

## **Regolamento per la locazione di immobili ad uso diverso dall'abitativo**

### **ART. 1 – Oggetto**

L'Istituto Autonomo per le Case popolari di Messina regola le procedure relative alla locazione dei propri immobili, ad uso diverso dall'abitativo, secondo logiche di economia, efficienza, trasparenza e di mercato al fine di consentirne la migliore messa a reddito.

Gli immobili da locare sono quelli realizzati in edifici di edilizia pubblica, con destinazione non abitativa, ovvero realizzati con contributo dello Stato, della Regione e/o di altri enti pubblici, con medesima destinazione.

### **ART. 2 – Modalità di affidamento mediante procedura di gara informale e scelta del contraente**

L' affidamento dei locali ad uso diverso dall'abitativo avverrà, previa pubblicazione di avviso sull'albo pretorio *on-line* dell'Ente, mediante “procedura informale per l'assegnazione in locazione di locali commerciali”.

Al fine di evitare possibili occupazioni abusive, non verrà data pubblicità della esatta ubicazione dei locali liberi da locare: i dati soggetti a pubblicazione saranno riferiti alle caratteristiche del locale, al canone mensile (prezzo) nonché all'indicazione della zona in cui gli stessi locali ricadono (es. centro, zona sud, nord, etc.).

I soggetti interessati alla locazione dei locali potranno ottenere tutte le informazioni utili presso gli uffici indicati nell'avviso, con possibilità di visione degli immobili previa identificazione e registrazione.

L'affidamento dei locali mediante procedura di gara informale ovvero mediante affidamento diretto ai sensi del successivo art. 3 potrà avvenire esclusivamente in favore di soggetti che svolgano attività commerciale e/o professionale. Non è, pertanto, consentito uso dei locali diverso da finalità commerciali o professionali

### **ART. 3 –Affidamento diretto**

I locali oggetto di avviso di procedura informale di assegnazione che non siano stati aggiudicati al termine di scadenza, anche per mancanza di istanze di partecipazione ed offerte, potranno essere affidati direttamente previa presentazione di apposita istanza e connessa documentazione analoga a quella indicata dal bando. In tal caso il locale oggetto della richiesta potrà essere aggiudicato direttamente con una maggiorazione del prezzo base del 10%.

L'Ente si avvale comunque della facoltà di rimodulare i prezzi (canoni di locazione) dei locali da locare in applicazione dei criteri citati. I locali con rimodulazione di prezzo dovranno essere oggetto di nuova procedura di pubblicizzazione per espletamento di gara informale.

#### **ART. 4 - Affidamento diretto per conduttori di locali commerciali dell'Ente.**

I conduttori di immobili commerciali dell'Ente, in regola con il pagamento dei canoni di locazione e spese condominiali, potranno richiedere l'assegnazione dei locali limitrofi, con esclusione dunque di locali non confinanti a quelli già concessi in locazione, con apposita istanza, con maggiorazione del prezzo già determinato nella misura del 10%.

L'Amministrazione potrà far precedere la procedura informale di affidamento dei locali da avviso pubblico destinato ai soli conduttori di immobili commerciali dell'Ente che siano non morosi, a pena di esclusione, i quali potranno far pervenire propria manifestazione di interesse per locale o locali limitrofi, con esclusione dunque di locali non confinanti a quelli già concessi in locazione.

Durante la procedura informale di affidamento e fino all'aggiudicazione definitiva non è consentito l'affidamento diretto di locali commerciali limitrofi a quelli già condotti in locazione.

In ogni caso i conduttori di locali commerciali già locati dall'Ente, purchè in regola con il pagamento dei canoni di locazione e delle spese condominiali, possono partecipare alla procedura informale alle stesse condizioni dei partecipanti.

#### **ART. 5 – Modalità di partecipazione.**

I soggetti interessati possono far pervenire richieste per l'affidamento di uno o più locali. In tal caso dovranno presentare istanza per ciascun immobile richiesto in affidamento, indicando la priorità della scelta in caso di aggiudicazione dei locali richiesti (tale indicazione dovrà essere riportata in ciascuna istanza, pena esclusione).

In caso richiesta di affidamento di locali limitrofi, i soggetti interessati dovranno presentare unica istanza e, in caso di aggiudicazione, la stessa sarà preferita ad offerte singole, anche se migliorative: ciò in considerazione della messa a reddito di più immobili con unico conduttore.

I partecipanti devono attestare, esclusivamente mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, quanto segue:

di voler svolgere nei locali oggetto di affidamento esclusivamente attività commerciale o professionale;

di essere iscritto al registro delle imprese, ovvero presso gli Ordini Professionali con indicazione della specifica attività (per le costituende attività, l'iscrizione dovrà essere prodotta nel più breve tempo possibile e in ogni caso entro il termine fissato per la sottoscrizione del contratto di locazione pari a 90 giorni);

di non avere in corso procedure di protesto cambiario;

di non essere debitore dell'IACP per morosità;

di non avere in corso procedure di rilascio alloggio e/o locale commerciale di proprietà IACP;

di non avere in corso procedimenti giudiziari nei confronti dell'IACP;

di obbligarsi a richiedere l'eventuale attestazione di agibilità del locale affidato a propria cura e spese, previa apposita autorizzazione dell'Ente proprietario

**a) dichiarazione per locali visionabili:**

di avere preso visione della planimetria e dei locali e di accettarli nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano in caso di aggiudicazione;

**b) dichiarazione per locali in atto non visionabili:**

di aver preso visione della planimetria dei locali commerciali in atto non visionabili, con riserva di rinuncia all'aggiudicazione provvisoria dopo la visione dei luoghi da formularsi a pena di decadenza entro e non oltre sette giorni dall'effettuato accesso;

di impegnarsi ad accendere polizza assicurativa a favore dell'I.A.C.P. di Messina, per la copertura di rischi da responsabilità civile ed incendio;

di impegnarsi ad accendere polizza fidejussoria relativa all'obbligazione del pagamento del canone pari a 18 mensilità, da rinnovare alla scadenza, per uguale periodo e con rinnovi successivi di pari durata fino alla scadenza contrattuale, ovvero, in alternativa, per l'intero periodo contrattuale (sei anni)

La domanda di partecipazione, con allegata copia di documento di identità in corso di validità, appositamente datato e sottoscritto dal partecipante, a pena di esclusione, dovrà essere inserita in apposita busta chiusa e sigillata, sulla quale si dovrà apporre la seguente dicitura: "Partecipazione gara informale aggiudicazione locali IACP".

All'istanza di partecipazione dovrà allegarsi, a pena di esclusione, copia del versamento di euro 50,00 (cinquanta/00) per diritti di segreteria, con causale "partecipazione gara affidamento locali" sul c/c 225987, intestato a I.A.C.P. di Messina.

Nel plico contenente la domanda di partecipazione, in altra apposita busta chiusa e sigillata, dovrà inserirsi l'offerta, su cui dovrà essere apposta la dicitura "**Contiene offerta**" nonché assegno circolare di importo pari a n. due mensilità offerte: il tutto a pena di esclusione.

Nel caso di richiesta di più immobili, da farsi, con altrettante domande, ai sensi del presente articolo, dovranno formularsi offerte singole da inserire ciascuna in apposita busta chiusa e sigillata, in uno a singoli assegni circolari di importo corrispondente a n. due mensilità offerte per ciascun locale, con le medesime modalità di cui al comma precedente: il tutto a pena di esclusione.

Nel caso di richiesta di locali limitrofi, da farsi con un'unica domanda, ai sensi del presente articolo, dovrà formularsi unica offerta al rialzo, rispetto al prezzo base, risultante dalla sommatoria dei prezzi fissati per ciascun immobile con inserimento di unico assegno circolare di importo corrispondente a n. due mensilità offerte, con le medesime modalità indicate nei commi precedenti, il tutto a pena di esclusione.

Ai partecipanti non aggiudicatari sarà restituito l'assegno pari a due mensilità dell'offerta, con incameramento, in ogni caso, dei diritti di segreteria dovuti per la partecipazione.

L'immobile sarà aggiudicato al concorrente che avrà proposto la migliore offerta al rialzo sul prezzo a base d'asta.

L'aggiudicazione potrà avvenire anche nel caso di unico offerente.

La rinuncia all'aggiudicazione comporterà l'incameramento dell'assegno a titolo di penale.

La rinuncia, comunque motivata, non comporterà l'aggiudicazione al secondo offerente.

#### **ART. 5 - Canone di locazione.**

Il canone di locazione, determinato preventivamente, con riferimento al mercato immobiliare è parametrato in base all'ubicazione dell'immobile, all'allocatione in zona commerciale nonché alle condizioni manutentive e sarà aggiornato secondo gli indici annuali ISTAT.

I locali cantinati annessi agli immobili da locare, ai fini della determinazione del canone di locazione, sono computati ad un terzo della superficie utile, se non adibiti alla vendita.

Il canone, decorrente dalla data di stipula del contratto di locazione, dovrà essere corrisposto a cadenza bimestrale anticipata.

Nel caso di garanzia prestata mediante deposito cauzionale in sostituzione della polizza fideiussoria, il pagamento del canone sarà a cadenza semestrale anticipata.

#### **ART. 6 – Condizioni di locazione.**

Gli immobili sono locati nello stato di fatto in cui si trovano: nel prezzo della locazione si è già tenuto conto dello stato di conservazione del locale.

I preventivi lavori di adattamento funzionale all'attività da svolgere saranno a carico dei conduttori.

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

Il conduttore ha l'obbligo di consegnare l'immobile a fine locazione in pristino stato d'uso.

Restano a carico del conduttore le spese condominiali previste per legge, nonché l'eventuale adeguamento e/o mantenimento degli impianti a norma di legge, per i quali il conduttore dovrà fornire copia della certificazione relativa.

Qualsiasi modifica strutturale e/o alterazione della destinazione d'uso deve essere preventivamente comunicata ed espressamente autorizzata dallo IACP.

#### **ART. 7 – Disposizioni finali**

In caso di controversie, il Foro competente è quello di Messina.

Per quanto non previsto si rinvia alle disposizioni di legge in materia.

Il presente Regolamento annulla tutti quelli precedenti e verrà pubblicato sul sito Web, all'albo pretorio e negli albi pretori dei comuni ove ricadono gli immobili da locare.