

Estratto dal Regolamento per la Gestione del Patrimonio Immobiliare approvato con Deliberazione n. 92 del 20.12.2005 e successivamente modificato con deliberazione n. 36 del 31.07.2008.

TITOLO III

LOCAZIONI

ART. 21

AFFITTI E LOCAZIONI

1. La decisione di stipulare un contratto di affitto o locazione sui beni dell'Ente, è assunta con deliberazione del Consiglio di Amministrazione, in cui vengono motivati i criteri di scelta del contraente, nonché il corrispettivo economico (canone), la durata del rapporto e la sua eventuale rinnovabilità.
2. Il canone di locazione è altresì determinato in rapporto alle caratteristiche dei beni, ad un valore comunque non inferiore a quello di mercato, fatti salvi gli scopi sociali ed eventuali convenzioni con enti territoriali, fondazioni, associazioni senza scopo di lucro o altri enti non commerciali finalizzate al migliore perseguimento degli scopi statutari dell'Azienda.
3. Il canone è aggiornato in base all'indice di rivalutazione ISTAT ed in ottemperanza alle vigenti leggi.
4. Salvo diversa disposizione del Consiglio d'Amministrazione, non è ammessa la sublocazione a terzi dei beni locati od affittati.
5. Le norme del presente titolo si applicano solamente per gli immobili che si rendessero disponibili. Non si applicano nei casi di rinnovo nonché nei casi di cessione di sublocazione o cessione consentiti dall'Azienda o autorizzati dalla legge.

ART. 22

LOCAZIONI DI ALTRI IMMOBILI AD USO ABITATIVO

1. Alle locazione degli immobili abitativi si applica la disciplina prevista dalla legge n. 431/1998 e s.m. ed i.
2. Gli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. del 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m. ed i., o inclusi nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 sono sottoposti esclusivamente alla disciplina di cui agli articoli 1571 e seguenti del codice civile qualora non siano stipulati in base ad accordi locali di cui all'art. 2 comma 3 della legge n. 431/1998 e s.m. ed i.

ART. 23

SCELTA DEL CONDUTTORE IN CASO DI IMMOBILI AD USO ABITATIVO

1. Gli immobili non oggetto di convenzioni, possono essere dati in locazione mediante licitazione privata o trattativa privata qualora andasse per due volte deserta la gara o la locazione riguardi immobili che per loro valore e/o caratteristiche, interessino ad un ristretto ambito di potenziali conduttori o ad un unico soggetto.

ART. 24

CONVENZIONI CON IL COMUNE DI SAVONA

1. L'Azienda può stipulare convenzioni con il Comune di Savona per destinare una parte del proprio patrimonio abitativo per soddisfare le esigenze di emergenza abitativa degli utenti residenti nell'ambito del comune stesso e dal medesimo segnalato.
2. Le unità abitative concesse in locazione sono quelle che si renderanno disponibili nel periodo di validità della convenzione ed individuate nella convenzione stessa.
3. Il contratto di locazione sarà stipulato tra l'assegnatario e l'Azienda.
4. Alle unità immobiliari di cui al presente articolo si applicano i canoni di locazione stabiliti dagli accordi locali di cui all'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.
5. Il comune dovrà comunicare all'Azienda il nucleo familiare assegnatario. Qualora il nucleo rinunciasse, il Comune si impegna a segnalare un nuovo soggetto. In caso di ulteriore rinuncia, l'unità abitativa potrà essere assegnata secondo quanto stabilito dal presente regolamento all'articolo 23.

ART. 25

IMMOBILI AD USO DIVERSO DA QUELLO D'ABITAZIONE

1. Gli immobili ad uso diverso da quello abitativo sono concessi in locazione mediante licitazione privata.
2. E' possibile ricorrere alla trattativa privata qualora la gara risultasse per due volte deserta oppure quando l'interesse agli immobili oggetto di locazione fosse circoscritto ad un ristretto ambito di interessati o ad un unico soggetto.
3. Alla locazione di immobili ad uso diverso da quello abitativo si applica la disciplina della legge 27 luglio 1978, n. 392 e s. m. ed i.

ART. 26

AVVISI E LETTERE DI INVITO

1. Gli avvisi sono affissi per almeno dieci giorni nel luogo ove si trova l'immobile. Gli avvisi sono altresì pubblicati per lo stesso periodo all'albo e sul sito internet dell'azienda, all'albo del comune nel quale esso e' ubicato.
2. Gli avvisi devono contenere:
 - i dati relativi all'immobile e la sua destinazione;
 - i requisiti di partecipazione eventualmente stabiliti per i conduttori;
 - l'indicazione che la lettera d'invito non impegna l'azienda
 - il termine per presentare le richieste d'invito ed ogni altra informazione ritenuta idonea.
3. La lettera invito da inviarsi a mezzo plico raccomandato dovrà contenere:
 - il canone base soggetto ad aumenti;
 - le condizioni contrattuali;
 - l'ammontare della cauzione; ;
 - la scadenza del termine per la presentazione dell'offerta;
 - le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni e attestazioni, delle offerte e le modalità di imbustamento e sigillatura;
4. La lettera dovrà precisare le seguenti condizioni:
 - che la formulazione dell'offerta comporta accettazione delle stesse;

- che l'aggiudicazione impegna l'Azienda solo dopo la formale ratificazione della stessa da parte del Consiglio d'Amministrazione.

ART. 27

OFFERTE

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti dell'Azienda consegue all'aggiudicazione definitiva.
2. Non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte.
3. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite dal bando, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri
4. Le offerte dovranno:
 - contenere i dati dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza e codice fiscale); nel caso di persona giuridica deve essere indicata la denominazione, la sede legale, il numero di iscrizione alla CCIAA o al Registro delle imprese se si tratta di società, nonché il nominativo e i dati del rappresentante legale); in caso di immobile adibito ad abitazione l'offerente dovrà indicare i componenti del proprio nucleo familiare che andranno ad occupare l'alloggio in caso di aggiudicazione ed in caso di cittadini stranieri allegare copia del permesso di soggiorno e/o carta di soggiorno rilasciata non per motivi turistici.
 - essere datate e firmate per esteso in ogni pagina; in caso di persona giuridica deve essere timbrata e firmata per esteso in ogni pagina dal legale rappresentante o da persona munita di idonei poteri;
 - indicare gli estremi catastali dell'immobile;
 - indicare il canone offerto e il termine fino al quale l'offerente si obbliga a tenere ferma ed irrevocabile l'offerta ai sensi dell'art. 1329 codice civile;
 - allegare le ricevute di avvenuto versamento della cauzione;
 - accettare e ben conoscere tutte le condizioni del presente regolamento.

ART. 28

LICITAZIONE PRIVATA

1. Ai soggetti ammessi alla licitazione privata, vengono inviate le lettere d'invito a presentare offerta.
2. L'offerta deve essere presentata obbligatoriamente, a pena di esclusione, entro l'ora ed il giorno stabilito nella lettera di invito
3. Nel caso in cui la gara vada deserta, o risulti infruttuosa, la stessa sarà ripetuta con le stesse modalità e procedure, con lo stesso canone a basa d'asta o con la riduzione del medesimo non superiore al 20%.

ART. 29

TRATTATIVA PRIVATA

1. Si procede a trattativa privata diretta quando le gare di cui agli articoli precedenti siano andate deserte per due volte.

2. In casi eccezionali, con delibera motivata del Consiglio d'Amministrazione, si procederà alla trattativa privata per quelle unità immobiliari il cui interesse, per il loro valore e/o caratteristiche sia circoscritto ad un ristretto ambito di interessati o ad un unico soggetto.

ART. 30

ULTERIORI CONDIZIONI

1. Ai fini del subentro in qualità di intestatario di immobile ad uso abitativo, per nucleo familiare si intende la famiglia costituita dai coniugi e dai figli legittimi, naturali, riconosciuti e adottivi e degli affiliati con loro conviventi. Fanno altresì parte del nucleo il convivente more uxorio, gli ascendenti e i discendenti, i collaterali sino al 3^a grado e gli affini sino al 2^a grado, purché la stabile convivenza con il titolare della locazione duri da almeno due anni dalla data di stipulazione del contratto.

2. E' inoltre da considerarsi adeguato per l'assegnazione un alloggio composto di un numero di vani, escluso gli accessori, che comprendono anche la cucina, rapportato a quello dei componenti il nucleo familiare, come segue:

1 persona/1 vano, 2/2,3/3,4/4,5/4,6/5, 7/6, 8/6; più di 8/6.

I vani degli alloggi si calcolano trasformando in vani convenzionali di 16 metri quadrati la superficie degli alloggi stessi, al netto dei muri perimetrali e di quelli interni ed esclusi gli accessori interni (cucina, dispensa, bagno ecc.) ed esterni (balconi, terrazze, cantine, autorimesse, giardini, ecc.). L'eventuale resto risultante si trascura se non superiore a mq. 9; viene calcolato per un vano se superiore.

3. In relazione al deposito cauzionale sia provvisorio che definitivo si precisa che lo stesso potrà essere versato, oltre che in contanti, in assegno circolare anche a mezzo polizza fidejussoria bancaria od assicurativa, che dovrà contenere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e con le modalità stabilite dagli uffici competenti dell'Azienda.

4. E' ammesso il cambio di alloggio, per modificata composizione del nucleo familiare o per giustificate ragioni di salute, economiche ecc., previa valutazione dell'Azienda proprietaria. Gli affittuari interessati al cambio dovranno presentare motivata domanda, entro il 30 gennaio di ogni anno; la stessa verrà tenuta in considerazione seguendo l'ordine cronologico e le caratteristiche dell'alloggio richiesto. Dopo due rinunce rispetto agli alloggi proposti in cambio, l'istanza di cambio verrà depennata.

5. È ammesso altresì il cambio di locale ad uso non abitativo, per casi eccezionali e motivati, previa decisione del Consiglio di Amministrazione.

6. In relazione ai fabbricati interamente di proprietà, viene data facoltà all'Azienda di affidarne direttamente la gestione condominiale ad Amministratore incaricato, secondo le modalità stabilite dagli uffici competenti.

ART. 31

STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

1. Il contratto di locazione è stipulato mediante scrittura privata dal Direttore o colui che lo sostituisce, deve contenere le condizioni stabilite dall'Azienda, dall'uso e dalla legge in materia.

2. Le spese di registrazione sono per metà a carico del conduttore.