

REGOLAMENTO

LOCALI AD USO NON ABITATIVO

Approvato con delibera
del Commissario Straordinario n. 34 del 20/11/2017

ART. 1

OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento ha per oggetto la concessione in locazione dei locali ad uso diverso di abitazione da utilizzare secondo destinazione urbanistica e d'uso ed a norma di quanto stabilito nel presente atto.

ART. 2

MODALITA' DI ASSEGNAZIONE

Per l'assegnazione di detti locali, siano essi depositi, negozi o altro dovrà indirsi, in prima istanza, apposito bando.

A tale bando possono partecipare:

1. Coloro che hanno la cittadinanza italiana o di uno Stato appartenente all'UE, o i cittadini di Stati extracomunitari inseriti nella lista degli Uffici Provinciali del Lavoro o che svolgono attività lavorativa autorizzata.
2. Coloro che non abbiano subito condanne penali ad eccezione delle condanne pecuniarie.
3. Coloro che non abbiano procedure legali in corso con l'IACP per qualsiasi motivo.

Non si terrà conto delle domande presentate prima della pubblicazione del bando.

Del bando verrà data pubblicità mediante pubblicazione sul sito dell'IACP, mediante affissione all'albo pretorio dell'Istituto.

La domanda dovrà essere redatta in lingua italiana, secondo lo schema allegato al bando, sottoscritta, pena l'esclusione. Dovrà essere contenuta in un plico chiuso, sigillato con ceralacca e/o nastro adesivo sottoscritto su un lembo di chiusura e recare la scritta "Asta per l'aggiudicazione del locale Cod. ____".

Dovrà essere trasmessa per raccomandata, o tramite pec oppure presentata al protocollo entro i termini fissati dallo stesso bando. Dovrà inoltre contenere l'impegno ad usare i locali conformemente alla destinazione d'uso degli stessi.

I locali non potranno essere locati per attività che producano inquinamento atmosferico o ambientale superiore agli indici fissati da leggi e regolamenti, per cui potrà essere richiesta idonea documentazione.

I locali verranno assegnati nello stato di fatto in cui si trovano. Le spese per migliorie saranno a carico del locatario.

Il Bando dovrà contenere l'indirizzo, i mq ed il canone mensile posto a base d'asta.

L'assegnazione avverrà tramite asta pubblica e le offerte segrete dovranno essere di importo uguale o superiore rispetto al canone mensile posto a base d'asta indicato nel bando.

Si terrà conto delle richieste pervenute a mezzo Raccomandata con ricevuta di ritorno, posta elettronica certificata (pec) oppure presentate direttamente presso il protocollo dell'Ente, nell'ordine del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa per l'IACP o in caso di parità di offerta nell'ordine cronologico".

Se l'asta dovesse andare deserta per uno o più lotti inseriti, l'IACP esaminerà eventuali successive richieste che potranno pervenire nei successivi 15 giorni dalla data di svolgimento dell'asta e nel caso in cui non dovessero pervenire offerte utili, si procederà alla pubblicazione di un secondo bando con le stesse procedure utilizzate per il primo, con una riduzione percentuale non superiore al 30% del canone a base d'asta applicato nel primo bando.

Trascorsi ulteriori 15 giorni successivi alla data di scadenza del secondo bando, senza che siano pervenute offerte, si valuteranno le eventuali migliori offerte libere economicamente più vantaggiose per l'Ente, presentate in busta chiusa e con le stesse modalità di cui ai bandi di gara e comunque non inferiori al valore dell'indennità di occupazione, pari a €/mq. 2,00 per i locali da adibire ad attività commerciale e/o laboratori di arti e mestieri e €/mq. 1,00 per i locali diversi da abitazioni da adibire ad attività non commerciali, salvo eventuali ulteriori disposizioni autorizzate dalla Direzione Generale dell'Ente. Con cadenza mensile, saranno valutate le offerte libere pervenute entro l'ultimo giorno del mese e si procederà all'eventuale assegnazione.

Se per un periodo di almeno tre mesi dalla scadenza dell'ultimo bando di gara, non siano pervenute offerte valide relative all'assegnazione dei locali ad uso non abitativo, l'IACP prenderà in considerazione la possibilità di mettere in vendita gli immobili di che trattasi.

La vendita degli immobili non residenziali avviene sulla base di specifici piani di vendita e mediante procedure ad evidenza pubblica. L'alienazione è effettuata al prezzo di mercato sulla base del parere dell'Agenzia del Territorio. I relativi bandi sono pubblicati sul sito internet dello IACP di Catania.

ART.3

CALCOLO CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione sarà determinato dal prodotto tra la superficie catastale del locale e un costo unitario al metro quadrato calcolato, facendo riferimento alle quotazioni medie del mercato immobiliare (OMI), in base alla categoria catastale cui il locale si riferisce (A10, C1, C2, C3, C6,...) e applicando ad esso una percentuale in aumento e/o riduzione pari a $\pm 40\%$ tenuto conto di alcuni parametri definiti in base all'ubicazione dell'immobile, all'allocatione in zona commerciale nonché alle condizioni manutentive e sarà aggiornato secondo gli indici annuali ISTAT.

CALCOLO COSTO UNITARIO AL METRO QUADRATO DI SUPERFICIE	
QUOTAZIONE OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE	
VALORE DI LOCAZIONE MEDIO (€/mq x mese) $V_m = (V_{min} + V_{max}) / 2$	

TABELLA DELLE AGGIUNTE E DETRAZIONI

AMBITO	CARATTERISTICA	INCIDENZA % IN AGGIUNTA P_A	INCIDENZA % IN DETRAZIONE P_B
CONTESTO URBANO	1 ubicazione immobile rispetto alla strada (prospiciente strada o poco accessibile)	11%	-11%
	2 qualità ambiente esterno, presenza di servizi collettivi o meno	4%	-4%
	3 disponibilità di parcheggi	3%	-3%
IMMOBILE	4 Età dell'edificio	2%	-2%
	5 necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	15%	-15%
	6 dotazione ed efficienza impianti	5%	-5%
TOTALE COEFFICIENTE (P)		40%	-40%
		P_A	P_B

CALCOLO COSTO UNITARIO AL MQ DI SUP. = $V_m - (V_m \times P) / 100$

Il canone di locazione, in ogni caso, non potrà essere inferiore al valore di €/mq. 2,00 per i locali da adibire ad attività commerciale e/o laboratori di arti e mestieri e di €/mq. 1,00 per i locali diversi da abitazioni da adibire ad attività non commerciali.

ART. 4

DURATA DELLA LOCAZIONE

La durata della locazione è stabilita in anni sei a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto. Tuttavia, allo scadere della data suddetta sarà in facoltà delle parti di risolvere il rapporto con preavviso di mesi 6 (sei) da dare a mezzo lettera raccomandata A.R., 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 sarà efficace per l'ulteriore periodo pari ad anni sei

ART. 5

IMPORTO DELLA LOCAZIONE

L'assegnatario corrisponderà all'I.A.C.P. il canone determinato come sopra in rate mensili anticipate di uguale importo, da versare entro il cinque del mese con versamento sul c/c postale N°..... intestato a I.A.C.P. – Catania con causale obbligatoria "locali ad uso diverso da abitazione"; tale canone verrà aggiornato annualmente sulla base delle variazioni I.S.T.A.T. Per ritardato pagamento sarà applicato l'interesse di mora secondo la normativa vigente.

ART. 6

CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE

Gli immobili sono locati nello stato di fatto in cui si trovano: nel prezzo della locazione si è già tenuto conto dello stato di conservazione del locale. I preventivi lavori di adattamento funzionale all'attività da svolgere saranno a carico dei conduttori. L'IACP è esonerato dall'obbligo di pagamento di indennità e/o compensazioni sulle pigioni per le addizionali e le migliorie apportate dal conduttore.

Restano a carico del conduttore le spese condominiali previste per legge, nonché l'eventuale adeguamento e/o mantenimento degli impianti a norma di legge, per i quali il conduttore dovrà fornire copia della certificazione relativa.

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'I.A.C.P. di Catania 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, ripristinando le eventuali modifiche apportate durante il rapporto locativo.

Tutte le migliorie fisse ed infisse di qualsiasi natura resteranno senza indennità, a favore dell'Istituto qualora questo non preferisca la loro 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. 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.

ART. 7

CAUZIONE

Per i locali ad uso commerciale e non commerciale la cauzione richiesta sarà pari a due mensilità ai sensi dell'art. 11 della Legge 392/78. Tale deposito cauzionale sarà restituito o svincolato, 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'I.A.C.P. 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'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. 8

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.

ART. 9

SUBAFFITTO

Relativamente ai locali adibiti ad attività commerciali i conduttori e coloro che succedono nell'attività, sono obbligati a comunicare all'Ente l'intenzione di cedere il contratto di locazione, la successione dell'attività potrà essere effettuata solo con uguali categorie ed attività commerciali.

Unitamente alla comunicazione di cessione del contratto di locazione devono essere presentati i seguenti documenti:

- Copia dell'atto di cessione fra cedente e cessionario;
- Certificato di iscrizione alla Camera di Commercio del subentrante;
- Dati fiscali del subentrante.

E' fatto divieto nei restanti casi di cedere a 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 non commerciale si potrà procedere alla voltura del contratto di locazione in favore di uno degli eredi previa formale richiesta e regolarizzazione di eventuali situazioni debitorie.

ART. 10

SPESE CONTRATTUALI

Qualsiasi spesa, inerente il contratto o consequenziale a questo, nessuna eccettuata o esclusa, sarà a carico del locatario. Il locatario assume a suo completo ed esclusivo carico tutte le imposte e tasse relative alla locazione dell'immobile con rinuncia al diritto di rivalsa nei confronti dell'I.A.C.P..

ART. 11

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 rescindere 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.

ART. 12

NORMA TRANSITORIA

Gli occupanti senza titolo, potranno presentare l'istanza di regolarizzazione, in applicazione della delibera n° 23, del 02/09/2015, qualora dimostrino che l'occupazione sia avvenuta entro il 31/12/2015

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 Catania.

