Allegato
deliberazione n. 10/CdI
del 28.04.2022

Azienda di Servizi alla Persona "GOLGI-REDAELLI"

REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELL'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE A CANONE DI LIBERO MERCATO DEI BENI IMMOBILI URBANI dell'Azienda di Servizi alla Persona "GOLGI-REDAELLI"

Indice

Art. 1 – Oggetto e finalità 2
Art. 2 – Ambito di applicazione 2
Art. 3 – Responsabile del procedimento 2
Art. 4 – Beni immobili vincolati 2
Art. 5 – Prelazione per la locazione dei beni ad uso diverso dall'abitativo 2
Art. 6 - Determinazione canone annuo locazione 2
Art. 7 – Modalità di assegnazione in locazione 3
Art. 8 – La procedura aperta (asta pubblica) 3
Art. 9 – Elementi dell'Avviso d'asta 3
Art. 10 – Esclusione dalla partecipazione alle Procedure 5
Art. 11 – Pubblicità 5
Art. 12 – La procedura negoziata (trattativa privata) 5
Art. 13 – Pagamento del canone di locazione ed oneri accessori 6
Art. 14 – Manutenzioni, migliorie e addizioni 6
Art. 15 – Disdetta dei contratti di locazione ad uso abitativo a canone di libero mercato e facoltà di rinnovo 7
Art. 16 – Disdetta dei contratti di locazione ad uso diverso da quello di abitazione e facoltà di rinnovo 7
Art. 17 – Assegnazione in locazione e/o rinnovo dei contratti di locazione delle unità immobiliari ad uso box e posti auto/moto 8
Art. 18 – Rapporti a titolo gratuito 9
Art. 19 – Cambio di unità locativa ad uso abitativo 9
Art. 20 – Richiesta di diversa/ulteriore unità locativa ad uso diverso dall'abitativo 10
Art. 21 – Locazione a favore dei lavoratori subordinati dell'Azienda 10
Art. 22 – Disciplina applicabile 10
Art. 23 – Entrata in vigore 10

Art. 1 – Oggetto e finalità

1. Il presente Regolamento costituisce atto fondamentale di disciplina delle procedure per l'assegnazione delle locazioni dei beni immobili urbani ad uso abitativo e diverso dall'abitativo, rientranti nel patrimonio disponibile dell'Azienda di Servizi alla Persona "GOLGI-REDAELLI" (di seguito "**Azienda**"), nonché per la definizione dei relativi contratti, secondo i principi di efficienza, efficacia, imparzialità, semplificazione, economicità e trasparenza che governano l'attività dell'Azienda.
2. È fatto salvo quanto previsto negli accordi stipulati ex art. 2, comma 3, della legge n. 431/1998 dall'Azienda con le Organizzazioni Sindacali territoriali dei conduttori.

Art. 2 – Ambito di applicazione

1. I beni immobili rientranti nel patrimonio disponibile dell'Azienda, indipendentemente dalla loro provenienza, saranno posti in locazione secondo le norme del presente Regolamento e, comunque, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.
2. È facoltà dell'Azienda ricorrere, anche per il tramite della sottoscrizione di specifiche convenzioni, a soggetti terzi, di natura pubblica o privata, scelti mediante procedura ad evidenza pubblica, per lo svolgimento di attività di *advisoring* inerenti alla realizzazione di un piano di valorizzazione e sviluppo del patrimonio immobiliare disponibile di proprietà dell'Azienda medesima.

Art. 3 – Responsabile del procedimento

1. Ai sensi dell'articolo 5 della legge n. 241/1990, nell'espletamento delle Procedure assume il ruolo di Responsabile del Procedimento il Responsabile del Servizio Gestione e Valorizzazione del Patrimonio Disponibile, il quale svolge tutti i compiti relativi alle procedure di locazione disciplinati dal presente Regolamento.

Art. 4 – Beni immobili vincolati

Ai sensi dell'art. 57-bis, comma 1, d.lgs. n. 42/2001, per i beni sottoposti ai vincoli d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 54, comma 2, lett. a), d.lgs. n. 42/2004 e di autorizzazione alla locazione ai sensi dell'art. 56 d.lgs. n. 42/2004.

Art. 5 – Prelazione per la locazione dei beni ad uso diverso dall'abitativo.

1. In caso di locazione di beni ad uso diverso dall'abitativo, occorrerà indicare nell'Avviso d'asta il diritto di prelazione previsto dall'art. 40 della legge n. 392/1978 e l'aggiudicazione dovrà essere notificata nei modi previsti dalle disposizioni in materia.
2. Salvo che non sia diversamente previsto dalla legge o dal titolo che disciplina la prelazione, il diritto di prelazione potrà essere esercitato al canone di locazione corrispondente alla migliore offerta valida pervenuta in seguito alla Procedura (proposta di aggiudicazione).
3. Qualora il titolare del diritto di prelazione eserciti detto diritto entro il termine di 30 giorni dalla ricezione della comunicazione di cui all'art. 40, comma 1, della legge n. 392/1978, nessuna pretesa potrà essere fatta valere dall'aggiudicatario nei confronti dell'Azienda.

Art. 6 – Determinazione canone annuo di locazione

1. Il canone annuo da porre a base d'asta nell'Avviso per l'assegnazione in locazione delle unità immobiliari libere viene determinato utilizzando la superficie catastale e la media aritmetica tra i valori indicati al tempo della gara nelle tabelle dell'Agenzia delle Entrate (Min - Max) e del Borsino Immobiliare (Min – Max) corrispondenti alla zona ove è ubicato l'immobile, alla tipologia di abitazione (signorile, civile, economica etc.), alla categoria catastale (A2, A3, A4 etc.). Ai fini della determinazione del canone annuo potrà essere valutato lo stato di vetustà dell'immobile oggetto di gara.
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 fino al 5% rispetto alla precedente base d'asta.
3. In caso di esito negativo del secondo tentativo di asta pubblica, l'Azienda procederà all'assegnazione del bene mediante procedura negoziata (trattativa privata) a un canone annuo pari alla base d'asta indicata nel primo Avviso ridotta sino ad un massimo del 10%.

4. La riduzione del canone annuo, determinato in applicazione dei criteri indicati nei commi precedenti, potrà essere applicata fino a un massimo di 1/8 nel caso vi sia la necessità di lavori non procrastinabili e funzionali alla normale fruizione dell'unità immobiliare, stimati e autorizzati dai tecnici della competente Unità Operativa aziendale sulla base di una Scheda Tecnica di Intervento. La riduzione così determinata sarà ripartita in parti uguali sui canoni mensili di locazione per la durata del contratto, comprensiva della prima proroga, senza prevedere ulteriori riduzioni, indennizzi e/o risarcimenti in relazione ai costi da sostenere per la realizzazione delle opere di manutenzione ordinaria dell'unità immobiliare ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lett. a), 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, neppure in caso di recesso del conduttore per gravi motivi. Il medesimo criterio si applica anche alle locazioni degli immobili ad uso box, parametrando il periodo di ammortamento alla durata del singolo contratto.
5. L'Avviso d'asta sarà corredato da Schede Tecniche di Intervento contenenti le prescrizioni per l'esecuzione dei lavori funzionali alla migliore fruizione dell'unità immobiliare e il relativo cronoprogramma. La realizzazione dei predetti lavori dovrà rispettare i requisiti, i livelli di qualità e le tempistiche di volta in volta previsti nelle Schede Tecniche di Intervento.

Art. 7 – Modalità di assegnazione in locazione

1. Secondo l'Ordinamento vigente, Comunitario e Nazionale, la scelta dei contraenti per l'assegnazione in locazione dei beni oggetto del presente regolamento avviene nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica.
2. I procedimenti di scelta del contraente saranno indetti dall'Azienda per ciascun immobile o lotto di immobili mediante procedura aperta (asta pubblica) o procedura negoziata (trattativa privata), secondo le modalità stabilite dagli articoli seguenti e dalla legge per l'amministrazione del patrimonio e contabilità generale dello Stato, approvata con Regio Decreto del 18 novembre 1923-n. 2440, e dal relativo Regolamento di attuazione, approvato con Regio Decreto del 23 maggio 1924, n. 827.
3. Il sistema ordinario di assegnazione in locazione è la procedura aperta (asta pubblica), di cui al successivo articolo 8 del Regolamento, salvo i casi di cui all'articolo 12 del Regolamento medesimo.

Art. 8 – La procedura aperta (asta pubblica)

1. L'asta si articolerà in due fasi: una 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. 827/24 e, in deroga all'art. 76, c. 2, del Regio Decreto n. 827/24, una successiva fase di rilanci migliorativi, rispetto al miglior prezzo offerto, non inferiori ad un importo predeterminato nell'Avviso, ai sensi degli artt. 65, n. 9, r.d. n. 827/24, previa comunicazione ai migliori 2 offerenti delle modalità e del termine entro cui presentare il proprio rilancio migliorativo, che di norma deve essere immediato.
2. Nel caso in cui al primo tentativo di asta pubblica non siano state presentate offerte valide (asta deserta), l'Azienda procederà ad indire il secondo tentativo di asta pubblica ai medesimi termini e condizioni previsti nel primo tentativo, fatto salvo quanto previsto dall'art. 6, comma 2, del presente Regolamento.

Art. 9 – Elementi dell'Avviso d'asta

1. Nell'Avviso d'asta 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 vanno chiaramente espressi:
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 e le garanzie definitive a tutela del corretto adempimento delle obbligazioni contrattuali e di eventuali danni all'immobile;
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;
i) i requisiti di carattere economico-finanziario propri o del garante che assicurino la solvibilità, attraverso la presentazione dell'ultimo CUD e delle 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;
k) il giorno e l'ora dell'apertura delle offerte in seduta pubblica;
m) 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;
n) l'esclusione del soggetto offerente in caso di mancata effettuazione del sopralluogo o di rifiuto alla sottoscrizione del verbale;
o) l'offerta è anomala e quindi è esclusa quando è maggiore o uguale al 30% del reddito netto annuo. In caso di partecipazione con il garante, l'offerta è 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;
p) l'obbligo di sottoscrivere il contratto entro il termine stabilito nel bando;
q) l'obbligo di consegnare le garanzie economiche definitive prima della sottoscrizione del contratto;
r) l'obbligo di consegnare l'immobile solo in seguito alla sottoscrizione del contratto di locazione e previa sottoscrizione del verbale di consegna;
s) l'obbligo 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;
t) l'obbligo di inserire nel contratto la clausola risolutiva espressa ex art. 1456 c.c. in caso di mancato pagamento anche di una sola rata del canone di locazione alla scadenza indicata nel contratto, costituente termine essenziale ai sensi dell'art. 1457 c.c.;
u) il divieto espresso di sublocazione (parziale o integrale), di cessione del contratto, di concessione in comodato a terzi, salvo quanto disposto dall'articolo 36 della Legge n. 392/1978;
v) 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% della variazione accertata dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati;
w) l'obbligo di prevedere la disdetta ora per allora;
z) l'obbligo del conduttore di realizzare gli interventi stabiliti nelle Schede Tecniche di Intervento predisposte dalla competente Unità Operativa 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;
aa) 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 Operativa aziendale, dell'esatta esecuzione dei lavori e dell'acquisizione di tutta la documentazione tecnica (es.: certificati di conformità degli impianti);
bb) l'obbligo del conduttore di realizzare i lavori di piccola manutenzione ex art. 1576 cod. civ.;
cc) l'obbligo di sottoscrivere il verbale di ripresa in consegna dell'unità immobiliare a fine locazione.
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;
5. Nell'Avviso d'asta va, altresì, indicato l'ufficio nonché il nominativo e il recapito mail del Responsabile del procedimento cui rivolgersi per ottenere le informazioni necessarie.
6. 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 prezzo e gli interessi sino all'effettivo pagamento.

Art. 10 – 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) non sia destinatario 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) non 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.

Art. 11 – Pubblicità

1. 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. 3 quotidiani a tiratura locale;
- Affissione di cartelli da porre in opera sul bene offerto in locazione.

Art. 12 – La procedura negoziata (trattativa privata)

1. I beni immobili disponibili dell'Azienda possono essere concessi in locazione mediante trattativa privata allorché i due tentativi di asta pubblica siano andati deserti per mancata presentazione di alcuna offerta, ovvero per mancata sottoscrizione del contratto per cause imputabili all'aggiudicatario.
2. L'Azienda dovrà pubblicare sul sito istituzionale l'esito delle aste pubbliche, dando atto che l'immobile sarà aggiudicato mediante trattativa privata ad un canone annuo pari alla base d'asta del primo Avviso ridotta sino ad un massimo del 10%, ferme restando le altre condizioni previste nel medesimo Avviso. Dell'avvio della trattativa privata potrà essere data pubblicità mediante annuncio su siti gratuiti di offerte immobiliari e/o mediante affissione di cartelli da porre in opera sul bene offerto in locazione, ovvero sul sito aziendale.
I soggetti interessati dovranno far pervenire all'Azienda l'offerta, utilizzando il modulo pubblicato sul sito istituzionale dell'Azienda, unitamente alla seguente documentazione:
a) dichiarazione sostitutiva, resa ai sensi del DPR 445/2000, con la quale l'offerente autocertifichi l'insussistenza delle cause di esclusione di cui all'art. 10 del presente Regolamento e dichiari di aver preso visione delle condizioni

e dei termini di vendita dell'immobile e di accettarne incondizionatamente il contenuto;
b) il versamento del deposito cauzionale pari al 10% del canone secondo le modalità previste dall'Azienda a garanzia dell'offerta e conseguenti adempimenti, in caso di aggiudicazione, nonché l'impegno di costituire le garanzie economiche definitive secondo le modalità e l'entità previste dall'Azienda;
c) la documentazione attestante il possesso del requisito economico-finanziario a garanzia della solvibilità, come previsto al punto i) dell'art. 9 del presente Regolamento.
In caso di più offerte, l'Azienda inviterà i concorrenti a offrire rilanci migliorativi rispetto al canone annuo posto a base della trattativa privata e l'immobile sarà aggiudicato al miglior canone offerto. Qualora nessuno degli offerenti volesse formulare rilanci migliorativi, l'Azienda procederà all'aggiudicazione mediante estrazione a sorte.
L'immobile sarà concesso in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento dell'espletamento della Procedura.
La sottoscrizione del contratto di locazione entro il termine stabilito dall'Azienda è subordinata alla costituzione delle ~~le~~ garanzie economiche definitive secondo le modalità e l'entità previste dall'Azienda.
La cauzione provvisoria prestata verrà svincolata al momento dell'effettivo adempimento dell'obbligazione di sottoscrizione del contratto di locazione e di previa costituzione delle cauzioni definitive a garanzia del corretto adempimento delle obbligazioni contrattuali e di eventuali danni all'immobile, se aggiudicatario, ovvero – in caso di trattativa tra più offerenti – entro 30 giorni dall'aggiudicazione, se non aggiudicatario.
Nel caso in cui il soggetto aggiudicatario rifiuti di stipulare o, comunque, non sottoscriva il contratto di locazione entro il termine stabilito dall'Azienda, quest'ultima dichiara decaduto l'aggiudicatario e incamera definitivamente il deposito cauzionale versato. In caso di trattativa tra più offerenti, l'immobile viene aggiudicato al secondo miglior offerente, la cui offerta sia ancora valida o comunque da questi confermata; il primo aggiudicatario sarà tenuto a rimborsare all'Azienda la differenza di prezzo e gli interessi sino all'effettivo pagamento.

Il provvedimento di aggiudicazione non tiene luogo di contratto e, pertanto, la locazione si perfeziona unicamente con la firma del relativo contratto, in deroga a quanto previsto dall'articolo 16, comma 4, Regio Decreto n. 2440/1923, ad eccezione dei beni soggetti al diritto di prelazione legale, per i quali la locazione si perfeziona solo una volta che sia decorso inutilmente il termine per l'esercizio del predetto diritto.
La consegna dell'immobile avverrà contestualmente alla sottoscrizione del contratto.

Art. 13 – Pagamento del canone di locazione ed oneri accessori
1. Il pagamento del canone e degli oneri accessori dovrà avvenire anticipatamente su base mensile.

Art. 14 – Manutenzioni, migliorie e addizioni
1. Le spese per le opere di manutenzione ordinaria afferenti all'interno dell'unità immobiliare locata sono a carico del conduttore in via esclusiva. Sarà parimenti a carico del conduttore in via esclusiva l'eventuale regolarizzazione urbanistica e catastale resa necessaria dalle modifiche apportate 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".
2. 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.
3. Senza il preventivo permesso scritto dell'Azienda, il conduttore non potrà apportare all'unità immobiliare locata migliorie o addizioni, anche strutturali, durevoli nel tempo. In deroga agli articoli 1592 e 1593 Cod. Civ., l'eventuale permesso scritto dell'Azienda sarà concesso solo previa consegna di fideiussione 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. 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.
4. La fideiussione proposta per ottenere l'autorizzazione alla miglioria sarà trattenuta se il conduttore non lascerà

a favore dell'immobile la miglioria apportata, salvo il maggior danno. In caso diverso la fideiussione sarà restituita al conduttore previo accertamento da parte dell'Azienda di regolare esecuzione dei lavori e – ove previsto – rilascio delle certificazioni di conformità da parte di tecnico abilitato.
5. 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.

Art. 15 – 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 ora per allora.
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. 6 del presente Regolamento. In quest'ultimo caso, il canone indicato nella proposta di rinnovo corrisponderà al canone di mercato definito ai sensi dell'art. 6 del presente Regolamento.
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. La proposta di rinnovo prevede l'assunzione da parte del conduttore degli oneri per le opere di piccola manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 1576 cod. civ. all'interno dell'unità immobiliare locata, per tutta la durata della locazione, senza la possibilità di applicare alcuna decurtazione all'importo dovuto a titolo di canone, anche se il rapporto venga a cessare prima della naturale scadenza per qualunque motivo, e, ciò, anche in caso di recesso del conduttore per gravi motivi, con l'esclusione di applicare un nuovo canone di locazione inferiore a quello corrente.
6. Al fine di garantire e mantenere il valore del cespite, fermo l'obbligo in capo al conduttore di effettuare le opere di piccola manutenzione ordinaria 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. Tali lavori saranno stimati e autorizzati a seguito di sopralluoghi da parte dei tecnici della competente Unità Operativa aziendale nelle Schede Tecniche di Intervento allegate alla proposta di rinnovo. La realizzazione dei predetti lavori da parte del conduttore dovrà rispettare i requisiti, i livelli di qualità e le tempistiche di volta in volta previsti nelle Schede Tecniche di Intervento.
7. Il canone annuo determinato ai sensi del precedente comma 2 potrà essere ridotto fino a un massimo di 1/8 nel caso vi sia la necessità di lavori non procrastinabili e funzionali alla normale fruizione dell'unità immobiliare. La riduzione così determinata sarà ripartita in parti uguali sui canoni mensili di locazione per la durata del contratto, comprensiva della prima proroga, senza prevedere ulteriori riduzioni, indennizzi e/o risarcimenti in relazione ai costi da sostenere per la realizzazione delle opere di manutenzione ordinaria dell'unità immobiliare ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lett. a), 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, neppure in caso di recesso del conduttore per gravi motivi.

Art. 16 – 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 ora per allora.
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. 6 del presente Regolamento. In quest'ultimo caso, il canone indicato nella proposta di rinnovo corrisponderà al canone di mercato definito ai sensi dell'art. 6 del presente Regolamento.
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. La proposta di rinnovo prevede l'assunzione da parte del conduttore degli oneri per le opere di piccola manutenzione ordinaria all'interno dell'unità immobiliare locata, per tutta la durata della locazione, senza la possibilità di applicare alcuna decurtazione all'importo dovuto a titolo di canone, anche se il rapporto venga a cessare prima della naturale scadenza per qualunque motivo, e, ciò, anche in caso di recesso del conduttore per gravi motivi, con l'esclusione di applicare un nuovo canone di locazione inferiore a quello corrente.
6. Al fine di garantire e mantenere il valore del cespite, fermo l'obbligo in capo al conduttore di effettuare le opere di piccola manutenzione ordinaria 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. Tali lavori saranno stimati e autorizzati a seguito di sopralluoghi da parte dei tecnici della competente Unità Operativa aziendale nelle Schede Tecniche di Intervento allegate alla proposta di rinnovo. La realizzazione dei predetti lavori da parte del conduttore dovrà rispettare i requisiti, i livelli di qualità e le tempistiche di volta in volta previsti nelle Schede Tecniche di Intervento.
7. La riduzione del canone annuo, determinato ai sensi del precedente comma 3, potrà essere applicata fino a un massimo di 1/8 nel caso vi sia la necessità di lavori non procrastinabili e funzionali alla normale fruizione dell'unità immobiliare. La riduzione così determinata sarà ripartita in parti uguali sui canoni mensili di locazione per la durata del contratto, comprensiva della prima proroga, senza prevedere ulteriori riduzioni, indennizzi e/o risarcimenti in relazione ai costi da sostenere per la realizzazione delle opere di manutenzione ordinaria dell'unità immobiliare ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lett. a), 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, neppure in caso di recesso del conduttore per gravi motivi.

Art. 17 – 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 previsto dagli artt. 8 - 11 del presente Regolamento. Qualora talune unità immobiliari ad uso box e posti auto/moto non venissero aggiudicate mediante la suddetta procedura ad evidenza pubblica per mancanza di offerte, ovvero in caso di mancata sottoscrizione del contratto, l'immobile sarà aggiudicato mediante trattativa privata secondo quanto previsto dall'art. 12 del presente Regolamento.
2. Il canone annuo è determinato secondo quanto previsto dall'art. 6 del presente Regolamento.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. Con riferimento ai contratti in essere al momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento 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 secondo le modalità descritte al comma 4. Nel caso in cui il conduttore manifesti tempestivamente l'interesse al rinnovo, l'Azienda avvierà le trattative per il rinnovo del contratto applicando un incremento pari al 5% rispetto all'ultimo canone contrattuale.
7. 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.
8. 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.

Art. 18 – Rapporti a titolo gratuito

A fronte di motivate e manifeste esigenze di interesse pubblico, conformi agli scopi statutari e accertate mediante istruttoria degli Uffici, l'Azienda potrà concedere a soggetti pubblici beni afferenti al patrimonio disponibile mediante contratti a titolo gratuito (comodato, etc.) e per periodi definiti, previa delibera autorizzativa del Consiglio di Indirizzo.

Art. 19 – 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 o dal rinnovo del contratto e a fronte di unità locative idonee disponibili a causa di procedura aperta andata deserta – e per intervenute diverse necessità dovute a modifiche della composizione del nucleo familiare desunto 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 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 la seguente tabella:
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 (purchè componenti dello stesso nucleo familiare).
Il cambio alloggio è subordinato alla risoluzione consensuale del contratto in essere e alla sua contestuale riconsegna con stipula del nuovo contratto, secondo il canone previsto per la nuova unità locativa e conseguente adeguamento delle garanzie contrattuali.
2. 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, a meno che il rifiuto sia giustificato da gravi motivi, adeguatamente documentati. In quest'ultimo caso, si potrà procedere ad una terza proposta.
Nell'ipotesi in cui l'utente, senza giustificato motivo, non riscontri la proposta di cambio alloggio, questa si intenderà implicitamente rinunciata. In tutti i casi di rinuncia al cambio, anche implicita, non può essere presentata una nuova domanda se non dopo il decorso di un anno.
3. 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 sotto elencata esigenza di cambio (idoneamente documentata):
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.

Art. 20 – Richiesta di diversa/ulteriore unità locativa ad uso diverso dall'abitativo

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 disponibili a causa di procedura aperta andata deserta – a condizione che il richiedente sia in regola col pagamento del canone e degli oneri accessori e non abbia contenziosi in corso con l'Azienda, dietro presentazione di offerta che non potrà essere inferiore al canone determinato ai sensi dell'art. 6 del presente Regolamento.

In presenza di più manifestazioni di interesse in ordine alla medesima unità locativa, l'Azienda inviterà i concorrenti a offrire rilanci migliorativi rispetto al canone annuo e l'immobile sarà aggiudicato al miglior canone offerto. Qualora nessuno degli offerenti volesse formulare rilanci migliorativi, l'Azienda procederà all'aggiudicazione mediante estrazione a sorte.

Art. 21 – Locazione a favore dei lavoratori subordinati dell'Azienda

1. L'Avviso d'asta per l'assegnazione in locazione ad uso abitativo delle unità immobiliari libere potrà prevedere un titolo preferenziale, a parità di canone massimo offerto, nell'assegnazione a favore del lavoratore subordinato a tempo indeterminato dell'Azienda il quale: (i) abbia partecipato alla Procedura, presentando offerta valida per l'immobile di cui si discute; (ii) accetti la trattenuta del canone direttamente in busta paga; (iii) cui manchino ancora almeno 8 (otto) anni di lavoro prima dell'età pensionabile. In caso di cessazione del rapporto di lavoro si applicheranno le modalità di pagamento di cui all'articolo 13, comma 1, del presente Regolamento.

Art. 22 – Disciplina applicabile

1. La locazione dei beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile dell'Azienda è soggetta alle norme del Codice civile, della Legge 27 luglio 1978, n. 392 e della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, nonché alle norme del presente Regolamento. In particolare, le locazioni aventi ad oggetto box e posti auto sono soggette alle norme dettate dal codice civile in materia di locazione.

Art. 23 – Entrata in vigore

1. Il presente Regolamento entra in vigore e diviene applicabile per l'Azienda per i contratti che saranno stipulati successivamente alla esecutività della delibera di approvazione.
2. Le previsioni del presente Regolamento concernenti canone, spese e oneri accessori tutti, compresi quelli relativi alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, efficacia e durata del contratto, verranno inserite in ciascun contratto di locazione. In ciascun contratto di locazione, in occasione di ogni rinnovo che intervenisse successivamente all'entrata in vigore del presente regolamento, dovranno altresì essere inserite tutte le previsioni e tutti gli obblighi a carico del conduttore indicati in questo regolamento compresi quelli relativi all'esecuzione dei lavori funzionali alla migliore fruizione dell'unità immobiliare.