dei tendoni al fine di poterle regolare in occasione di eventi pubblici.

5. Non è consentita l'installazione, se non specificamente autorizzata dall'Amministrazione Comunale, di apparecchi di condizionamento, di prese d'aria, di allarmi, telecamere, casse audio o simili all'esterno dei locali.
6. Ai conduttori non è consentito effettuare alcun intervento sulle strutture esterne del fabbricato anche se per uso occasionale.
7. I conduttori sono tenuti al decoro e alla pulizia degli infissi delle finestre e delle vetrine anche se aggettanti non direttamente sul loggiato, ma sulle piazze retrostanti.
8. I conduttori sono tenuti a rispettare le modalità ed i tempi operativi relativi alla raccolta, per quanto riguarda lo smaltimento rifiuti dei negozi, così come definiti dall'Azienda/gestore incaricata dall'Amministrazione, ai fini dell'ottimizzazione del servizio e per garantire il decoro del Pavaglione e delle piazze circostanti.
9. Le tende parasole delle vetrine non aggettanti sul loggiato sono di stretta pertinenza dei conduttori che quindi devono farsi carico dell'integrale manutenzione (ordinaria e straordinaria) compresa la sostituzione.

#### **ART. 10**

##### **Insegne d'esercizio e procedure**

1. Non è consentita l'installazione di insegne a bandiera.
2. 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.
3. Le autorizzazioni per le insegne sono rilasciate dal SUE (Sportello Unico Edilizia) dell'Unione della Bassa Romagna, sentito il Servizio Patrimonio del Comune, su richiesta del locatario corredata da un bozzetto che ne specifichi la forma, le dimensioni, i caratteri e i colori.

#### **ART.11**

##### **Commercio ambulante**

1. Il Comune si riserva il diritto di autorizzare il commercio ambulante sotto il porticato e nelle aree adiacenti e confinanti nelle giornate di svolgimento del mercato, delle fiere e in altre particolari occasioni.
2. In tali occasioni i conduttori di norma non dovranno liberare l'area occupata con tavoli e sedie se non in occasione di eventi di particolare rilevanza da concordarsi preventivamente.
3. Ai commercianti e/o agli espositori posizionati sotto i loggiati è fatto divieto di movimentare le tende e di utilizzarne le aste metalliche di sostegno per fini espositivi. Tale divieto sarà ribadito e sanzionato anche nel regolamento disciplinante il commercio su aree pubbliche.

#### **ART. 12**

##### **Occupazioni di suolo e divieti nei loggiati**

1. E' vietato ai conduttori di collocare, se non preventivamente autorizzati dall'Amministrazione Comunale, all'esterno dei propri negozi oggetti per esposizione merci o accessori di servizio ai clienti e depositare materiali di rifiuto o imballaggio.
2. L'Amministrazione favorisce l'eventuale allestimento di banchetti espositivi immediatamente fuori dai negozi in occasione di particolari eventi promozionali della città.
3. Agli esercizi pubblici e ai negozi/laboratori che vendono prodotti alimentari potrà essere consentita, previo il rilascio di apposita autorizzazione, l'occupazione del suolo pubblico e collocazione di pedane con tavolini e sedie per i clienti, salvaguardando la normale circolazione delle corsie e l'accesso ai banchi di vendita degli ambulanti e agli ingressi degli altri negozi. In tal caso dovranno essere seguite le disposizioni previste dal vigente

regolamento disciplinante la specifica materia (dehors).

### **CAPO III LA GOVERNANCE**

#### **ART. 13**

##### **Associazioni, consorzio e/o altre forme aggregative**

1. L'Amministrazione comunale riconosce le principali associazioni di categoria del commercio e dell'artigianato come interlocutori istituzionali sulle vicende inerenti il Pavaglione.
2. L'Amministrazione inoltre favorisce la costituzione di un consorzio o di altra forma aggregativa di operatori commerciali del Pavaglione che sia altamente rappresentativo dei conduttori.
3. Se costituito, tale soggetto può proporre all'Amministrazione progetti di valorizzazione del Pavaglione e di Piazza Mazzini unitamente a forme di gestione delle principali attività tese a mantenere pulizia e decoro delle strutture.
4. L'Amministrazione valuta le proposte e decide se contribuire con risorse economiche in relazione alla disponibilità di bilancio anche mettendo a disposizione del soggetto proponente un locale del Pavaglione per l'utilizzo a fini promozionali e informativi.
5. Il soggetto propone inoltre il calendario annuale delle aperture domenicali e festive dei negozi in occasione dei principali eventi cittadini a rilevanza commerciale.

#### **ART. 14**

##### **Budget per la promozione**

1. I nuovi conduttori dei negozi del Pavaglione sono obbligati, previa espressa previsione sul bando di assegnazione, ad aderire al consorzio/altra forma aggregativa del Pavaglione, qualora costituito, e quindi a compartecipare annualmente alle spese per la promozione del centro commerciale naturale nella misura prestabilita dal soggetto aggregatore medesimo.
2. Alla formazione di tale budget contribuiscono gli introiti del soggetto derivanti dalle quote di partecipazione in occasione di eventi, temporary shop o altre iniziative organizzate direttamente dai conduttori per mezzo del consorzio/altra forma aggregativa.
3. Il Comune contribuisce in ragione delle risorse che potranno essere stanziare anno per anno nel bilancio di previsione e nel rispetto del vigente Regolamento comunale per la concessione del patrocinio e dei contributi.

### **CAPO IV DISPOSIZIONI FINALI**

#### **ART. 15**

##### **Obbligo di domicilio**

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

#### **ART. 16**

##### **Pretese e risarcimenti**

1. Il conduttore non potrà vantare risarcimenti da parte dell'Amministrazione Comunale per eventuali danni o mancati guadagni derivanti da lavori di manutenzione straordinaria o ristrutturazione del Pavaglione.
2. Analogamente non potranno essere vantate, verso il Comune, pretese risarcitorie derivanti

- da presunti danneggiamenti per l'allestimento di mercati e fiere nei loggiati.
3. 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.
  4. In occasione di eventi particolarmente invasivi dei loggiati e del Pavaglione nel suo complesso (Fiera Biennale, Fiera del Vintage, Contesa Estense, ecc.) con uso dei tendaggi a cura degli organizzatori, i conduttori dei negozi sono esonerati da responsabilità.
  5. L'Amministrazione comunale deve monitorare con attenzione e costantemente lo svolgimento di tali manifestazioni al fine di contestare immediatamente agli organizzatori eventuali danneggiamenti che dovranno essere riparati nel più breve tempo possibile anche facendo ricorso alla polizza assicurativa che necessariamente dovranno stipulare a garanzia e copertura.

#### **ART. 17**

##### **Sanzioni**

1. Fatto salvo quanto previsto da altre disposizioni di legge o regolamenti, i comportamenti vietati dagli artt. 9, 11 e 12 del presente regolamento sono puniti ai sensi della L. 689/91 con una sanzione amministrativa pecuniaria da € 50,00 a € 500,00, fatti salvi i casi previsti di risarcimento del danno arrecato.
2. Per le violazioni alle restanti disposizioni, si applica una sanzione amministrativa pecuniaria da € 25,00 a € 300,00.

#### **ART. 18**

##### **Ufficio comunale di riferimento**

1. Per ogni necessità il conduttore deve scrivere all'indirizzo di posta elettronica: [pavaglionefacile@comune.lugo.ra.it](mailto:pavaglionefacile@comune.lugo.ra.it) ferma restando la competenza del Suap dell'Unione della Bassa Romagna in ordine ai procedimenti autorizzativi.

#### **ART. 19**

##### **Entrata in vigore**

1. Il presente Regolamento entrerà in vigore dall'1/4/2019.
2. Dalla stessa data il Regolamento approvato con deliberazione di C.C. n. 20 del 9/3/2000 è abrogato. Resta in vigore l'allegato contenente i criteri per la determinazione degli affitti.
3. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento si applicano a tutti i conduttori di negozi del Pavaglione titolari di valido contratto di locazione.