

## **NUOVO REGOLAMENTO PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE**

Approvato con Delibera commissariale n. **46** del **16-09-2011**

### **Art.1 – Oggetto**

L'Istituto Autonomo per le Case Popolari di Messina intende regolamentare le procedure relative alla locazione di propri immobili, ad uso diverso dall'abitativo, al fine di realizzare una più utile ed opportuna gestione delle proprie risorse, secondo logiche di economia, di mercato e per migliorarne la redditività

### **Art. 2 – Individuazione**

Gli immobili da locare sono quelli realizzati in edifici di edilizia pubblica, destinati ad uso diverso da quello di abitazione, di cui all'art.50 del R.D. 28 aprile 1938 n.1165, di cui alla Legge 20 ottobre 1960 n.1230 e successive ed altri, comunque realizzati all'interno di edifici di ERP o con contributo da parte dello Stato, della Regione e/o di altri Enti pubblici.

Gli immobili, qualora non siano nell'immediata disponibilità dell'Ente, saranno locati non appena siano cessati gli effetti di provvedimenti autorizzativi dell'attuale condizione locativa degli stessi.

### **ART.3 – Destinatari**

La locazione dei locali sfitti esistenti e di quelli di prossima costruzione, sottende a soddisfare, principalmente, le esigenze del commercio e dell'artigianato e/o attività collaterali di deposito, esposizione e rappresentanza per i locali a tale uso destinati ed altri locali al servizio delle singole unità abitative (garages).

Qualunque attività deve essere lecita e non inquinante.

### **ART.4 – Modalità di affidamento e scelta del contraente**

L'affidamento degli immobili avverrà, come strumento procedurale primario, mediante l'asta pubblica, (fatte in ogni caso salve le ipotesi speciali di cui al successivo art.7 di affidamento diretto), con offerte a rialzo, in busta chiusa e sigillata, previa pubblicazione di un bando in cui saranno specificati tutti gli elementi e le condizioni di partecipazione.

Entro 30 giorni dalla aggiudicazione definitiva, i vincitori dovranno, a pena di decadenza, produrre la documentazione necessaria e propedeutica alla stipula del contratto.

### **ART.5 – Pubblicità dell'asta e requisiti di partecipazione**

Il bando di gara sarà ampiamente pubblicizzato mediante pubblicità su: sito web dell'IACP di Messina, nell'albo dell'Ente, negli albi pretori dei Comuni interessati.

Gli aspiranti all'aggiudicazione o all'affido diretto di cui all'art.7 degli immobili in argomento, in possesso di cittadinanza italiana ovvero appartenenza ad uno Stato aderente all'Unione europea o altra diversa nazionalità (in quest'ultimo caso, purchè i soggetti interessati siano in regola con le vigenti leggi sull'immigrazione), devono essere in regola con le pigioni, se già inquilini IACP e,

comunque, devono possedere i requisiti di ordine generale di cui all'art.38 lett. a), b), c), e), g), i) del D.L.12.04.2006 n.163.

Gli stessi aspiranti devono attestare, anche mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà:

- Iscrizione al Registro delle imprese presso le competenti C.C.I.A.A. ovvero presso i registri professionali, con indicazione della specifica attività di impresa. Le imprese di nuova costituzione, non ancora in possesso della predetta iscrizione, previa dichiarazione, dovranno produrre relativa certificazione entro 60 gg. dalla data di aggiudicazione definitiva;
- Non inserimento negli elenchi ufficiali dei protesti cambiari levati nelle circoscrizioni dei Tribunali della Corte d'Appello di Messina o di quelli del distretto giudiziario di appartenenza ovvero di quelli pubblicati dalla C.C.I.A.A. di Messina, negli ultimi cinque anni antecedenti alla data di pubblicazione del bando di gara;
- Insussistenza di procedure di rilascio di immobili IACP per occupazioni abusive e dei relativi procedimenti penali, contenzioso contro l'Ente

Gli aspiranti all'aggiudicazione dovranno inoltre esibire:

certificazione, confermata in contraddittorio con un rappresentante dell'Ente, a tal' uopo delegato ed in duplice copia, attestante la situazione e lo stato dei luoghi oggetto di affidamento.

Dichiarazione di accensione polizza assicurativa, a favore dell'I.A.C.P. di Messina, per la copertura di rischi da responsabilità civile ed incendio.

Dichiarazione di accensione di polizza fideiussoria relativa alle obbligazioni del pagamento del canone e delle spese per la durata contrattuale.

Le due polizze dovranno essere presentate, a pena di decadenza, al momento della sottoscrizione del contratto di locazione. Qualora nel corso della locazione venisse meno la garanzia assicurativa di cui sopra, per qualsiasi motivo, ciò comporterà la risoluzione immediata del contratto di locazione.

L'immobile sarà aggiudicato al concorrente che avrà proposto la migliore offerta al rialzo sul prezzo a base d'asta, comunicato in busta chiusa e sigillata e, solo dopo redazione di apposito verbale e provvedimento di aggiudicazione definitiva.

La rinuncia all'aggiudicazione ovvero il rifiuto a stipulare il contratto, benché motivati, comporta l'obbligo, da parte dei soggetti rinunciatari, al pagamento di due mensilità relative al locale assegnato a titolo di penale. La stazione appaltante provvederà altresì, in tale ipotesi, ad inoltrare apposita comunicazione all'Autorità di Vigilanza ed all'Autorità Giudiziaria per l'eventuale individuazione di ipotesi di reato. I soggetti rinunciatari non potranno inoltre partecipare ad aste successive dell'Ente in ogni campo di attività istituzionale per un periodo di due anni dalla data di pubblicazione del bando di gara. In caso di rinuncia da parte dell'aggiudicatario o in quello di rifiuto alla stipula del contratto, l'immobile non potrà essere aggiudicato all'eventuale successivo concorrente che abbia presentato offerta più vantaggiosa per l'Ente, al fine precipuo di evitare eventuali ipotesi di reato.

## **ART.6 – Asta disertata**

Qualora l'asta pubblica andasse deserta o in caso di parziale aggiudicazione degli immobili, entro 60 gg. successivi, l'Ente predisporrà nuovo avviso pubblico, secondo le modalità anzidette, indicando gli immobili rimasti liberi, al fine di consentirne l'aggiudicazione. E' in ogni caso vietata la partecipazione ai soggetti aggiudicatari rinunciatari o che abbiano rifiutato la stipula del contratto di locazione.

Gli immobili che non siano stati aggiudicati per mancanza di offerte potranno essere messi all'asta con una riduzione del prezzo a base d'asta del 10%. Qualora gli stessi dovessero risultare ancora non aggiudicati per mancanza di offerte, potranno essere messi all'asta con una riduzione ulteriore del 10% sull'ultimo prezzo a base d'asta per le successive gare fino all'aggiudicazione.

E' in ogni caso facoltà dell'Ente fissare nuovi prezzi a base d'asta degli immobili da locare per ciascuna gara o deliberarne una eventuale alienazione

## **ART.7 – Affidamento diretto**

L'Ente, con atto motivato del Consiglio di Amministrazione, si avvale della facoltà, di affidare direttamente taluni locali (risultati non aggiudicati a mezzo di asta pubblica) facenti parte del patrimonio immobiliare diverso da quello abitativo.

Dovrà comunque rispettarsi il seguente ordine di preferenza, tenendo conto di:

- a) Soggetti esercenti la loro attività principale, in locali che siano immediatamente contigui ai locali già condotti dai medesimi richiedenti. La locazione avviene al solo fine di consentire un ampliamento della superficie e non già per diversa tipologia merceologica;
- b) Enti e/o Amministrazioni pubbliche e/o di interesse pubblico, ovvero strutture pubbliche e/o di interesse pubblico e, comunque, finalizzati a realizzare un pubblico interesse.

Tutto quanto precede, purchè l'affidatario non abbia morosità e/o pendenze legali o giudiziarie con il concedente IACP.

In ogni caso, qualora emergano eccezionali esigenze, relative ad attività commerciali che coinvolgano anche maestranze lavorative, anche su richiesta di altri enti o amministrazioni pubbliche, l'Ente potrà procedere all'affidamento diretto di immobili commerciali, mediante apposite delibere di Consiglio di amministrazione, con canone determinato comunque ai sensi dell'art.10

## **ART.8 – Procedure di pubblicità**

Ogni semestre, sul sito web dell'IACP ed agli albi pretori dei Comuni interessati saranno pubblicati gli elenchi dei locali disponibili per la locazione, con i dati caratteristici per ognuno di essi, ai fini dell'eventuale assegnazione con i criteri di cui all'art.7 del presente regolamento.

Gli interessati potranno far pervenire una propria richiesta per uno o più locali a cui risultano interessati. Nel caso che per lo stesso locale dovessero pervenire più richieste, l'Amministrazione effettuerà un confronto di offerte tra i richiedenti con l'aggiudicazione al migliore offerente.

## **ART.9 – Attività non consentite negli immobili**

Negli immobili in parola è vietato svolgere attività di tipo inquinante per emissioni gassose nocive e/o rumori fuori dalla norma, come meglio regolamentati dai Comuni su cui ricadono gli immobili di che trattasi e da tutte le norme pubblicistiche al riguardo.

E' fatto altresì obbligo ai concorrenti aggiudicatari e/o affidatari, per ogni tipo di attività da esercitare, di adeguare preventivamente l'immobile a propria cura e spese, alla normativa vigente in materia di sicurezza, antinquinamento ed igienico-sanitarie.

E' pure a carico del conduttore il rischio derivante dalla incompatibilità dell'immobile da locare con i requisiti previsti dalle disposizioni sul commercio, relativamente all'attività che ivi intenda svolgere.

Non è consentita la sub-locazione parziale o totale degli immobili. La cessione del contratto di locazione può avvenire solo ed esclusivamente a seguito di apposita autorizzazione rilasciata dall'Istituto. La mancata preventiva autorizzazione costituisce nullità dell'atto e rescissione del contratto.

## **ART. 10 – Canone**

Il canone di locazione base viene determinato con riferimento al mercato immobiliare e verrà calcolato dall'Ufficio Tecnico dell'Istituto. Esso deve variare in relazione alla ubicazione dell'immobile e deve essere aggiornato secondo gli indici annuali ISTAT. I locali cantinati annessi alle botteghe, ai fini della determinazione del canone di locazione, saranno computati ad 1/3 della loro superficie utile.

In alternativa, la determinazione del valore locativo, potrà essere affidata all'Agenzia del Territorio di Messina.

Il canone decorre dalla data di stipula del contratto di locazione.

## **ART. 11 – Associazioni: requisiti per applicazione riduzione canone.**

Le Associazioni ONLUS di volontariato e di protezione civile iscritte negli appositi albi, nonché gli enti morali e/o di diritto pubblico presenti attivamente sul territorio con documentata attività socio-umanitaria e/o socio-sanitaria, potranno beneficiare di una riduzione del 30% sul canone locativo, purchè l'affidamento sia avvenuto fuori dalla procedura di asta pubblica, e dunque ai sensi e per gli effetti dell'art.7, per evitare pregiudizio alla concorrenza e per rispetto ai principi di correttezza e trasparenza cui si ispira la P.A. in questi casi e sempre.

Tale riduzione potrà operare solo per gli immobili dichiarati, a seguito di accertamento del settore tecnico, non ad uso commerciale e solo dopo due esperimenti di asta pubblica.

## **ART.12 – Manutenzione straordinaria**

L'IACP assicura al conduttore l'esecuzione dei preventivi lavori di manutenzione straordinaria relativi all'immobile da locare limitatamente alla loro essenzialità tale da garantire lo stato di agibilità. Non saranno autorizzati viceversa lavori di manutenzione per adattamenti voluttuari

e/o funzionali all'attività da svolgere che restano comunque a carico del conduttore, previa formale autorizzazione dell'Ente.

L'IACP è esonerato dall'obbligo del pagamento di indennità e/o compensazioni sulle pigioni per le addizionali e le migliorie apportate dal conduttore alla cosa locata.

Il conduttore ha l'obbligo di diligenza nella conduzione dell'immobile locatogli per evitare danni e/o perimento della cosa; inoltre, dovrà consegnare l'immobile a fine locazione in pristino stato d'uso.

Restano a carico del conduttore gli obblighi sia della manutenzione ordinaria che di quella straordinaria, quest'ultima non di natura condominiale nonché gli ulteriori lavori necessari per l'adeguamento ed il mantenimento degli impianti a norma di legge per i quali il conduttore dovrà presentare al locatore la relativa copia della certificazione di conformità a pena di risoluzione del contratto di locazione entro 60 giorni dalla decorrenza del rapporto locativo.

Il conduttore è avvertito che, al mancato adeguamento degli impianti alla L. n.46/90, faculta la Società e/o la Compagnia assicurativa a non riconoscere l'indennizzo per sinistro specifico.

Qualsiasi modifica strutturale o di alterazione della destinazione d'uso deve essere preventivamente ed espressamente autorizzata dall'Istituto proprietario.

Il conduttore è tenuto, ai sensi dell'art.9 della L. n.392/78, al pagamento delle spese previste a suo carico nei commi 1), 2) e 3) stesso articolo ovvero per: le pulizie delle scale e giardini, la luce per le parti comuni, la scerbatura e la potatura del verde condominiale anche alberato, gli spurghi di fognatura non condominiali ed altro ancora previsto per legge su parti soggette ad usura.

Resta escluso dall'onere del pagamento proprio, il compenso dell'Amministratore e l'assicurazione dello stabile, che sono a carico del proprietario.

In caso di controversie, il Foro competente è quello di Messina, dove è domiciliato questo Istituto.

### **ART. 13 – Disposizioni finali**

Per quanto non previsto e contemplato nei precedenti articoli, si rinvia alle disposizioni di legge in materia che devono intendersi riportate e trascritte nel presente regolamento.

Questo regolamento modifica il precedente approvato con determina n.° 336 del 11/11/2009 e verrà pubblicizzato sul sito web e nell'albo dell'Ente e negli albi pretori dei Comuni ove ricadono gli immobili da locare per la durata di giorni trenta consecutivi.

Messina, li