

REGOLAMENTO AZIENDALE PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI UNITA' NON RESIDENZIALI DEL PATRIMONIO ATERP

Art. 1 - Oggetto

1. Il presente regolamento disciplina, nel rispetto dei principi di economica gestione e di razionale utilizzazione delle risorse, nonché della trasparenza e dell'uniformità dell'azione pubblica, le procedure amministrative sia per la locazione a soggetti terzi, pubblici e privati, di beni immobili di proprietà dell'Aterp diversi dagli alloggi di e.r.p. (c.d. locali ad uso diverso, comprese le aree) ed immobili funzionali alla residenza, sia per la determinazione dei relativi canoni.

Art. 2 - Procedure per la concessione in locazione

- 1. All'inizio di ogni mese viene aggiornato ed esposto presso la sede URP del distretto Aterp competente per territorio, nonché pubblicato sul sito istituzionale dell'azienda l'elenco degli immobili disponibili, con l'indicazione della loro destinazione, del canone di locazione e del giorno fissato per la visita dei medesimi. In caso di interesse alla locazione, entro 10 giorni lavorativi dalla data della visita è necessario presentare i seguenti documenti:
- richiesta di locazione immobili debitamente compilata, con indicazione di eventuale offerta migliorativa;
- lettera di affidabilità bancaria/postale (non richiesta per i ripostigli, per i posti macchina e per i posti moto);
- fotocopia documento identità e codice fiscale;
- visura per le imprese/ditte iscritte alla Camera di commercio;
- copia dello statuto per le associazioni senza scopo di lucro.

Pervenute una o più richieste di assegnazione si procede alla scelta dei locatori, tenendo conto della destinazione d'uso, e con i criteri di seguito descritti.

2. In ogni caso le offerte pervenute non sono vincolanti per l'Amministrazione.

Locali a uso commerciale, uffici, depositi:

- in caso di più richiedenti, al miglior offerente che abbia presentato le debite garanzie;
- in caso di più richiedenti a parità di offerta e requisiti, è facoltà dell'Azienda richiedere la presentazione di un'offerta in busta chiusa ulteriormente migliorativa del canone e la locazione verrà effettuata al miglior offerente.



Locali non commerciali:

Ripostigli in steccato con il seguente ordine di priorità:

- 1. residenti nello stabile;
- 2. amministrazione condominiale dello stabile;
- 3. miglior offerente tra residenti negli stabili Aterp vicini;
- miglior offerente tra eventuali altri richiedenti.

A parità di condizioni si procede per sorteggio.

Posti macchina e moto al miglior offerente. A parità di condizioni si procede per sorteggio.

Utilizzo di posti macchina per portatori di handicap

Particolari disposizioni interessano i portatori di handicap che vogliano richiedere l'autorizzazione all'utilizzo di spazi comuni da destinarsi a posto macchina per disabili. In particolare, l'autorizzazione è rilasciata a:

- inquilino o condomino, portatore di handicap comprovato, residente in stabili di proprietà in gestione o in amministrazione dell'Ater che usino in modo personale e continuativo l'automezzo per specifiche necessità;
- famigliare convivente, se il portatore di handicap è minorenne oppure se la patologia ha gravità tale da compromettere la capacità di guida

La richiesta deve essere corredata dal contrassegno per disabili rilasciato dal Comune di appartenenza.

Non si dà luogo all'espletamento della procedura di cui sopra, per locali ubicati in aree non a vocazione commerciale, qualora il richiedente sia un soggetto pubblico ed il bene sia richiesto per il perseguimento di finalità istituzionali proprie del medesimo soggetto, che dichiari di voler locare il bene in via diretta, con esclusione di affidamenti a terzi in qualsiasi forma, un'associazione di volontariato con possibilità di fruizione pubblica o collettiva dei servizi offerti.

Art.3 - Assegnazione, rinnovo e cauzione

1. La concessione in locazione è rilasciata dal dirigente competente per territorio con provvedimento di cui è parte integrante e sostanziale la relazione di stima del canone. Il contratto di locazione redatto dal servizio competente è stipulato per conto dell'Azienda dal dirigente del servizio stesso. L'immissione nel possesso del bene da parte del locatario deve risultare da verbale di consegna da redigersi a cura del Servizio competente entro quindici giorni dalla data dell'atto di concessione in



locazione. Analogo verbale è redatto all'atto della riconsegna del bene da parte del locatario alla scadenza ovvero alla revoca della concessione in locazione.

- 2. L'atto di concessione in locazione prevede per i canoni ordinari di importo annuo superiore a € 500,00, a garanzia del puntuale rispetto di ogni obbligo da parte del conduttore, una cauzione infruttifera pari ad almeno tre mensilità del canone dovuto. La cauzione deve essere prestata contestualmente al rilascio dell'atto di concessione in locazione, nelle seguenti forme:
 - deposito in contanti presso il tesoriere
 - versamento sul conto corrente postale dell'Aterp Calabria
 - garanzia fideiussoria bancaria, o polizza fideiussoria assicurativa, rilasciata in favore dell'Aterp Calabria senza condizioni e vincoli ed escutibile a prima richiesta.
- 3. Per la tutela del patrimonio aziendale, sarà richiesta una polizza assicurativa contro eventuali danni che potrebbero essere arrecati all'immobile, nonché per danni derivanti da incendi, fulmini e perimento totale o parziale dell'immobile, per un importo adeguato al valore dell'immobile, ferma restando la responsabilità personale del locatario.
- 4. Nel caso in cui l'utilizzo del bene locato comporti, ai sensi dell'articolo 2051 del codice civile, una ipotesi di responsabilità civile verso terzi connessa alla attività del locatario, questi è tenuto a produrre al Servizio competente, prima del rilascio dell'atto di concessione in locazione, una polizza di responsabilità civile conforme alle indicazioni fornite dal Servizio stesso in ordine alla fatti specie da assicurare ed ai relativi massimali.

Art. 4 - Obblighi del locatario

- 1.L'atto di concessione in locazione pone a carico del locatario:
- il pagamento del canone di locazione alle scadenze stabilite;
- le spese inerenti la manutenzione ordinaria e la vigilanza del bene;
- il pagamento delle utenze e delle eventuali quote condominiali;
- l'obbligo di accettazione del bene nelle condizioni di fatto in cui si trova, lasciando esente l'Amministrazione dell'Aterp da qualsiasi onere e responsabilità;
- il pagamento delle spese relative alle attività di stima del valore del bene effettuate dai soggetti allo scopo convenzionati con l'Amministrazione dell'Aterp;
- la restituzione del bene nella sua integrità, salvo il normale deperimento d'uso;
- l'obbligo di utilizzo del bene con le modalità e secondo le finalità indicate nell'atto di concessione in locazione;
- l'obbligo di consentire visite di sopralluogo dirette a verificare il rispetto delle disposizioni dell'atto di concessione in locazione;



- il divieto assoluto di affidare in sublocazione o comunque di consentire a terzi l'utilizzo del bene a qualsiasi titolo e in qualunque forma.

Art.5 - Durata

- 1. La durata delle locazioni è regolata secondo legge.
- 2. Alla scadenza della locazione le eventuali opere costruite sul bene e le relative pertinenze restano acquisite al patrimonio aziendale, salvo il diritto del locatore di richiedere la riduzione in pristino.

Art.6 - Decadenza della concessione in locazione

- 1. L'atto di concessione in locazione deve prevedere specifiche clausole di decadenza, con l'obbligo da parte del locatario della restituzione immediata del bene libero da persone e cose, in relazione ai seguenti inadempimenti:
 - mancato pagamento del canone oltre 3 mesi dalla scadenza;
 - mancato rispetto del divieto di sublocazione;
 - mutamento non autorizzato delle finalità di utilizzo stabilite nell'atto di concessione in locazione;
- mancata esecuzione delle opere di manutenzione ordinaria degli immobili oggetto della locazione;
- esecuzione di innovazioni e/o addizioni al bene oggetto di locazione senza autorizzazione dell'Aterp o, anche se autorizzate, realizzate poi in violazione delle norme urbanistiche ed edilizie.
- 2. All'assegnatario decaduto non spetta alcun rimborso delle opere eseguite.

Art.7 - Canoni ordinari

- 1. Il canone di locazione corrisponde a quello di mercato, in relazione al beneficio economico che se ne può trarre, ed il relativo importo è determinato sulla base di una perizia di stima redatta dal Servizio tecnico competente per territorio ovvero, quando ciò non risulti possibile in relazione ai carichi di lavoro esistenti e certificati dal dirigente o per particolari esigenze, dall'Agenzia del Territorio.
- 2. In ogni caso il canone annuo non può essere inferiore a € 500,00 ed è soggetto a periodico aggiornamento ai sensi di legge.
- 3. La stima del valore commerciale deve far riferimento, anche se non in modo esclusivo, alla vigente destinazione del bene e agli utilizzi che se ne intendono fare.

Art. 8 - Canoni ricognitori

1. In luogo del canone ordinario, l'Amministrazione può applicare un canone di



locazione ricognitorio quando il conduttore rientri tra le seguenti categorie di soggetti:

- a) enti pubblici;
- b) associazioni, fondazioni, organizzazioni di utilità sociale e altre istituzioni con personalità giuridica, ai sensi del DPR 10 febbraio 2000, n. 361 art. 1 purché senza fini di lucro;
- c) associazioni non riconosciute, disciplinate dall'articolo 36 del codice civile, dal cui statuto sia possibile desumere in modo inequivocabile l'assenza totale di finalità lucrative;
- d) altri enti o organismi non rientranti tra quelli di cui alle lettere precedenti la cui attività presenti caratteristiche di interesse regionale o sociale, sempre che operino senza fine di lucro.
- 2. I canoni ricognitori possono applicarsi nei confronti dei soggetti indicati al comma 1, esclusivamente nel caso in cui il bene oggetto di concessione sia utilizzato per svolgere un'attività diretta al perseguimento delle finalità istituzionali proprie del soggetto richiedente e rientrante tra le seguenti tipologie:
 - a) attività di tutela dell'ambiente e delle specie animali;
 - b) attività di educazione;
 - c) attività culturali o scientifiche;
 - d) attività di promozione, tutela, sviluppo dei diritti umani;
 - e) attività di assistenza sociale e socio-sanitaria;
 - f) attività promozionali nel campo turistico, ricreativo, sportivo;
 - g) attività di protezione civile.
- 3. Il canone ricognitorio è calcolato ed applicato nei seguenti termini:
- soggetti rientranti tra quelli di cui alle lettere a) e b) del comma 1: canone annuo pari al 50% dell'importo del canone ordinario;
- soggetti rientranti tra quelli di cui alla lettera c) del comma l: canone annuo pari al 65% dell'importo del canone ordinario;
- soggetti rientranti tra quelli di cui alla lettera d) del comma 1: canone annuo pari al 75% dell'importo del canone ordinario.
- 4. I parametri percentuali potranno essere variati in aumento in relazione a particolari caratteristiche del bene oggetto della concessione.

Art. 9 - Utilizzatori senza titolo

1. Agli effetti del presente regolamento sono utilizzatori senza titolo i soggetti che, in assenza di provvedimento di assegnazione o di contratto regolarmente registrato, utilizzano di fatto beni o porzioni di beni rientranti tra quelli indicati all'art. 1. Il Servizio competente attiva le procedure coattive di recupero della disponibilità del bene



in conformità alle vigenti disposizioni in materia.

Art. 10 - Disposizioni comuni

- 1.Gli importi dei canoni sia ordinari che ricognitori sono adeguati automaticamente ogni anno sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati o d'altro analogo indice che sostituisca quest'ultimo.
- 2. Il presente regolamento sarà affisso all'Albo aziendale. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e farlo osservare.
- Per tutto quanto non espressamente previsto si rinvia alla normativa comunitaria, nazionale e regionale in vigore.