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 dì 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.

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 dì 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.