4. *Determinazione del canone annuo di locazione*

1. Il canone annuo da porre a base d'asta nell'Avviso d'asta per l'assegnazione in locazione delle unità immobiliari libere viene determinato utilizzando la superficie catastale e la media aritmetica tra i valori indicati nella tabella dell'Agenzia delle Entrate (Min - Max) corrispondente alla zona ove ubicato l'immobile, alla relativa tipologia (residenziale/ricettiva, commerciale, terziaria, produttiva) e alla categoria catastale del bene come da tabella esemplificativa sotto riportata.

CATEGORIA CATASTALE	TIPOLOGIA	MEDIA Min./Max (€/mq x mese)
A2 (classe da 1 a 3)	Abitazioni civili	normale
A2 (da classe 4 in su)	Abitazioni civili	ottimo
A3	Abitazioni di tipo economico	ottimo
A4	Abitazioni di tipo economico	normale
A8	Ville e Villini	ottimo
A7	Ville e Villini	normale
C6	Box	
C2	Magazzini	normale
C1 (da classe 1 a 3)	Negozi	normale
C1 (da classe 4 in su)	Negozi	ottimo
C3	Laboratori	normale
A10 (da classe 1 a 3)	Uffici	ottimo
A10 (da classe 4 in su)	Uffici strutturati	ottimo

N.B. la colonna stato di conservazione presente nella tabella della Agenzia delle Entrate è influente in quanto lo stato manutentivo reale delle unità immobiliari verrà determinato da tecnici della proprietà mediante redazione di Computo Metrico estimativo.

2. In caso di assenza dell'ascensore, il canone annuo a base d'asta calcolato in applicazione dei precedenti criteri verrà ulteriormente ridotto del 5% per unità immobiliari poste al secondo e al terzo piano e del 10% per unità immobiliari poste dal quarto piano in su.
In caso di locazione *ad uso ricettivo* il canone annuo da porre a base d'asta viene determinato utilizzando la superficie convenzionale, la tipologia abitazione, la categoria catastale e il valore massimo indicati nella tabella dell'Agenzia delle Entrate.
3. Nel caso vi sia la necessità di effettuare interventi non procrastinabili e funzionali alla normale fruizione dell'unità immobiliare in fase di nuova procedura di aggiudicazione o in fase di rinnovo contrattuale, gli stessi verranno stimati e autorizzati dai tecnici della competente Unità Tecnica aziendale sulla base di un Computo Metrico Estimativo e la realizzazione verrà posta a carico del conduttore con detrazione dei soli costi stimati nel predetto Computo Metrico Estimativo da applicare al canone determinato per tutta la vigenza del rapporto locatizio. Non sono previsti ulteriori riduzioni, indennizzi e/o risarcimenti in relazione ai costi da sostenere per la realizzazione di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'unità immobiliare ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lett. a) e b), D.P.R. n. 380/2001 durante tutta la vigenza del rapporto locatizio, anche se cessato prima della naturale scadenza per qualunque motivo e, quindi, anche in caso di recesso del conduttore per gravi motivi.
4. L'Avviso d'asta sarà corredato da Schede Tecniche di Intervento contenenti l'importo complessivo dei lavori funzionali la normale fruizione del bene, 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.

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 fideiussione 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 dì 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.