

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

Art. 1 – Oggetto

L'Istituto Autonomo per le Case Popolari di Messina procedere alla locazione dei propri immobili ad uso diverso dall'abitativo secondo i criteri di economia, efficienza, trasparenza, tenendo conto del mercato immobiliare, 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, realizzati con contributo dello Stato, della Regione e/o di altri enti pubblici.

Art. 2 – Modalità di affidamento mediante procedura di gara informale o diretto.

L'affidamento dei locali ad uso diverso dall'abitativo avverrà, previa pubblicazione di avviso sull'albo pretorio dell'Ente

Al fine di evitare possibili occupazioni abusive, sarà data pubblicità alle caratteristiche del locale, al canone di locazione mensile, nonché della zona in cui gli stessi locali ricadono.

I soggetti interessati potranno ottenere tutte le informazioni utili presso gli uffici dell'Ente indicati nell'avviso.

L'affidamento dei locali avverrà in favore di soggetti che svolgano attività commerciale e/o professionale, nonché ad associazioni, in possesso dei requisiti di legge, che forniscono assistenza sul territorio (es. CAF, Patronato) con obbligo di presentazione di polizza fideiussoria, a garanzia del canone di locazione per 18 mensilità..

I locali 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 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. I locali con rimodulazione di prezzo, nei soli casi diminuzione dello stesso, dovranno essere oggetto di nuova procedura di pubblicizzazione per espletamento di gara informale.

L'Ente potrà in ogni caso procedere ad affidamento diretto di locali commerciali ubicati in zone periferiche, rientranti nell'elenco all'uopo predisposto.

Art. 3 - 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 apposita istanza, con maggiorazione del prezzo già determinato nella misura del 10%.

Art. 4 – 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 più 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 costituenti 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, quale periodo minimo, da rinnovare alla scadenza, per uguale periodo e con rinnovi successivi di pari durata fino alla scadenza contrattuale, ovvero deposito cauzionale pari a sei mensilità.

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**" nonchè assegno circolare di importo pari a 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 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 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 provvisoriamente al concorrente che avrà proposto la migliore offerta al rialzo sul prezzo a base d'asta.

Successivamente alla verifica della documentazione prodotta e alla presentazione di quella utile alla stipula del contratto di locazione, l'aggiudicazione diverrà definitiva. 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 stimato sulla scorta delle caratteristiche dell'immobile, quali:

- ubicazione commerciale (zone di pregio, centrali o periferiche);
- servizi dei quali usufruisce (trasporto pubblico);
- distanze da altre attività commerciali;
- numero di vetrine e affaccio delle stesse su strada principale;
- posizione del locale rispetto all'isolato (con differenziazione tra locali angolari rispetto a quelli centrali)
- condizioni manutentive.

In relazione alla superficie il canone di locazione sarà determinato:

- fino a 40 mq: prezzo minimo previsto dall'OMI ridotto del 20%
- da 41 mq a 80 mq: prezzo minimo previsto dall'OMI ridotto del 20% per i primi 40mq e ridotto ulteriormente del 30% da 41 mq fino a 80mq;
- per immobili superiori a 81 mq si applicano le riduzioni sopra indicate fino a 80 mq e sulla restante superficie si applica la riduzione del 40%.

Variazioni in aumento:

- Luci su strada: +2% del canone come sopra determinato per ciascuna vetrina su strada principale; +1 % su strada secondaria

Variazioni in diminuzione:

- Immobile ubicato centralmente rispetto all'isolato: - 4% del canone di locazione determinato per locali con unica luce su strada
- Riduzione di un ulteriore 5% del canone di locazione determinato per locali commerciali che non siano ubicati in strade principali, commerciali o di passaggio.

I locali cantinati annessi gli 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 e sarà aggiornato secondo gli indici annuali ISTAT. Il conduttore è obbligato al pagamento delle spese condominiali.

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 buono 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