

cronoprogramma degli interventi. La realizzazione dei predetti lavori dovrà rispettare i requisiti, i livelli di qualità e le tempistiche di volta in volta previsti.

5. Obbligo di copertura assicurativa del Conduttore - Polizza rischio locativo e responsabilità civile verso terzi

1. Il conduttore è tenuto a stipulare, entro la data di decorrenza della locazione, una polizza assicurativa per rischio locativo e responsabilità civile verso terzi (RC del capofamiglia o equivalente), comprensiva della copertura per danni arrecati all'immobile locato, alle sue pertinenze e a terzi derivanti da incendio, scoppio, esplosione, fumo, acqua, cortocircuito o altri eventi verificatisi all'interno dell'unità immobiliare e imputabili al conduttore, ai familiari conviventi, agli ospiti o a persone comunque presenti nell'immobile. La polizza dovrà prevedere un massimale non inferiore a euro 1.000.000 per sinistro e dovrà rimanere valida ed efficace per tutta la durata della locazione, comprese eventuali proroghe o rinnovi. Il conduttore dovrà trasmettere all'Ente locatore copia della polizza entro 15 giorni dalla decorrenza della locazione e, successivamente, copia delle quietanze attestanti il pagamento del premio assicurativo ad ogni rinnovo annuale, su richiesta dell'Ente.
2. La mancata stipula della polizza, la mancata trasmissione della relativa documentazione ovvero il mancato mantenimento della copertura assicurativa per tutta la durata della locazione costituiscono grave inadempimento e comportano l'applicazione della clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, qualora l'Ente locatore dichiari di volersi avvalere della stessa.

6. Procedura aperta (asta pubblica) - Articolazione

1. L'asta si articolerà in due fasi:
 - la prima fase si svolgerà con il sistema delle offerte segrete in miglioramento del prezzo a base d'asta ai sensi dell'articolo 73, comma 1, lettera c), del Regio Decreto n. 827/1924;
 - nella seconda fase, a parziale deroga degli artt. 76 e 77 del Regio Decreto n. 827/1924, si procederà ad una licitazione fra coloro che abbiano effettuato le due migliori offerte, con rilanci migliorativi, rispetto al miglior prezzo offerto, non inferiori ad un importo predeterminato nell'Avviso, ai sensi dell'art. 65, n. 9 del Regio Decreto n. 827/1924, previa comunicazione a coloro che abbiano effettuato le due migliori offerte delle modalità e del termine entro cui presentare il proprio rilancio migliorativo, che di norma deve essere immediato.
2. In caso di esito negativo del primo tentativo di asta pubblica, il canone di locazione da porre a base del secondo tentativo d'asta sarà diminuito del 5% rispetto alla precedente base d'asta.
3. In caso di esito negativo del secondo tentativo di asta la base d'asta verrà ridotta del 10% rispetto al primo Avviso, fatta salva la facoltà dell'Azienda di bandire una nuova procedura.

7. Procedura aperta (asta pubblica) - Elementi dell'avviso d'asta

1. Nell'avviso d'asta, oltre a precisare la tipologia di locazione (Uso abitativo - Uso Ricettivo - Uso Diverso) devono essere riportati gli elementi utili a consentire all'interessato di presentare un'offerta consapevole, formulata sulla base di un'adeguata valutazione della proposta di locazione, nonché completa e conforme, da un punto di vista sostanziale e formale, ai termini, al contenuto e alle modalità di presentazione fissati dall'Avviso medesimo.
2. Nell'avviso d'asta deve essere espressamente indicato quanto segue:
 - a) l'esatta individuazione e ubicazione dell'unità immobiliare da concedere in locazione;
 - b) il canone annuo posto a base d'asta;
 - c) il deposito cauzionale provvisorio pari a tre mensilità di canone e le garanzie definitive a tutela del corretto adempimento delle obbligazioni contrattuali e di eventuali danni all'immobile pari a tre mesi di canone di locazione oltre oneri accessori, per mancati pagamenti ivi compresa la penale;
 - d) i termini per la presentazione dell'offerta;
 - e) l'importo dovuto dall'aggiudicatario a titolo di rimborso delle spese tecnico-amministrative per ogni unità immobiliare oggetto di offerta;
 - f) i requisiti soggettivi che gli offerenti devono possedere;
 - g) le cause di esclusione dalla partecipazione;
 - h) la possibilità di partecipare con un garante. In questo caso il reddito netto annuo del garante deve essere 5 volte superiore al canone annuo di aggiudicazione; oppure la possibilità di presentare fidejussione del valore di canone e spese per tutta la durata della locazione
 - i) i requisiti di carattere economico-finanziario propri o del garante che assicurino la solvibilità, attraverso la presentazione dell'ultimo MODELLO UNICO o CUD corredato dalle ultime tre buste paga rispetto alla data di pubblicazione del bando;

- l) il criterio di aggiudicazione secondo il sistema delle offerte segrete in miglioramento del canone annuo base d'asta;
- m) il giorno e l'ora dell'apertura delle offerte in seduta pubblica;
- n) l'obbligo di effettuare —secondo il calendario di visita comunicato e comunque non oltre i 5 giorni lavorativi antecedenti la scadenza del termine di presentazione delle offerte — un sopralluogo dell'unità immobiliare oggetto d'asta e di sottoscrivere apposito verbale di presa visione ed accettazione delle condizioni e dello stato di fatto dell'unità immobiliare;
- o) che il soggetto offerente è escluso in caso di mancata effettuazione del sopralluogo o di rifiuto alla sottoscrizione del verbale di sopralluogo;
- p) che l'offerta è ritenuta anomala e, quindi, è esclusa, quando è maggiore o uguale al 30% del reddito netto annuo; e che, in caso di partecipazione con il garante, l'offerta è ritenuta anomala e, quindi, è esclusa quando è maggiore o uguale al 30% del reddito netto annuo del conduttore e contestualmente maggiore o uguale al 20% del reddito netto annuo del garante;
- q) l'obbligo di sottoscrivere il contratto entro il termine stabilito nel bando;
- r) l'obbligo del conduttore di consegnare le garanzie economiche definitive prima della sottoscrizione del contratto;
- s) l'obbligo del locatore di consegnare l'immobile al conduttore solo in seguito alla sottoscrizione del contratto di locazione e previa sottoscrizione del verbale di consegna;
- t) l'obbligo del conduttore di accettare integralmente e senza riserve tutte le condizioni di locazione, contenute nel Bando di gara, nello schema del contratto-tipo e del Manuale d'uso per le unità locative e per gli stabili;
- u) l'obbligo di inserire nel contratto di locazione la clausola risolutiva espressa ex art. 1456 c.c., in favore del locatore, per il caso di mancato pagamento (da parte del conduttore) anche di una sola rata del canone di locazione alla scadenza indicata nel contratto, costituente termine essenziale ai sensi dell'art. 1457 c.c.;
- v) l'obbligo di inserire nel contratto di locazione la clausola risolutiva espressa ex art. 1456 c.c., in favore del locatore, per il caso di violazione (da parte del conduttore) dei divieti di sublocazione (parziale o integrale), di cessione del contratto, di concessione in comodato a terzi, di stipula di apposita assicurazione, salvo quanto disposto dall'articolo 36 della Legge n. 392/1978;
- w) che a partire dal secondo anno, l'aggiornamento annuale del canone di locazione, ai sensi dell'articolo 32 della Legge 392/1978, nella misura del 75% per gli usi diversi e 100% dell'uso abitativo della variazione accertata dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati;
- z) l'obbligo di prevedere la disdetta anticipata per la seconda scadenza;
- aa) l'obbligo del conduttore di realizzare gli interventi stabiliti nelle Schede Tecniche di Intervento predisposte dalla competente Unità Tecnica aziendale, contenenti i lavori non procrastinabili e funzionali alla normale fruizione dell'unità immobiliare, le prescrizioni per l'esecuzione dei lavori stessi e il cronoprogramma;
- bb) l'obbligo di rilascio di fideiussione bancaria a garanzia dell'esecuzione dei lavori funzionali alla normale fruizione dell'unità immobiliare in conformità alle Schede Tecniche di Intervento. La suddetta fideiussione sarà di valore pari al doppio dell'importo complessivo dei lavori indicati nelle Schede Tecniche di Intervento ed avrà validità per tutta la durata del contratto, salvo svincolo della garanzia stessa all'esito positivo della verifica, da parte della competente Unità Tecnica aziendale, dell'esatta esecuzione dei lavori e dell'acquisizione di tutta la documentazione tecnica (es.: certificati di conformità degli impianti, fatture quietanziate, APE, ecc.);
- cc) l'obbligo del conduttore di realizzare i lavori di piccola manutenzione ex art. 1576 c.c., nonché – in parziale deroga all'art. 1576 c.c., prima e seconda parte, tutte le opere di manutenzione indicate nell'allegato al contratto "Interventi a cure e spese a carico del conduttore dell'unità locata", senza che il conduttore possa mai avanzare pretese a qualsiasi titolo.
- dd) l'obbligo di sottoscrivere il verbale di ripresa in consegna dell'unità immobiliare a fine locazione;
- ee) l'obbligo del conduttore di non abitare l'immobile locato per tutto il tempo necessario al completamento delle opere che necessitino documentazione di legge.
3. Riguardo alle modalità di presentazione dell'offerta, l'avviso d'asta deve specificare:
- a) le modalità di invio dell'offerta;
- b) le modalità di compilazione di documenti, dichiarazioni, attestazioni e offerta;
- c) le modalità di presentazione dei documenti e dell'offerta all'interno del plico, a garanzia della segretezza di quest'ultima;
- d) l'indicazione che il recapito dell'offerta rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il plico non giunga a destinazione in tempo utile.

4. L'avviso d'asta deve essere corredato del calendario delle giornate previste per le visite alle unità immobiliari, dello schema del contratto di locazione da stipulare con l'aggiudicatario, nonché delle Schede Tecniche di Intervento contenenti:

- a) la descrizione del fabbricato nel suo complesso e della singola unità immobiliare oggetto dell'avviso;
- b) l'individuazione catastale;
- c) le indicazioni dei dati dimensionali;
- d) se ne ricorre il caso, l'importo complessivo dei lavori funzionali alla normale fruizione del bene posti a carico del conduttore, le prescrizioni per l'esecuzione delle opere e il relativo cronoprogramma degli interventi. La realizzazione dei predetti lavori dovrà rispettare i requisiti, i livelli di qualità e le tempistiche di volta in volta previsti nel contratto di locazione.

5. Nell'avviso d'asta vanno, altresì, indicati l'ufficio nonché il nominativo e il recapito mail del Responsabile del procedimento cui rivolgersi per ottenere le informazioni necessarie.

6. Il contratto di locazione avrà decorrenza giuridica ed economica dalla sottoscrizione del contratto. Fermo restando quanto sopra, subordinatamente all'esecuzione dei lavori in conformità alle Note Tecniche Informative e alla successiva verifica positiva operata dai tecnici aziendali, l'Azienda rinuncia al pagamento del canone di locazione, a prescindere dalla durata effettiva dei lavori, per:

- un mese, se non occorre presentare alcun progetto agli organi competenti;
- due mesi, se occorre presentare il progetto agli organi competenti;
- quattro mesi, in caso di unità immobiliare sottoposta a vincolo d'interesse culturale (presunto o diretto).

7. Nel caso in cui il soggetto aggiudicatario rifiuti di stipulare o, comunque, non sottoscriva il contratto di locazione entro il termine stabilito nel bando, l'Azienda dichiarerà decaduto l'aggiudicatario e si procederà allo scorrimento della graduatoria definitiva, salvo l'incameramento definitivo da parte dell'Azienda del deposito cauzionale provvisorio. Il primo aggiudicatario sarà tenuto a rimborsare all'Azienda la differenza di canone complessivo riferito a tutta la durata del contratto messa a bando e gli interessi sino all'effettivo pagamento, fatto salvo il maggior danno subito dall'Azienda.

8. Procedura aperta (asta pubblica) - Esclusione dalla partecipazione alle Procedure

1. Sono esclusi dalla partecipazione alla Procedura i soggetti che:

- a) siano sottoposti a procedimenti pendenti per l'applicazione di una delle misure di prevenzione o di una delle cause ostative di cui al D. Lgs. n. 159 del 06.09.2011;
- b) abbiano subito sentenza passata in giudicato o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 c.p.p. per uno o più reati di partecipazione ad un'organizzazione criminale;
- c) negli ultimi cinque anni siano stati protestati per mancato pagamento o per emissione di assegni a vuoto;
- d) siano destinatari di provvedimenti che riguardino l'applicazione di misure di sicurezza e prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale, ai sensi della normativa vigente;
- e) abbiano a proprio carico procedure di sfratto per morosità o di occupazione abusiva o senza titolo di locali in generale;
- f) abbiano a proprio carico pendenze debitorie e/o contenziosi con l'Azienda e/o con altra pubblica amministrazione;
- g) si trovino in stato di interdizione, giudiziale o legale, di inabilitazione o di incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
- h) nel caso di uso diverso dall'abitativo, ex legge n. 392/1978, abbiano a proprio carico pendenze derivanti dall'inosservanza del D.lgs. n. 81/2001.

2. Non possono, inoltre, partecipare alla Procedura i soggetti individuati all'art. 1471 c.c., nonché coloro i quali si trovino in una delle situazioni di cui all'art. 7 del dpr n. 62/2013, dalla quale deriva un conflitto di interesse" del dipendente che ha partecipato all'adozione di decisioni o ad attività inerenti alla Procedura medesima.

9. Procedura aperta (asta pubblica) – Pubblicità

Gli avvisi d'asta sono soggetti alle seguenti forme di pubblicazione:

- Albo pretorio del Comune di Milano e del Comune nel cui territorio è situato il bene oggetto di locazione;
- Albo dell'Azienda; - Sito istituzionale dell'Azienda;
- Almeno n. 2 quotidiani a tiratura locale;
- Affissione di cartelli da porre in opera sul bene offerto in locazione.