

10. Pagamento del canone di locazione ed oneri accessori

Il pagamento del canone e degli oneri accessori dovrà avvenire anticipatamente su base mensile mediante SDD.

11. Manutenzioni, migliorie e addizioni

1. Le spese per le opere di manutenzione afferenti all'interno dell'unità immobiliare locata sono a carico del conduttore in via esclusiva.
2. Senza il preventivo permesso scritto dell'Azienda, il conduttore non potrà apportare all'unità immobiliare locata migliorie o addizioni, anche strutturali, durevoli nel tempo.
3. Sarà a carico del conduttore in via esclusiva l'eventuale regolarizzazione urbanistica e catastale resa necessaria dalle modifiche apportate o da apportare dal conduttore all'immobile, previa attivazione delle procedure previste dalla Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Milano per gli stabili "storici". Il conduttore si assumerà l'esclusiva responsabilità per l'esecuzione dei lavori, anche in relazione ad eventuali sanzioni derivanti da abusi edilizi che saranno integralmente a suo carico, salvo il risarcimento del danno all'Azienda.
4. L'Azienda verificherà e prenderà atto della presenza di eventuali irregolarità sanabili imputabili al precedente conduttore dell'unità immobiliare e provvederà a rimborsare al nuovo conduttore eventuali oneri e sanzioni, fatto salvo il diritto dell'Azienda al risarcimento del danno nei confronti del precedente conduttore.
5. In deroga agli articoli 1592 e 1593 Cod. Civ., l'eventuale permesso scritto dell'Azienda all'esecuzione dei lavori sarà concesso solo previa consegna di fideiussione bancaria o assicurativa o in alternativa assegno circolare dell'importo corrispondente al doppio del costo dell'intervento per l'applicazione delle migliorie e/o addizioni e non darà comunque diritto al pagamento di alcuna indennità o compenso da parte dell'Azienda medesima in favore del conduttore, neppure al momento della cessazione del contratto avvenuta per qualsivoglia causa, né darà diritto ad alcuna compensazione rispetto ad eventuali deterioramenti verificatisi nell'unità immobiliare.
6. Tutte le spese per i predetti interventi, anche se effettuati con il preventivo permesso scritto dell'Azienda, saranno comunque ad esclusivo carico del conduttore e tali interventi si intenderanno acquisiti all'immobile a fine locazione, fermo l'obbligo a carico del conduttore, se richiesto dall'Azienda, di provvedere alla rimozione con oneri interamente a suo carico. Al conduttore non spetterà comunque alcuna indennità o compenso per i miglioramenti e le addizioni realizzati.
7. La fideiussione bancaria o assicurativa o in alternativa assegno circolare proposta per ottenere l'autorizzazione alla miglioria sarà trattenuta se il conduttore non concluderà i lavori o non presenterà le pezze giustificative necessarie (certificazioni impianti, fatture quietanziate, APE, ecc.), salvo il maggior danno. La somma a garanzia avrà validità per tutta la durata dei lavori e verrà svincolata all'esito positivo della verifica, da parte del Servizio Tecnico, ovvero della corretta esecuzione dei lavori e consegna delle pezze giustificative.
8. Tutti i lavori dovranno essere svolti nel pieno rispetto della normativa vigente in materia. Il conduttore assumerà l'esclusiva responsabilità per l'esecuzione dei lavori, anche in relazione ad eventuali sanzioni derivanti da abusi edilizi che saranno integralmente a suo carico, salvo il risarcimento del danno all'Azienda.

12. Disdetta dei contratti di locazione ad uso abitativo a canone di libero mercato e facoltà di rinnovo

1. Nei contratti di locazione sarà prevista la disdetta anticipata per la seconda scadenza.
2. In vista della scadenza dei contratti di locazione ad uso abitativo a canone libero stipulati ai sensi dell'articolo 2, comma 1, della Legge n. 431 del 9 dicembre 1998, l'Azienda avrà facoltà di presentare al conduttore proposta di rinnovo in conformità alla disciplina di cui al presente articolo, a condizione che non sussistano pendenze debitorie e/o contenziosi con l'Azienda.
3. L'eventuale proposta di rinnovo diretta al conduttore prevederà un canone annuo determinato incrementando del 5% il canone in vigore nell'ultimo anno di validità contrattuale, fatta salva l'ipotesi in cui, nonostante detto incremento, il canone risultasse comunque inferiore al canone di libero mercato definito dall'Azienda con il criterio indicato all'art. 4 delle presenti Indicazioni Operative. In quest'ultimo caso, il canone indicato nella proposta di rinnovo corrisponderà al canone di mercato definito ai sensi dell'art. 4 delle presenti Indicazioni Operative.
4. Non verranno rinnovati i contratti qualora si riscontrino inadempimenti, anche parziali, rispetto a quanto previsto nel precedente contratto e/o qualora si riscontrino contenziosi da morosità attive. L'Azienda provvederà a verificare il corretto adempimento di tutte le obbligazioni assunte nel contratto almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza del contratto stesso. Qualora la verifica dia esito negativo, per non aver il

conduttore correttamente adempiuto alle obbligazioni assunte nel contratto, l'Azienda concederà al conduttore un termine di 6 (sei) mesi per adempiere correttamente a tutte le obbligazioni assunte nel contratto.

5. Al fine di garantire e mantenere il valore del cespite, fermo l'obbligo in capo al conduttore di effettuare le opere di manutenzione dell'unità immobiliare locata per tutta la durata del contratto di locazione, la proposta di rinnovo diretta al conduttore potrà prevedere l'obbligo di quest'ultimo di eseguire lavori non procrastinabili e funzionali alla normale fruizione dell'unità immobiliare come specificato negli articoli precedenti, anche con riferimento alla quantificazione del canone.

13. Disdetta dei contratti di locazione ad uso diverso da quello di abitazione e facoltà di rinnovo

1. Nei contratti di locazione sarà prevista la disdetta anticipata per la seconda scadenza.

2. L'Azienda avrà facoltà di presentare al conduttore proposta di rinnovo in conformità alla disciplina di cui al presente articolo, a condizione che non sussistano pendenze debitorie e/o contenziosi con l'Azienda.

3. L'eventuale proposta di rinnovo dei contratti di locazione ad uso diverso da quello di abitazione prevederà un canone annuo determinato incrementando del 8% il canone in vigore nell'ultimo anno di validità contrattuale, fatta salva l'ipotesi in cui, nonostante detto incremento, il canone risultasse comunque inferiore al canone di libero mercato definito dall'Azienda con il criterio indicato all'art. 4 delle presenti Indicazioni Operative. In quest'ultimo caso, il canone indicato nella proposta di rinnovo corrisponderà al canone di mercato definito ai sensi dell'art. 4 delle presenti Indicazioni Operative.

4. Non verranno rinnovati i contratti qualora si riscontrino inadempimenti, anche parziali, rispetto a quanto previsto nel precedente contratto e/o qualora si riscontrino contenziosi da morosità attive. L'Azienda provvederà a verificare il corretto adempimento di tutte le obbligazioni assunte nel contratto almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza del contratto. Qualora la verifica dia esito negativo, per non aver il conduttore correttamente adempiuto alle obbligazioni assunte nel precedente contratto, l'Azienda concederà al conduttore un termine di 6 (sei) mesi per adempiere correttamente a tutte le obbligazioni assunte nel precedente contratto.

5. Al fine di garantire e mantenere il valore del cespite, fermo l'obbligo in capo al conduttore di effettuare le opere di manutenzione dell'unità immobiliare locata per tutta la durata del contratto di locazione, la proposta di rinnovo diretta al conduttore potrà prevedere l'obbligo di quest'ultimo di eseguire lavori non procrastinabili e funzionali alla normale fruizione dell'unità immobiliare come specificato negli articoli precedenti, anche con riferimento alla quantificazione del canone.

14. Assegnazione in locazione e/o rinnovo dei contratti di locazione delle unità immobiliari ad uso box e posti auto / moto

1. Le unità immobiliari libere ad uso box/posto auto coperto o scoperto potranno essere concesse in locazione a terzi previo espletamento della procedura ad evidenza pubblica secondo quanto dianzi previsto.

2. La durata del contratto è indicata nell'avviso d'asta ed è definita da un minimo di un anno sino ad un massimo di anni quattro.

3. Alla scadenza del contratto, l'unità immobiliare dovrà essere consegnata senza ritardo all'Azienda previa sottoscrizione di un verbale di ripresa in consegna e di verifica dello stato del bene redatto dal Tecnico incaricato dall'Azienda. In caso di ritardo nella riconsegna per causa imputabile al conduttore, l'Azienda applicherà una penale pari a Euro 100,00 per ogni giorno di ritardo da decurtare dalle garanzie economiche sino a concorrenza delle stesse e fatto salvo il maggior danno.

4. Il conduttore interessato a rinnovare il contratto deve far pervenire all'Azienda mediante PEC o lettera raccomandata r.r. entro il termine non inferiore a 6 mesi antecedenti la scadenza del contratto una manifestazione di interesse al rinnovo. In questo caso e a condizione che non sussistano pendenze debitorie e/o contenziosi tra le Parti, l'Azienda avvierà le trattative per il rinnovo del contratto applicando un incremento pari al 5% rispetto all'ultimo canone contrattuale, fatta salva l'ipotesi in cui, nonostante detto incremento, il canone risultasse comunque inferiore al canone di libero mercato definito dall'Azienda con il criterio indicato all'art. 4 delle presenti Indicazioni Operative. In quest'ultimo caso, il canone indicato nella proposta di rinnovo corrisponderà al canone di mercato definito ai sensi dell'art. 4 delle presenti Indicazioni Operative.

5. Con riferimento ai contratti in essere al momento dell'entrata in vigore delle presenti Indicazioni Operative e la cui scadenza non consente l'osservanza del termine di 6 mesi di cui al comma 5, l'Azienda dovrà senza ritardo comunicare al conduttore la possibilità di manifestare l'interesse al rinnovo del contratto entro il termine perentorio di giorni dieci dal ricevimento della comunicazione, decorso il quale il conduttore decade dalla possibilità di rinnovo con conseguente obbligo di restituzione del bene.

6. Non verranno rinnovati i contratti qualora si riscontrino inadempimenti, anche parziali, rispetto a quanto previsto nel precedente contratto e/o qualora si riscontrino morosità attive e/o in presenza di contenzioso con l'Azienda.

7. Costituisce titolo preferenziale per l'assegnazione di un solo posto auto o box, a parità di condizioni economiche:

- a. la presenza di disabile nel nucleo familiare e contestuale titolarità di un contratto di locazione ad uso abitativo nello stabile ove è posizionato il box/posto auto;
- b. in subordine, la titolarità di un contratto di locazione ad uso abitativo nello stabile ove è posizionato il box/posto auto;
- c. in subordine, la presenza di persona disabile nel nucleo familiare, nucleo familiare residente in abitazione ubicata in prossimità dell'unità immobiliare ad uso box/posto auto per la quale si presente l'offerta.

15. Rapporti a titolo gratuito

A fronte di motivate e manifeste esigenze di sicurezza o di interesse pubblico, conformi agli scopi statuari e accertate mediante istruttoria degli Uffici, l'Azienda potrà concedere beni afferenti al patrimonio disponibile mediante contratti a titolo gratuito (comodato, etc.) e per periodi definiti. La stipula di contratto gratuito viene valutata sulla base dei principi di economicità e di tutela del patrimonio. In particolare, la durata del comodato viene parametrata anche all'entità degli interventi manutentivi necessari al ripristino e alla sistemazione dell'immobile. Tale soluzione consente, da un lato, di garantire la realizzazione dei lavori necessari senza oneri a carico dell'Amministrazione e, dall'altro, di assicurare la custodia e la manutenzione del bene, evitando il rischio di degrado e deperimento che potrebbe derivare dal suo inutilizzo.

16. Cambio di unità locativa ad uso abitativo

1. Il cambio di unità locativa ad uso abitativo può essere concesso — di norma non prima di quattro anni dalla stipula, al rinnovo del contratto e a fronte di unità locative idonee disponibili — per intervenute diverse necessità dovute a modifiche della composizione del nucleo familiare desunte dallo stato di famiglia o per mutate condizioni economiche del conduttore, a condizione che il conduttore sia in regola con il pagamento del canone e degli oneri accessori, che abbia adempiuto a tutte le obbligazioni contrattuali e che fornisca tutte le certificazioni attestanti la conformità degli impianti, ovvero la regolarità urbanistica catastale degli interventi eseguiti nell'immobile occupato e non abbia contenziosi in essere con l'Azienda. In caso di accoglimento della richiesta di cambio alloggio l'Azienda propone all'utente — tenendo presenti, ove possibile, le zone di preferenza indicate dal richiedente — un alloggio idoneo, secondo quanto segue:

- per 1 locale: max 2 persone;
- per 2 locali: max 4 persone;
- per 3 locali: max 5 persone;
- per 4 locali: max 6/7 persone;
- per 5 locali: da 7 persone (purché componenti dello stesso nucleo familiare).

2. Il cambio alloggio è subordinato alla risoluzione consensuale del contratto in essere, alla contestuale riconsegna della precedente unità locativa previo sopralluogo da parte del Tecnico incaricato dall'Azienda e redazione del relativo verbale, alla stipula del nuovo contratto, secondo il canone previsto per la nuova unità locativa ai sensi dell'art. 4 delle presenti Indicazioni Operative e conseguente adeguamento delle garanzie contrattuali.

3. In caso di rifiuto è possibile procedere ad una seconda proposta. Qualora venga rifiutata anche questa, la domanda di cambio alloggio si intenderà implicitamente rinunciata, non può essere presentata una nuova domanda se non dopo il decorso di un anno.

4. Le richieste di cambio di unità locativa verranno soddisfatte, di norma, in relazione alla disponibilità di unità locativa di tipologia idonea e secondo l'ordine cronologico di presentazione. A parità di condizione si darà precedenza alla domanda presentata anteriormente. Verrà, comunque, data la precedenza, indipendentemente dalla data di presentazione, a richieste volte a rispondere alla esigenza di cambio (idoneamente documentata) determinata dalla sopravvenuta inidoneità dell'alloggio per l'eventuale presenza di barriere architettoniche in presenza di portatori di handicap grave o affetti da invalidità pari o superiore al 66%, con particolare priorità a soggetti obbligati a utilizzare la sedia a rotelle o con patologie croniche invalidanti.

17. Richiesta di diversa/ulteriore unità locativa ad uso diverso dall'abitativo

1. La domanda di diversa o ulteriore unità locativa ad uso diverso dall'abitativo può essere soddisfatta — di norma non prima di 2 anni dalla stipula o dal rinnovo del contratto e a fronte di unità locative idonee