



Istituto Autonomo Case Popolari

TRAPANI

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARI NON ABITATIVE

APPROVATO CON DELIBERA CONSILIARE N.79 DEL 31/07/2008

Art. 1 – Oggetto

L'Istituto Autonomo Case Popolari di Trapani, con il presente atto, intende regolamentare le procedure relative alla locazione dei propri immobili, ad uso diverso da quello di abitazione, al fine di realizzare una più opportuna ed utile gestione delle proprie risorse, secondo logiche di economia, di mercato e per migliorarne la redditività.

Art. 2 - Individuazione

Gli immobili, da locare, sono quelli realizzati in edifici di edilizia pubblica, destinati ad uso diverso da quello di abitazione, di cui all'art. 50 del R.D. 28 aprile 1938, n. 1165, alla legge 20 ottobre 1960, n. 1230 e successive ed altri, comunque realizzati all'interno di edifici di ERP o con contributo da parte dello Stato, della Regione o di altri Enti Pubblici.

Gli immobili, qualora non siano nell'immediata disponibilità dell'Ente, saranno locati, non appena siano cessati gli effetti di provvedimenti autorizzativi dell'attuale condizione locativa degli stessi.

Art. 3 - Destinatari

La locazione dei locali sfitti, esistenti e di quelli di prossima costruzione, sottende a soddisfare, principalmente, le esigenze del commercio e dell'artigianato e/o attività collaterali di deposito, esposizione e rappresentanza per i locali a tale uso destinati ed altri locali al servizio delle singole unità abitative (garages).

Qualunque attività deve essere lecita e regolarmente autorizzata.

Art. 4 - Modalità di affidamento e scelta del contraente

L'affidamento degli immobili di proprietà dell'Ente, ad uso diverso da quello di abitazione, avrà, come strumento di contrattazione primaria, l'asta pubblica, fatte salve le situazioni di cui punti a) e b), del successivo articolo 7, con offerte a rialzo, in busta chiusa e sigillata, previa pubblicazione di un bando contenente: l'indicazione degli immobili che si intendano locare, la loro destinazione d'uso, le condizioni di fatto in cui si trovano, i patti secondo i quali la locazione dovrà perfezionarsi, ivi compresa l'accensione di una polizza assicurativa, per i rischi ramo incendio ed R.C.T., vincolata a favore dello IACP di Trapani, i requisiti che i concorrenti devono possedere, l'indicazione delle preferenze, il canone base su cui effettuare l'offerta, il termine di scadenza per la presentazione delle offerte.

Gli aggiudicatari avranno tempo 30 gg, a pena di decadenza, dopo la ratifica dell'asta, per la produzione della documentazione necessaria e propedeutica alla stipula del contratto.

Art. 5 - Pubblicità dell'asta e requisiti di partecipazione

Al fine di favorire la più ampia partecipazione all'asta, l'Istituto pubblicizza, adeguatamente, il bando di gara relativo.

La pubblicità verrà effettuata, oltre che sul sito web: www.iacptrapani.it, nell'albo pretorio dell'ente, in quello del Comune di Trapani e negli altri Comuni della Provincia, interessati, e, per estratto, su un quotidiano a diffusione provinciale.

Gli aspiranti all'aggiudicazione o all'affido diretto (quest'ultimo meglio regolamentato nel successivo art. 7), di tali immobili, in possesso di Cittadinanza italiana ovvero appartenenza ad uno Stato aderente all'Unione Europea od altra diversa nazionalità, quest'ultima, purché i soggetti interessati siano in regola con le vigenti leggi sull'immigrazione, devono essere in regola con le pigioni, se già inquilini IACP, e, comunque, devono possedere i seguenti requisiti di ordine generale di cui all'art.38, lettera a), b), c), e), g), i), del D.L.vo 12 aprile 2006, n.163;

Gli stessi aspiranti devono, altresì dichiarare:

- Iscrizione al Registro delle Imprese presso le competenti C.C.I.A.A., ovvero presso i registri professionali, con indicazione della specifica attività di impresa. Le imprese di nuova costituzione, non in possesso della predetta iscrizione, dovranno produrre relativa certificazione, entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva;*
- Non inserimento negli elenchi ufficiali dei protesti cambiari levati nelle circoscrizioni dei Tribunali della Corte d'Appello di Trapani o di quelli del Distretto giudiziario d'appartenenza, ovvero in quelli pubblicati dalla C.C.I.A.A. di Trapani, negli ultimi cinque anni, precedenti al presente bando di concorso;*
- Insussistenza di procedure di rilascio di immobili IACP, per occupazioni abusive e dei relativi procedimenti penali.*

L'immobile sarà aggiudicato al concorrente che avrà proposto la migliore offerta, a rialzo, sul prezzo a base d'asta, comunicato in busta chiusa e sigillata e, solo dopo redazione di apposito verbale di aggiudicazione.

Se la Ditta, provvisoriamente aggiudicataria, decidesse, in sede di gara, per sopravvenienze imprevedibili, di rinunciare all'aggiudicazione, con motivata dichiarazione a verbale e sottoscritta in calce, lo stesso immobile potrà essere aggiudicato al successivo concorrente che abbia presentato offerta più vantaggiosa, per l'ente.

La rinuncia all'aggiudicazione, da parte delle Ditte, ovvero il rifiuto a stipulare il contratto, non tempestivamente motivato e/o documentato, è da ritenersi come ipotesi di turbativa d'asta e, quindi, comporta l'obbligo per la Stazione Appaltante, di segnalare il caso all'Autorità di Vigilanza ed all'Autorità Giudiziaria, pregiudicandosi, per costoro, la partecipazione ad aste successive dell'Ente, per un periodo di due anni, in ogni campo di attività istituzionale.

Art. 6 - Asta disertata.

Qualora, l'asta pubblica andasse deserta, entro 60 (sessanta) gg. successivi, l'ente predisporrà nuovo avviso pubblico, secondo le modalità anzidette, indicando gli immobili rimasti liberi, al fine di consentirne l'aggiudicazione.

In tale ipotesi, i soggetti che abbiano preso parte all'ultima asta e che abbiano rifiutato l'aggiudicazione, di una determinata bottega, il giorno stesso dell'esperimento e senza che questa si sia potuta aggiudicare al concorrente successivo, non potranno concorrere una seconda volta, per lo stesso bene; bensì, per tutte le altre messe nuovamente all'asta.

Art. 7 - Affidamento diretto.

Per i locali di modesta dimensione o il cui importo annuo della locazione risulta inferiore al limite fissato dall'art. 125 del D.L.vo 12/4/06 n. 163, e s.m. (in atto pari a € 20.000,00), l'ente, con atto motivato del Consiglio di Amministrazione, si avvale della facoltà, come espressione di autonomia negoziale, di affidare, direttamente, taluni locali facenti parte del patrimonio immobiliare diverso da quello abitativo.

In tal caso il Consiglio opererà secondo il seguente ordine di preferenza, e, dunque, a prescindere dall'esperimento di asta pubblica⁽¹⁾, tenendo conto di:

a) Soggetti esercenti la loro attività principale, in locali che siano, immediatamente, limitrofi e/o contigui ai locali, già condotti dai medesimi richiedenti o che svolgano già la loro attività nel quartiere dove è situato il locale;

La locazione avviene, al solo fine di consentire un ampliamento della superficie, e non già, per diversa tipologia merceologica;

b) Enti e/o amministrazioni pubbliche e/o di interesse pubblico, ovvero: Stato, Regione, Provincia, Comuni, A.U.S.L., Forze dell'Ordine, Uffici Postali, Farmacie, Servizi di Culto, Sedi di Partiti, Sindacati e/o Patronati, Associazioni umanitarie e con compiti di protezione civile, Associazioni di volontariato ONLUS iscritte regolarmente all'albo Regionale del Volontariato e presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo, Società di trasporti pubblici, Protezione Civile, Associazioni di Inquilini (quest'ultime Associazioni, anche ONLUS, alle condizioni riportate nel successivo articolo 10), rivendite generi di monopolio di Stato, strutture pubbliche e/o di interesse pubblico e, comunque, finalizzati a realizzare un pubblico interesse, secondo lo stesso superiore ordine; tutto quanto sopra, purchè l'affidatario non abbia morosità e/o pendenze, legali e giudiziarie, con il concedente I.A.C.P..

Per l'assegnazione dei locali con i criteri di cui al presente articolo i comuni che hanno stipulato un accordo di collaborazione con lo IACP, potranno segnalare indirizzi sulle attività e sulle tipologie commerciali da privilegiare nell'interesse del quartiere e dei servizi da fornire allo stesso.

Art. 8 – Procedure di pubblicità.

Trimestralmente sul sito dell'Istituto, ed all'albo pretorio del comune interessato, saranno pubblicati gli elenchi dei locali disponibili per la locazione, con i dati caratteristici per ognuno di essi ai fini della eventuale assegnazione con i criteri di cui all'art. 7 del presente regolamento.

Gli interessati potranno fare pervenire una propria richiesta per uno o più locali a cui risultano interessati, secondo quanto previsto nell'apposito modello di richiesta predisposto dagli uffici..

Nel caso che per lo stesso locale dovessero pervenire più richieste l'Amministrazione valuterà se assegnarlo sulla scorta della valutazione della rilevanza sociale attribuita all'attività che si intende intraprendere, tenuto conto dei criteri di cui all'art. 7 del presente regolamento, o se avviare un confronto di offerte tra i richiedenti con aggiudicazione al maggiore offerente.

Ad ogni richiedente potrà essere assegnato un solo locale tranne i casi previsti dall'art. 7 lett. a) del regolamento o nel caso in cui facciano richiesta di un locale su cui non pervengono richieste per almeno sei mesi dal momento della pubblicazione della disponibilità.

Art. 9 - Attività non consentite negli immobili

Negli immobili, in parola, è vietato svolgere attività di tipo inquinante, per emissioni gassose nocive e/o rumori fuori dalla norma, come meglio regolamentati dai Comuni, su cui ricadono gli immobili di che trattasi, e da tutte le norme pubblicistiche, a riguardo.

E' fatto, altresì, obbligo ai concorrenti, aggiudicatari e/o affidatari, per ogni tipo di attività da esercitare, di adeguare, preventivamente, l'immobile, a propria cura e spese, alla normativa vigente, in materia di sicurezza, antinquinamento ed igienico-sanitaria.

E', pure, a carico del conduttore, il rischio derivante dalla incompatibilità dell'immobile, da locare, con i requisiti previsti dalle disposizioni sul commercio, relativamente all'attività che, ivi, intenda svolgere.

Art. 10 - Canone

Il canone di locazione base viene determinato con riferimento al mercato immobiliare e deve essere calcolato dall'Ufficio tecnico dell'Istituto.

Esso deve variare, in relazione all'ubicazione dell'immobile e deve essere aggiornato, secondo gli indici annuali ISTAT. I locali cantinati annessi alle botteghe, ai fini del canone di locazione, saranno computati ad un terzo della loro superficie utile.

Il canone decorre dalla data di stipula del contratto di locazione e da quella data potranno essere consegnate le chiavi di accesso allo stesso.

Art. 11 - Associazioni: requisiti per applicazione riduzione canone

L'Amministrazione, al fine di agevolare la presenza di attività sociali e la effettiva utilizzazione dei locali anche nei quartieri periferici e disagiati, opererà le seguenti riduzioni per i seguenti soggetti purchè, abbiano avuto affidato in locazione l'immobile fuori da asta pubblica, per evitare pregiudizio alla concorrenza e per rispetto ai principi di correttezza e trasparenza, cui si ispira la P.A., in questi casi e sempre:

- 1. le Associazioni ONLUS, di Volontariato e di Protezione Civile, iscritte negli appositi albi, nonché gli enti morali e/o di diritto pubblico, presenti, attivamente, sul territorio, da almeno due anni, con documentata attività socio-umanitaria e/o socio-sanitaria, potranno beneficiare di una riduzione, del 30%, sul canone locativo;*
- 2. nei locali che permangono sfitti dopo un anno dalla pubblicazione dell'avviso di disponibilità secondo quanto previsto dall'art. 7 del presente regolamento si opererà un abbattimento del 30% sul canone di locazione;*
- 3. nei locali che permangono sfitti dopo 18 mesi dalla pubblicazione dell'avviso di disponibilità secondo quanto previsto dall'art. 7 del presente regolamento si opererà un abbattimento del 50% sul canone di locazione;*

L'abbattimento di cui n. 3 del presente articolo sarà applicato a favore dei locali che alla data di pubblicazione del presente regolamento risultano liberi da oltre 24 mesi e per i quali non sono pervenute richieste.

Gli utenti che risulteranno morosi per un importo equivalente ad un anno di canoni, non avranno diritto a tale beneficio dal momento in cui decorre la situazione debitoria.

Art. 12 - Manutenzione straordinaria

1) Potrà essere convenuto, con il conduttore, qualora gli immobili necessitino di interventi di manutenzione di cui alle lettere b), c) e d) del primo comma dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457 (2), che questi esegua, a sua cura e anticipazione di spese, i lavori necessari, per rendere agibile l'immobile, con possibilità di recuperare, fino all'intero importo di tali spese, I.V.A. esclusa, mediante una detrazione percentuale fino al 40% del canone di locazione, sulle pigioni a venire. Sono esclusi, da eventuali riconoscimenti dell'ente, le spese sostenute dai conduttori, per l'adeguamento degli impianti elettrici ex L. 46/90 e s.m.; in quanto, variabili nel costo, secondo le diverse esigenze merceologiche ed il relativo carico di potenza.

2) Qualora il rapporto di locazione dovesse cessare, prima della sua naturale scadenza contrattuale, per volontà del conduttore, quest'ultimo perde il diritto a recuperare la restante parte dell'importo delle spese effettuate, per i lavori anzidetti;

3) L'importo dei lavori necessari, per la ristrutturazione, sarà determinato, attraverso perizia tecnica giurata, con costo di questa interamente a carico del conduttore, il cui computo metrico-estimativo assumerà, come prezzi unitari di riferimento, quelli desumibili dal Prezziario Regionale per le OO.PP. vigente e, per quelli non previsti, dall'elenco prezzi unitari del Capitolato speciale d'appalto, tipo, vigente, per le opere di manutenzione alloggi di questo Istituto.

4) L'esecuzione dei predetti lavori avverrà, dopo la preventiva autorizzazione del Settore Tecnico dell'Ente, su proposta, corredata dei necessari pareri tecnici positivi, e, limitatamente alla loro essenzialità, per ripristinare lo stato di agibilità e non già, per adattamenti voluttuari e funzionali all'attività da svolgere.

L'autorizzazione deve essere concessa espressamente, entro giorni trenta, dalla presentazione, a questo Istituto, della perizia tecnica giurata, da parte del conduttore.

In caso di esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria, da parte del conduttore, le somme, per rendere agibile l'immobile locato, anticipate da questi stesso, saranno defalcate, come precisato sopra, dal mese successivo all'ultimazione dei lavori, dalla pigione, per ammontare, fino al 40% del canone, il cui importo dovrà corrisponderci, mensilmente, a cura dello stesso conduttore, con conguaglio nell'ultima rata, secondo le medesime modalità di cui ai precedenti punti 3, 4 e 5.

L'I.A.C.P. è esonerato dall'obbligo del pagamento di indennità e/o compensazioni sulle pigioni, per le addizionali e le migliorie apportate, dal conduttore, alla cosa locata.

Il conduttore ha l'obbligo di diligenza, nella conduzione dell'immobile locatogli, per evitare danni e/o perimento della cosa; inoltre, dovrà consegnare l'immobile, a fine locazione, in pristino stato d'uso.

Restano a carico del conduttore, gli obblighi, sia della manutenzione ordinaria che di quella straordinaria, quest'ultima non di natura condominiale, nonché gli ulteriori lavori necessari, per l'adeguamento ed il mantenimento degli impianti, a norma di legge, per i quali il conduttore

dovrà presentare al locatore la relativa copia della certificazione di conformità, a pena di risoluzione del contratto di locazione, entro sessanta giorni, dalla decorrenza del rapporto locativo.

Il Conduttore è avvertito che, al mancato adeguamento degli impianti alla legge 46/90, faculta la Società e/o la Compagnia assicurativa a non riconoscere l'indennizzo, per sinistro specifico.

Qualsiasi modifica strutturale o di alterazione della destinazione d'uso, deve essere, preventivamente ed espressamente, autorizzata dall'istituto proprietario.

Il Conduttore è tenuto, ai sensi art. 9 - Oneri Accessori - L. 392/78, al pagamento delle spese previste, a suo carico, nei commi 1, 2 e 3 stesso articolo, ovvero per: le pulizie delle scale e giardini, la luce per le parti comuni, l'uso dell'ascensore, la scerbatura e la potatura del verde condominiale, anche alberato, gli spurghi di fognatura non condominiali, ed altro ancora previsto per legge, su parti soggette ad usura.

Resta escluso, dall'onere del pagamento proprio l'assicurazione dello stabile, che sono a carico del proprietario.

In caso di controversie, Foro competente è quello di Trapani, dove è domiciliato questo Istituto.

Art. 13 - Disposizioni finali.

Per quanto non previsto e contemplato sopra, si rinvia alle disposizioni di legge in materia (in particolare del Titolo I° Capo II° L. n. 392/78 e s.m.), e dei regolamenti condominiali approvati dall'Ente, in quanto applicabili, che devono intendersi, virtualmente, riportate e trascritte nel presente regolamento.

Questo regolamento modifica ed integra il precedente, approvato, con delibera di Consiglio di Amministrazione n. 470/96, e verrà pubblicizzato con affissione agli albi pretori: dell'Ente, dei Comuni della Provincia, ove ricadono gli immobili in narrativa, per la durata di gg. 30 (trenta) consecutivi; parimenti, sarà riportato nel sito web dell'ente www.iacptrapani.it.

IL COORDINATORE AMM.VO

Dr. Pietro SAVONA