

Decreto 31013 del 13/3/2018

071.5515

Articolo 11

(Locazioni attive)

11.1. Qualora l'Azienda intenda locare un bene proprio senza vincolo di destinazione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) ad un Ente pubblico o a soggetti privati o ad associazioni che operano senza fini di lucro e che intendano utilizzare l'immobile per un uso asservito al perseguimento di finalità istituzionali, di interesse generale o di carattere sociale individuate nel provvedimento di locazione, procede a trattativa diretta con un unico interlocutore, fissando un canone di locazione che tenga conto della specifica natura giuridica e/o attività svolta dal conduttore.

La trattativa diretta è condotta dai Dirigenti dell'Azienda e/o eventualmente da funzionari dell'Azienda competenti in materia e sancita dall'Amministratore Unico con proprio decreto.

11.2. Qualora l'Azienda intenda locare ad un conduttore privato un bene proprio senza vincolo di destinazione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) applica la seguente procedura di evidenza pubblica, fatto salvo quanto previsto al successivo articolo 12.

Eventuali specifici requisiti di partecipazione possono essere di volta in volta



individuati dall'Azienda mediante decreto dell'Amministratore Unico.

11.3. A seguito del ricevimento di offerte di beni immobili posti in locazione, il cui canone viene stabilito dall'Azienda con le modalità di cui all'art.8, è dato avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria, sul sito internet dell'Azienda e mediante pubblicazione all'Albo pretorio del Comune ove il bene è ubicato. L'Azienda può individuare di volta in volta ulteriori forme di pubblicità.

11.4. L'avviso di locazione contiene la descrizione del bene, il relativo prezzo, le modalità ed il termine per la presentazione delle offerte in busta chiusa ed ogni ulteriore elemento necessario.

11.5. L'apertura delle buste contenenti le offerte viene effettuata in seduta pubblica dal dirigente della Struttura Amministrazione e Gestione, il quale può delegare tale ruolo ad altro dirigente dell'Azienda e/o a un funzionario della stessa Struttura. Nell'espletamento della procedura svolgono funzione di testimoni almeno due dipendenti dell'azienda e dell'esito della procedura è redatto apposito verbale.

11.6. Ai fini dell'aggiudicazione non sono ammesse offerte inferiori al prezzo di locazione. Nel periodo di presentazione delle offerte stabilito dal relativo avviso ogni partecipante deve produrre, unitamente all'offerta, e in conformità a quanto specificamente previsto al proposito dal bando di gara, apposita cauzione pari al 10% del canone annuo indicato nell'avviso, mediante assegno circolare non trasferibile intestato all' Azienda o assegno postale vidimato o ricevuta in originale comprovante l'avvenuto deposito della cauzione presso la tesoreria dell'Azienda oppure, in alternativa, fidejussione di importo pari al 10% del prezzo indicato nell'avviso rilasciata da primario istituto bancario a prima richiesta e senza il beneficio della preventiva escussione con scadenza non antecedente al centoottantesimo giorno dalla data di scadenza della presentazione delle offerte.

11.7. L'aggiudicazione provvisoria è disposta a favore del soggetto che ha offerto il miglior canone. In caso di parità delle offerte, i soggetti che hanno offerto lo stesso canone sono invitati ad effettuare una nuova offerta in aumento in busta chiusa entro cinque giorni dalla relativa comunicazione da parte dell'Azienda. Decorso tale termine si provvede all'aggiudicazione provvisoria del bene al soggetto che ha offerto il miglior canone, seguendo la procedura di cui al comma 5 del presente articolo. Qualora le nuove offerte contengano lo stesso canone ovvero non vi sia nessun partecipante alla seconda fase delle offerte si procede al sorteggio alla presenza degli offerenti.



11.8. L'aggiudicazione provvisoria diventa definitiva dopo l'adozione del decreto con cui l'Amministratore Unico approva il verbale di gara ed il relativo esito con ciò intendendosi chiusa la relativa procedura.

11.9. La cauzione del migliore offerente è trattenuta dall' Azienda quale acconto del deposito cauzionale, mentre a tutti gli altri partecipanti la cauzione viene restituita entro dieci giorni dalla data del decreto di aggiudicazione definitiva. La cauzione è incamerata dall' Azienda qualora l'aggiudicatario non esegua, nei termini previsti dall' avviso pubblico e dal presente regolamento, gli adempimenti posti a suo carico.

Le fidejussioni presentate dai partecipanti non assegnatari saranno svincolate entro dieci giorni dalla data del decreto di aggiudicazione definitiva.

La fidejussione presentata dall'aggiudicatario sarà svincolata contestualmente alla stipula del contratto di locazione.

11.10. L' Azienda comunica l'aggiudicazione definitiva al soggetto che ha offerto il miglior canone. Il contratto è stipulato, di norma e salvo deroga specificamente motivata, entro trenta giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva. Se l'aggiudicatario non si rende disponibile a stipulare il contratto di locazione entro la data prevista, la fideiussione viene escussa oppure l'importo complessivo versato a titolo cauzionale viene incamerato dall' Azienda e la procedura di locazione viene conclusa con il secondo miglior offerente.

11.11. Qualora il primo esperimento della procedura di offerta di cui ai commi precedenti vada deserto, l' Azienda può procedere a trattativa diretta con le modalità di cui al successivo articolo 12, oppure disporre ulteriori esperimenti d'offerta mediante avviso pubblico con eventuale riduzione del canone di locazione.

11.12. Gli immobili per i quali anche le ulteriori procedure d'offerta al pubblico siano andate deserte possono essere locati a trattativa diretta con le modalità di cui al successivo articolo 12.

11.13. L' Azienda si riserva il diritto in qualunque momento e fase della Procedura, con proprio motivato provvedimento, di modificare, sospendere, interrompere, temporaneamente o definitivamente la stessa, senza per questo incorrere in alcuna responsabilità nei confronti dei partecipanti e senza che per questo l'offerente e/o qualsiasi altro soggetto interessato possano avanzare alcun risarcimento, anche del solo interesse negativo, fatto salvo lo svincolo della fideiussione presentata o la restituzione dell'importo del 10% eventualmente versato a titolo di cauzione.

Articolo 12

(Locazioni attive a trattativa diretta)

12.1. Oltre al caso di cui ai commi 11 e 12 del precedente articolo, l'Azienda può locare mediante trattativa diretta un bene proprio qualora l'importo del canone di locazione annuo non superi € 24.000,00 (euro ventiquattromila/00) al netto di imposte, tasse e spese

12.2. L' Azienda pubblica sul sito aziendale un avviso contenente gli estremi per l'individuazione dei beni ed il relativo canone, determinato con le modalità di cui all'art. 8. L'Azienda può individuare di volta in volta ulteriori forme di pubblicità.

12.3. I soggetti interessati alla locazione dei beni devono inoltrare all' Azienda una **proposta irrevocabile** di locazione contenente le seguenti indicazioni e dichiarazioni:

- a) il canone annuo fissato dall'Azienda per l'immobile;
- b) di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile oggetto della locazione anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, edilizia, urbanistica;
- c) di accettare tale stato di fatto e di diritto esonerando l'Azienda da qualsivoglia responsabilità al riguardo assumendo a proprio carico le eventuali spese dei ripristini necessari;
- d) di assumere a proprio carico esclusivo ogni possibile pregiudizio che anche solo potenzialmente sia riconducibile allo stato o situazione di cui sopra.

Le **proposte di locazione** devono essere redatte conformemente allo specifico fac-simile predisposto dall' Azienda e pubblicato sul sito aziendale.

I soggetti interessati alla locazione dei beni devono, inoltre, produrre apposita cauzione, pari a due mensilità del canone annuo fissato dall'Azienda nell'avviso di cui all'art. 12.2, mediante assegno circolare non trasferibile intestato all' Azienda o assegno postale vidimato o ricevuta in originale comprovante l'avvenuto deposito della cauzione presso la tesoreria dell'Azienda.

12.4. Oltre alle **proposte di locazione** di cui al precedente comma 12.3, chiunque può presentare proposte irrevocabili di locazione che riguardino un bene inserito in una procedura di evidenza pubblica espletata ai sensi dell'art. 11 e risultata deserta, purché di importo pari a quello indicato nella



procedura stessa.

12.5. Di tutte le proposte irrevocabili di locazione di cui ai commi precedenti viene data comunicazione mediante pubblicazione sul sito aziendale entro dieci giorni di calendario dalla data di ricezione e chiunque può avanzare sul/i bene/i in questione una propria proposta irrevocabile di locazione di valore pari secondo le modalità di cui al comma 12.3. In tutti i casi, trascorso il periodo di quindici giorni di calendario dalla pubblicazione sul sito aziendale della prima proposta, non vengono ritenute ammissibili ulteriori proposte di locazione concernenti la/e stessa/e unità immobiliare/i.

12.6. Scaduti i termini suddetti, nel caso di più proposte concernenti lo/gli stesso/i bene/i, i proponenti, con comunicazione da effettuarsi entro dieci giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle proposte, sono convocati per effettuare un sorteggio delle proposte presentate alla presenza degli stessi.

12.7. L'Azienda ha facoltà di modificare, mediante decreto dell'Amministratore Unico, il canone di locazione dei beni di cui al presente articolo. Del nuovo canone viene data pubblicità con le modalità di cui al precedente comma 5. Per la locazione al nuovo canone si procede con le modalità di cui al presente articolo.

12.8. La locazione relativa ai beni immobili locati in esecuzione della procedura di cui al presente articolo 12 deve essere sempre sancita mediante decreto dell'Amministratore Unico.

Prima del decreto di assegnazione l'Ufficio competente verificherà nei confronti dell'aggiudicatario provvisorio l'assenza di protesti in corso o non definiti e l'assenza di iscrizioni presso il Casellario Giudiziale che ad insindacabile discrezione dell'Azienda comportino l'inassegnabilità dell'immobile.

12.9. L'Azienda si riserva il diritto in qualunque momento e fase della Procedura e a propria discrezione di modificare, sospendere, interrompere, temporaneamente o definitivamente la stessa, senza per questo incorrere in alcuna responsabilità nei confronti dei partecipanti e senza che per questo l'offerente e/o qualsiasi altro soggetto interessato possano avanzare alcun risarcimento, anche del solo interesse negativo, fatta salva la restituzione dell'importo versato a titolo di cauzione.

12.10 L'Azienda si riserva altresì la facoltà di assegnare immobili direttamente ed in deroga alle norme previste dal presente Regolamento in caso di oggettive situazioni di emergenza abitativa al fine di ridurre il disagio



sociale rilevato e comprovato negli eventuali casi di specie che dovessero presentarsi.

12.11 In deroga alle precedenti procedure, qualora trattasi di locazione di posti auto (coperti o scoperti), box auto e/o cantine, il soggetto interessato, a seguito di pubblicizzazione della disponibilità di tali beni sul sito aziendale, deve formalmente manifestare il proprio interesse all'Azienda la quale, con decreto dell'Amministratore Unico, provvede all'assegnazione quantificando altresì il canone di locazione. L'assegnazione, in caso di diverse proposte per il medesimo bene, avviene seguendo l'ordine di data di protocollazione delle manifestazioni di interesse.

Art. 13

(Deposito cauzionale, garanzia fideiussoria e requisiti per l'assegnazione).

13.1. A garanzia del puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti dal conduttore in dipendenza del contratto di locazione, ad eccezione del regolare pagamento del canone di locazione e degli oneri accessori, è richiesto al conduttore il versamento di un importo pari ad almeno due mensilità di canone. Tale deposito cauzionale è restituito al termine della locazione dopo le verifiche relative allo stato dell'immobile locato.

Per tutti gli immobili sia ad uso abitativo che non abitativo, a garanzia del puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti dal conduttore in dipendenza del contratto di locazione, ivi compreso il regolare pagamento del canone di locazione e degli oneri accessori, è richiesta al conduttore la presentazione di idonea fidejussione bancaria a prima richiesta con esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale, rilasciata da azienda di credito ai sensi della vigente normativa creditizia, per un importo pari ad una annualità del canone di locazione e con termini di scadenza di sei mesi successivi al termine del contratto di locazione.

13.2. Alternativamente alla suddetta fidejussione, per gli immobili ad uso non abitativo è richiesto al conduttore il versamento di:

a) a garanzia del puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti dal conduttore in dipendenza del contratto di locazione, ad eccezione del regolare pagamento del canone di locazione e degli oneri accessori, un importo pari ad almeno due mensilità di canone a titolo di deposito cauzionale. Tale deposito cauzionale sarà restituito al termine della locazione dopo le verifiche relative allo stato dell'immobile locato;



b) a garanzia del regolare pagamento del canone di locazione e degli oneri accessori, un importo pari ad almeno tre mensilità di canone a titolo di pegno infruttifero. Tale pegno infruttifero sarà restituito al termine della locazione dopo le verifiche relative regolare pagamento dei canoni di locazione e degli oneri accessori dell'immobile locato.

Per gli immobili ad uso abitativo, in sostituzione della fidejussione, è richiesto il versamento solamente di quanto previsto nella lettera a).

13.3 Per gli immobili ad uso abitativo, oltre ai requisiti di cui all'art. 12, comma 8, secondo capoverso, per l'assegnazione è necessario possedere i seguenti requisiti:

a) cittadinanza italiana o di uno Stato dell'Unione Europea ovvero condizione di stranieri titolari di carta di soggiorno o di stranieri regolarmente soggiornanti in possesso di permesso di soggiorno almeno biennale e che esercitino una regolare attività di lavoro subordinato o autonomo;

b) non aver ceduto, in tutto o in parte, fuori dai casi previsti dalla legge, l'alloggio pubblico eventualmente assegnato in precedenza in locazione;

c) non aver debiti nei confronti di enti gestori di patrimonio pubblico per canoni di locazione, servizi accessori, rimborsi, danni o indennità;

d) fruire di un reddito annuo complessivo del nucleo familiare partecipante, così come composto alla data di presentazione della domanda, quale risulta dall'ultima dichiarazione dei redditi presentata, congruo rispetto al canone di locazione richiesto per l'immobile e la cui valutazione verrà effettuata ad insindacabile giudizio da parte dell'Azienda.

13.4 Per gli immobili ad uso non abitativo, oltre ai requisiti di cui all'art. 12, comma 8, secondo capoverso, l'Azienda si riserva discrezionalmente il diritto di non procedere ad assegnazione di immobili da destinare ad attività, seppur lecite, non ritenute eticamente conformi alla propria natura di Ente Pubblico Economico ed al proprio spirito aziendale (a titolo meramente esemplificativo: giochi d'azzardo, ecc.).

13.5 In ogni caso, l'Azienda a suo insindacabile giudizio, si riserva la possibilità di escludere dall'assegnazione i richiedenti per i quali, a seguito di verifica o segnalazione, venga rilevata la presenza di insolvenza verso enti pubblici, enti erogatori di servizi e privati.

