



**ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI
DEL LIBERO CONSORZIO DI CALTANISSETTA**

Via Luigi Rizzo, 14/a - 93100 Caltanissetta
P.IVA 00050460856



Regione Siciliana

 0934500711 fax 0934500747

Sito Web: www.iacp.cl.it E-Mail: info@iacp.cl.it PEC:
info@pec.iacp.cl.it

**REGOLAMENTO PER LA LOCAZIONE DEI LOCALI
AD USO DIVERSO DA ABITAZIONE**

Sommario

Art. 1 – Oggetto del regolamento	3
Art. 2 – Modalità di assegnazione	3
Art. 3 - Aggiudicazione	4
Art. 4 – Canone di locazione	5
Art. 5 – Cauzione per i locali ad uso non commerciale	5
Art. 6 – Polizza fideiussoria per i locali ad uso commerciale e artigianale	6
Art. 7 – Condizioni di locazione	6
Art. 8 – Durata della locazione	7
Art. 9 – Gestione della locazione	8
Art. 10 - Subentro	8
Art. 11 – Vigilanza e controllo	9
Art. 12 - Risoluzione del contratto	10
Art. 13 - Controversie	10

ART.1
OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento disciplina le procedure relative alla locazione degli immobili ad uso diverso da abitazione, da utilizzare secondo la destinazione d'uso ed a norma di quanto stabilito nel presente atto e secondo principi di economicità, efficacia, efficienza e trasparenza.

ART.2
MODALITÀ DI ASSEGNAZIONE

La disponibilità di locali, ad uso diverso da abitazione, viene resa nota attraverso la pubblicazione del bando sul sito www.iacp.cl.it nonché sull'albo pretorio on line dell'Ente.

Al bando possono partecipare:

- Coloro che hanno la cittadinanza italiana, o di uno Stato appartenente all'U.E., o i cittadini di Stati extra comunitari inseriti nella lista degli Uffici Provinciali del Lavoro o che svolgono attività lavorativa autorizzata;
- Coloro che non hanno subito condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione o che rientrino nelle cause ostative di cui all'art. 1 della legge 575/1965 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Coloro che non sono debitori nei confronti dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari di Caltanissetta e/o non hanno in corso procedimenti giudiziari o amministrativi di qualsiasi genere e per qualsiasi motivazione;
- Imprese individuali, società commerciali e società cooperative che esercitino una attività commerciale, artigianale e/o professionale a condizione di:
 1. Essere iscritte al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A.;
 2. Non essere in stato di fallimento, liquidazione, di cessazione di società, di concordato preventivo o di qualsiasi altra situazione equivalente secondo la vigente legislazione;
 3. Non avere in corso procedure di cui al punto precedente;
 4. Non avere subito condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione o che rientrino nelle cause ostative di cui all'art. 1 della legge 575/1965 e successive modificazioni

integrazioni.

Gli interessati dovranno impegnarsi a svolgere nei locali, oggetto dell'affidamento, attività esclusivamente commerciale, o professionale o comunque ad utilizzare i locali stessi coerentemente con la loro destinazione catastale.

Gli interessati all'assegnazione degli immobili, oggetto del presente regolamento, devono presentare domanda secondo le modalità e nei termini indicati nel bando per la locazione degli immobili, pena l'esclusione;

non verranno prese in considerazione eventuali domande presentate prima della pubblicazione del bando.

La domanda, completa della documentazione indicata nel bando, dovrà pervenire entro i termini e secondo le modalità indicate nel bando, in busta chiusa e sigillata, sottoscritta in un lembo di chiusura e dovrà, inoltre, contenere bonifico bancario per un importo pari a 2 mensilità della base d'asta, a titolo di cauzione, per la partecipazione al bando.

La domanda dovrà pervenire a mezzo raccomandata A.R. o presentata direttamente al protocollo dell'Ente, e sulla busta dovrà essere indicato oltre al mittente e l'indirizzo dell'Istituto anche la seguente dicitura: "OFFERTA LOCAZIONE IMMOBILE, viaComune.....dati catastali....."

Il mancato rispetto di uno dei requisiti/condizioni richiesti dal bando comporta l'esclusione dalla partecipazione al procedimento di affidamento dell'immobile.

ART.3

AGGIUDICAZIONE

Il locale verrà aggiudicato al richiedente, ammesso a partecipare, che presenterà la migliore offerta a rialzo rispetto l'importo a base d'asta.

Il locale verrà assegnato anche in presenza di una sola offerta.

Per i locali commerciali e artigianali, a parità di offerta, si procederà a richiedere ulteriore offerta a rialzo, e l'aggiudicazione avverrà nei confronti del miglior offerente, in seduta pubblica.

In caso di ulteriore parità, si procederà a sorteggio.

Per i locali ad uso non commerciale, la procedura di assegnazione mediante asta pubblica sarà uguale a quella già descritta per i locali commerciali, e, a parità di offerta, sarà data preferenza agli assegnatari e/o ai proprietari dell'edificio in cui si trova il locale, che non siano morosi con l'Istituto.

Delle operazioni di gara verrà redatto apposito verbale, l'aggiudicazione sarà provvisoria.

A seguito di apposita verifica, da parte degli uffici del possesso dei requisiti da parte degli aggiudicatari, le aggiudicazioni definitive o eventuali esclusioni saranno oggetto di apposita determinazione dirigenziale.

Nel caso l'asta pubblica andasse deserta, per uno o più locali inseriti, l'IACP esaminerà eventuali successive richieste che potranno pervenire nei successivi 90 giorni dalla data di svolgimento dell'asta.

Si terrà conto delle richieste pervenute a mezzo raccomandata A.R. oppure a mezzo PEC, in ordine cronologico di arrivo.

L'accertamento della mancanza dei requisiti di cui all'art. 2 del presente Regolamento, la rinuncia all'aggiudicazione, da parte del concorrente, ovvero il rifiuto a stipulare il contratto comporterà l'incameramento della cauzione di cui all'art. 2 del presente regolamento inoltre, la suddetta ipotesi potrà configurarsi come turbativa d'asta e quindi comportare l'obbligo dell'Ente di segnalare il caso all'Autorità Nazionale Anticorruzione e all'Autorità Giudiziaria.

In caso di aggiudicazione, il contratto di locazione verrà stipulato entro 60 giorni dalla determinazione dirigenziale di aggiudicazione definitiva, la cauzione versata per la partecipazione al bando verrà utilizzata per la cauzione prevista al successivo art. 5, ai fini della sottoscrizione del contratto di locazione.

ART.4 CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione dell'immobile, posto a base d'asta, è determinato in conformità a quanto stabilito con Deliberazione adottata dal C.d.A.

L'assegnatario corrisponderà all'Istituto il canone in rate mensili anticipate di uguale importo, da versare entro il cinque del mese con le modalità stabilite dall'Ente, le cui spese saranno poste a carico del locatario.

Il canone verrà aggiornato annualmente sulla base delle variazioni ISTAT.

Il canone di locazione è esente IVA e l'imposta di registro è del 2% del canone annuale da corrispondere al 50% con l'Istituto.

Per i locali commerciali strumentali, in caso di esplicita richiesta da parte del locatario, potrà applicarsi l'IVA sul canone di locazione, e l'imposta di registro è dell'1% del canone annuale da corrispondere al 50% con l'Istituto.

Per ritardato pagamento sarà applicato l'interesse di mora secondo la normativa vigente.

ART. 5

CAUZIONE PER I LOCALI AD USO NON COMMERCIALE

Per i locali ad uso non commerciale a garanzia del pagamento del canone, l'aggiudicatario o il richiedente la locazione, è obbligato, pena la mancata sottoscrizione del contratto, a presentare il CUD dell'ultimo anno, relativo a redditi da lavoro dipendente o da pensione, proprio o di altro soggetto che interverrà nel contratto come garante.

Ai fini dell'esatta osservanza degli obblighi riportati dal presente regolamento e dal relativo contratto di locazione il locatario dovrà versare apposita cauzione pari a due mensilità ai sensi dell'art. 11 della Legge 392/78.

Tale deposito cauzionale sarà restituito, dopo che l'immobile sarà riconsegnato all'Istituto in perfetto stato locativo accertato in contraddittorio.

Sul deposito cauzionale stesso l'Istituto è autorizzato a ritenere, in qualunque tempo e senza pregiudizio, l'ammontare dei danni apportati dal conduttore per propria colpa sia all'ambiente locato sia al fabbricato, nonché l'ammontare delle spese che l'Istituto dovrà sostenere per l'esecuzione di riparazioni a carico del locatario e dallo stesso non eseguite.

In caso di inadempienze di qualsiasi genere, e nei casi espressamente previsti dal presente regolamento, l'Istituto ha la facoltà di avvalersi di propria autorità sulla cauzione in tutto o in parte.

Il locatario è obbligato ad integrare la cauzione di cui l'Istituto abbia avuto ad avvalersi in tutto o in parte entro trenta giorni decorrenti dalla data di notificazione della comunicazione, pena la risoluzione del contratto.

ART.6

POLIZZA FIDEIUSSORIA PER I LOCALI AD USO COMMERCIALE E ARTIGIANALE

Per i locali a uso commerciale e artigianale, l'aggiudicatario dell'immobile oggetto del bando è obbligato, pena la mancata stipula del contratto di locazione, ad accendere una polizza fideiussoria a prima richiesta, assicurativa o bancaria, a garanzia

dell'adempimento di tutte le obbligazioni nascenti dal contratto di locazione e delle spese legali relative all'eventuale procedimento di sfratto per morosità.

La polizza dovrà avere una durata pari a quella contrattuale e dell'importo garantito del valore di 72 mensilità. Le polizze dovranno essere rinnovate alle relative scadenze contrattuali.

La polizza fideiussoria sarà svincolata dopo che l'immobile sarà riconsegnato all'Istituto in perfetto stato locativo accertato in contraddittorio.

ART.7 CONDIZIONI DI LOCAZIONE

Gli immobili vengono locati nello stato di fatto e diritto in cui si trovano pertanto, sono a carico del conduttore:

- i lavori di adeguamento da apportare all'immobile al fine di renderlo idoneo alla attività da svolgere;
- i lavori necessari all'adeguamento e/o mantenimento degli impianti secondo le prescrizioni normative;
- eventuali richieste di autorizzazioni di legge e certificazione di agibilità.

Il richiedente/conduttore prende atto e dichiara che l'immobile viene concesso in locazione indipendentemente dal rilascio nei suoi confronti, da parte delle competenti Autorità, dei nulla osta, autorizzazioni e/o licenze che dovessero occorrere per l'uso cui intende adibirlo.

Pertanto, questo IACP è espressamente esonerato da qualunque responsabilità derivante dalla mancata concessione o dalla revoca degli atti anzidetti.

Sono a carico del conduttore: le spese contrattuali al 50% e le spese condominiali previste per legge.

Qualsiasi modifica dell'immobile dovrà essere preventivamente ed espressamente autorizzata per iscritto dall'Istituto.

L'Istituto è esonerato dall'obbligo di pagamento di indennità e/o compensazioni sui canoni di locazione per le addizioni e le migliorie apportate dal conduttore se non preventivamente ed espressamente autorizzate per iscritto e comunque secondo le condizioni dell'eventuale autorizzazione.

ART.8

DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione avrà la durata di anni 6 e, alla scadenza del contratto, l'Istituto ha la facoltà di risolvere il rapporto locativo dando il preavviso di 12 mesi a mezzo raccomandata A.R. o posta elettronica certificata, ai sensi degli artt. 28 e seguenti della legge n. 392 del 1978, senza obbligo di prosecuzione e senza che il locatario possa vantare diritti, danni o vantaggi economici di alcun genere.

In caso di mancata disdetta il contratto rimarrà efficace per ulteriori 6 anni.

Alla scadenza del secondo sessennio, l'Istituto ha la facoltà di risolvere il rapporto locativo dando il preavviso di 12 mesi a mezzo raccomandata A.R. o posta elettronica certificata, senza obbligo di prosecuzione e senza che il locatario possa vantare diritti, danni o vantaggi economici di alcun genere.

Analoga possibilità è riconosciuta negli stessi termini al conduttore, fatta salva la facoltà di quest'ultimo di recedere anticipatamente per gravi motivi, ai sensi dell'art. 27, ultimo comma, della legge n. 392 del 1978.

In presenza di situazione di morosità il contratto a scadenza non potrà essere prorogato. Il contratto prevederà come clausola risolutiva espressa, di cui all'art. 1456 del C.C., il venir meno anche di uno dei requisiti/condizioni di cui all'art. 2 comma 3 del presente regolamento.

ART.9

GESTIONE DELLA LOCAZIONE

L'assegnatario, nella conduzione del locale, deve usare la diligenza del buon padre di famiglia.

Lo stesso ha l'obbligo di segnalare formalmente e tempestivamente all' Istituto tutte le circostanze e fatti che possano arrecare danni all'immobile oggetto della locazione.

L'assegnatario si obbliga a riconsegnare il locale in perfetto stato locativo.

Il conduttore, in ogni caso, risponderà di tutti i danni e deterioramenti prodotti per fatto o per colpa sua, dei suoi familiari o dipendenti, sia internamente che esteriormente.

Tutte le migliorie fisse ed infisse di qualsiasi natura, apportate dal conduttore, resteranno senza indennità, a favore dell'Istituto che avrà comunque la facoltà di richiederne la eliminazione a totale carico del conduttore.

In ogni caso qualsiasi miglioria, nuova spesa o rinnovazione o modifica non potrà essere eseguita senza la preventiva autorizzazione dell'Istituto.

ART.10
SUBENTRO

Per i locali a uso commerciale e artigianale è fatto obbligo ai conduttori di cui al presente regolamento, che cedano l'attività ad altro soggetto subentrante, di comunicare tempestivamente all'Istituto l'avvenuta cessione, fornendo copia del relativo atto di cessione, ai sensi dell'art. 36 della legge n. 392 del 1978.

L'Istituto potrà opporsi, per gravi motivi, ai sensi del suddetto art. 36 della legge n. 392 del 1978, e, in caso di inadempimento del cessionario, potrà agire anche contro il cedente.

Per la eventuale voltura del contratto di locazione, ove accordata dall'Istituto, occorre che il cedente o il cessionario producano sempre copia dell'atto di cessione di azienda e, inoltre, il cessionario dovrà dichiarare:

- di non avere in corso procedure di protesto cambiario;
- di non essere debitore dell'IACP di Caltanissetta;
- di non avere in corso procedimenti giudiziari nei confronti dell'Istituto;
- di non avere in corso procedure di rilascio di immobili di proprietà dell'Istituto;
- di aver preso conoscenza del presente regolamento e di accettare le relative norme incondizionatamente.

Il cessionario dovrà provvedere ad accendere una polizza fideiussoria come previsto dal precedente art. 5.

Il cessionario subentra nelle eventuali posizioni debitorie del cedente, pertanto dovrà sanare l'eventuale posizione debitoria del cedente in unica soluzione o, in alternativa, rateizzare il debito con le modalità stabilite dal regolamento I.A.C.P. per il recupero della morosità.

Il canone sarà quello indicato in contratto con le variazioni ISTAT intervenute.

Il consenso alla cessione del contratto di locazione dovrà essere rilasciato con apposita determinazione dirigenziale.

La stessa cessione, e quindi il consenso, perderanno efficacia se il cessionario non provvederà, nel previsto termine di trenta giorni dalla comunicazione del consenso, alla stipula della polizza e alla sanatoria dell'eventuale posizione debitoria del cedente come stabilito nel precedente punto.

Per i locali ad uso non commerciale, in caso di decesso del locatario, si potrà procedere alla voltura del contratto di locazione in favore di uno degli eredi che sia detentore o proprietario di alloggio sito nello stesso edificio dove è ubicato il locale, e che ne faccia formale richiesta, previa regolarizzazione di eventuali situazioni debitorie.

Il consenso al subentro nel contratto di locazione dovrà essere deliberato dall'I.A.C.P. con apposita determinazione dirigenziale.

È fatto divieto nei restanti casi di cedere o subaffittare l'immobile pena la immediata risoluzione del contratto e l'incameramento della cauzione, con riserva di recupero delle maggiori spese.

Per i locali ad uso commerciale e artigianale nonché per i locali ad uso non commerciale, la possibilità del subentro è subordinata al rispetto delle condizioni di partecipazione al bando previste dal precedente articolo 2.

ART. 11 VIGILANZA E CONTROLLO

All'Istituto compete il diritto di fare accedere negli immobili locati il personale destinato alle riparazioni ed opere di qualsiasi genere che fossero necessarie, senza che il conduttore possa mai opporsi, rispondendo in caso contrario del risarcimento dei danni in favore dell'Istituto.

Il conduttore esonererà espressamente l'Istituto da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che gli potessero provenire dal fatto, omissione o colpa di altri locatari dello stabile o da terzi in genere.

Il locatario è obbligato ad integrare la cauzione di cui l'I.A.C.P. abbia avuto ad avvalersi in tutto o in parte entro trenta giorni decorrenti dalla data di notificazione della comunicazione, pena la risoluzione del contratto.

ART. 12 RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

L'inadempienza da parte del conduttore di uno dei patti contenuti nel contratto e nel presente regolamento produrrà, ipso jure, la sua risoluzione.

L'Istituto, ad eccezione dei casi di risoluzione del contratto previsti nei precedenti articoli del presente regolamento, si riserva il diritto di risolvere il contratto di locazione per rilevanti motivi di interesse dell'Ente senza che si possano accampare diritti o richiedere rimborsi per le spese sostenute dal conduttore.

Il locatario non potrà pretendere alcunché dall'I.A.C.P. che informerà lo stesso locatario con preavviso scritto di 60 (sessanta) giorni.

Le spese di risoluzione del contratto saranno corrisposte interamente dal locatario nel caso in cui il contratto dovesse essere risolto a sua richiesta o per sua colpa.

ART. 13
CONTROVERSIE

Qualsiasi controversia dovesse insorgere fra I.A.C.P. ed il locatario in ordine alla esecutività ed allo svolgimento del contratto di locazione, verrà demandata alla cognizione dell'Autorità Giudiziaria ed il Foro competente sarà quello di Caltanissetta.