

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DEGLI IMMOBILI AD USO DIVERSO DA QUELLO ABITATIVO

ART. 1 – Oggetto

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A. (in seguito CASALP) è proprietaria, in regime di diritto privato, di un complesso di beni immobili aventi una destinazione d'uso diversa da quella abitativa (uso magazzino, ripostiglio, preselle terreno ecc. ecc.). Con il presente atto si intende regolamentare l'utilizzo di tali immobili da parte di terzi, al fine di rendere più efficace la gestione, valorizzare il patrimonio, garantire la trasparenza amministrativa ed incrementare le entrate finanziarie della Società. Tali beni immobili potranno essere concessi in uso a soggetti terzi, intendendosi per soggetti terzi ogni persona fisica o giuridica, ente o associazione o altra organizzazione che persegua propri fini.

ART. 2 – Forme giuridiche di assegnazione dei beni

L'utilizzo da parte di terzi, di tali beni immobili è, di norma, effettuata nella forma e con i contenuti dei negozi giuridici tipici previsti dal Codice Civile e più precisamente:

- a) Contratto di locazione
- b) Contratto di comodato

CASALP, per una migliore utilizzazione del proprio patrimonio, può disporre l'uso plurimo degli immobili di cui trattasi, concedendone l'uso a favore di più soggetti, articolando i relativi periodi di fruizione; nei predetti casi gli obblighi degli assegnatari saranno rapportati al periodo di uso assegnato.

ART. 3 – Determinazione dei corrispettivi dei contratti

Il canone di locazione è determinato da CASALP, con riferimento alle quotazioni immobiliari rese disponibili dall'Osservatorio immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate (con riferimento alla provincia, al comune ed alla fascia/zona di ubicazione del fondo nonché alla destinazione dello stesso). Il canone di locazione è calcolato come media aritmetica, tra il valore minimo e massimo di locazione (espresso in €/mq x mese) fornito dall'Osservatorio. E' facoltà di CASALP di stabilire un canone di locazione diverso dai parametri dell'Osservatorio (sia in aumento che in diminuzione), qualora circostanze concrete lo rendano opportuno e comunque previo provvedimento adeguatamente motivato. Il canone di locazione è soggetto a revisione annuale sulla base delle variazioni dell'indice nazionale ISTAT dei prezzi al consumo.

ART. 4 – Criteri e procedimento di assegnazione dei locali

I soggetti assegnatari di tali beni immobili possono essere individuati in vario modo:

- 1) richiesta di offerta (se più persone sono interessate ad uno stesso fondo);
- 2) assegnazione diretta (se è presente un solo soggetto interessato);



3) tramite agenzia immobiliare (a seguito della manifestazione di interesse espletata nell'anno 2012, per i fondi affidati alle agenzie).

Nel sito istituzionale www.casalp.it → servizi → modulistica utenti → vari, è disponibile il modulo di "richiesta fondo commerciale". Il modulo indica:

- generalità del soggetto richiedente;
- dichiarazione di possedere i requisiti morali di cui al seguente art. 5;
- dichiarazione sostitutiva relativa all'iscrizione presso la C.C.I.A.A. (nel caso in cui il soggetto sia interessato ad un fondo destinato ad attività commerciale);
- localizzazione del fondo di interesse (se già individuato) oppure caratteristiche di interesse e zona (se il soggetto non ha individuato un fondo specifico);
- sintetica descrizione dell'attività che si intende svolgere all'interno (CASALP si riserva comunque la possibilità, previo atto motivato, di non assegnare il fondo al richiedente qualora l'attività proposta non sia di gradimento della Società).

Qualora le richieste abbiano ad oggetto fondi specifici ed individuati:

Nei casi di cui al punto 1) – Pluralità di soggetti interessati ad uno stesso fondo - vengono raccolte – da parte dell'addetto ai contratti di locazione - le manifestazioni di interesse al fondo, presentate dai vari soggetti. A questi ultimi, viene trasmessa una lettera di invito alla presentazione di un'offerta, che dovrà essere espressa con riferimento al canone-base indicato da CASALP e che sarà esaminata in seduta pubblica, in data indicata nella lettera di invito. Il fondo sarà assegnato al soggetto che offre il canone più elevato. L'addetto ai contratti di locazione procede all'istruttoria per la stipula del contratto.

Nei casi di cui al punto 2) – Presenza di un solo soggetto interessato ad un fondo - al soggetto viene comunicato il canone di locazione e gli viene richiesta l'accettazione. Dopodiché l'addetto ai contratti di locazione procede all'istruttoria per la stipula del contratto.

Nei casi di cui al punto 3) – Individuazione del soggetto interessato da parte dell'agenzia immobiliare – quest'ultima, trasmette a CASALP la proposta ricevuta dal cliente interessato ad uno dei fondi a loro affidati. CASALP valuta il canone proposto (con riferimento a quello base comunicato alle agenzie). A seguito dell'accettazione della proposta da parte di CASALP, l'addetto ai contratti di locazione procede all'istruttoria per la stipula del contratto (per quanto riguarda la procedura di affidamento dei fondi alle agenzie immobiliari, si rimanda integralmente a quanto previsto dal "Regolamento per la gestione del servizio di pubblicizzazione e mediazione finalizzata alla locazione dei fondi CASALP").

Qualora le richieste abbiano ad oggetto fondi non individuati nello specifico, sarà cura dell'addetto ai contratti di locazione, valutare le richieste esistenti e proporre ai vari soggetti locali adeguati alle richieste stesse (per zona e/o caratteristiche). L'iter per l'assegnazione del fondo, seguirà comunque le procedure di cui ai precedenti punti 1) e 2).

ART. 5 – Requisiti per l’assegnazione dei locali

Possono essere assegnatari di tali beni immobili ad uso diverso da quello abitativo: persone fisiche o giuridiche, enti o associazioni o altre organizzazioni. I soggetti assegnatari di fondi non dovranno essere destinatari di sentenze di condanna, passate in giudicato o di decreti penali di condanna divenuti irrevocabili, oppure sentenze di applicazione di pena su richiesta – ai sensi dell’art. 444 c.p.p. - per reati in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale del Cliente. Non dovranno inoltre sussistere situazioni pregiudizievoli in capo a tali soggetti, quali (a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo): situazione patrimoniale ed economica incompatibile con lo svolgimento dell’attività d’impresa; stato di fallimento o liquidazione coatta; inserimento negli elenchi ufficiali dei protesti cambiari e qualunque altra circostanza dalla quale possa derivare scarsa affidabilità e solvibilità del soggetto stesso.

ART. 6 – Esame delle domande pervenute

Per l’esame delle domande pervenute, per la verifica dei requisiti e la conseguente assegnazione dei locali, è istituita la Commissione Fondi. La Commissione è composta da n. 3 membri dipendenti di CASALP e precisamente:

- Coordinatore Area Servizi Amministrativi e Gestionali;
- Addetto Servizi Affari Giuridici e Legali;
- Addetto ai contratti di locazione.

Nei casi di cui all’art. 4, punto 1) – Pluralità di soggetti interessati ad uno stesso fondo - la Commissione apre in seduta pubblica i plichi contenenti le offerte; assegnando il fondo, con provvedimento motivato, al soggetto che avrà offerto il maggior canone di locazione su quello base posto a base d’asta nella lettera di invito. Successivamente sarà stipulato il relativo contratto di locazione.

Nei casi di cui all’art. 4, punto 2) – Unico soggetto interessato ad un fondo – la Commissione esamina, in seduta riservata, la domanda pervenuta, dando incarico all’addetto ai contratti di locazione di comunicare all’interessato il canone di locazione richiesto. Se il canone di locazione viene accettato dal soggetto, si procederà con la richiesta dei documenti volti alla stipula del contratto di locazione, previo provvedimento motivato.

Nei casi di cui all’art. 4, punto 3) – Soggetto interessato individuato dall’agenzia immobiliare – la Commissione esamina, in seduta riservata, la proposta pervenuta e previo provvedimento motivato, assegna il fondo con conseguente stipula del contratto di locazione.

ART. 7 – Attività inerenti il associazionismo e volontariato

CASALP si riserva la facoltà di assegnare fondi con una riduzione del 30% del canone locativo base, esclusivamente a favore di quelle associazioni la cui attività rientra nei fini istituzionali cui CASALP è deputata, ciò al fine di coniugare la redditività del patrimonio immobiliare destinato ad usi diversi da quelli abitativi e di proprietà CASALP, con le finalità sociali, assistenziali e culturali di una Società interamente di proprietà pubblica.

ART. 8 – Gestione della morosità

Al componente della Commissione addetto ai contratti di locazione, è assegnato il compito di monitorare con cadenza bimestrale, l'andamento della morosità connessa ai fondi di cui trattasi. I risultati di tale attività di monitoraggio saranno valutati dalla Commissione per la trasmissione delle pratiche al Legale, al fine di recuperare le somme insolute e/o per l'ottenimento della restituzione della disponibilità del fondo.

ART. 9 – Durata contrattuale

La durata massima del contratto, dovrà rispettare i termini previsti dalla vigente normativa in materia.

ART. 10 – Obblighi dell'assegnatario

L'assegnazione del fondo al soggetto comporta:

- a) obbligo del pagamento del canone di locazione per l'utilizzo;
- b) onere delle spese inerenti la manutenzione ordinaria;
- c) il pagamento delle utenze e delle tasse/tariffe relative allo smaltimento dei rifiuti;
- d) ogni altra spesa che CASALP ha sostenuto per fatto imputabile all'assegnatario;
- e) restituzione dei locali nella loro integrità, salvo deperimento d'uso;
- f) per i fondi commerciali: obbligo di costituzione di una fideiussione per l'affitto (bancaria o assicurativa) di durata pari all'intera durata del rapporto di locazione e di importo pari a n. 6 mensilità di canone, a garanzia sia del mancato pagamento dei canoni di locazione sia degli eventuali danni arrecati;
- g) per i fondi ad uso non commerciale: obbligo del versamento, a garanzia, di n. 3 mensilità di canone di locazione;
- h) obbligo di garantire una utilizzazione del locale compatibile con quanto sottoscritto in sede di stipula del contratto di locazione.

Qualora assegnatario di un fondo sia un soggetto di cui all'art. 7 (associazioni), le modalità ed i tempi del versamento dell'importo a titolo di cauzione, potranno essere oggetto di negoziazione tra l'assegnatario e CASALP; riservando il diritto all'assegnatario di corrispondere l'importo dovuto in rate.



ART. 11 – Oneri di manutenzione

L'ordinaria manutenzione del bene oggetto di assegnazione è sempre a carico dell'assegnatario. Qualsiasi onere derivante da eventuali lavori eseguiti dall'assegnatario e realizzati per una migliore funzionalità della gestione del bene, resteranno di proprietà di CASALP, senza diritto di rimborso delle spese sostenute dall'assegnatario per la loro esecuzione.

L'assegnatario del fondo dovrà essere sempre autorizzato da CASALP per l'esecuzione di ogni intervento di manutenzione sul fondo stesso.

ART. 12 – Divieto di mutamento di destinazione e di sub utilizzo

È fatto assoluto divieto di modificare la destinazione d'uso o di sub assegnare o far gestire a terzi il bene oggetto dell'assegnazione, senza esplicita autorizzazione di CASALP, pena la decadenza dall'assegnazione stessa.

L'utilizzo anche solo temporaneo del locale, per finalità diverse da quelle previste nel contratto di locazione deve essere preventivamente autorizzato da CASALP, pena la decadenza dalla assegnazione.

Qualora l'assegnatario ceda a terzi il contratto di locazione, contestualmente alla cessione o affitto dell'azienda esercitata nel fondo, dovrà comunicare l'evento a CASALP mediante raccomandata con avviso di ricevimento, al fine di procedere alla regolarizzazione delle vicende intervenute nel rapporto di locazione.

ART. 13 – Rinuncia, decadenza e revoca dell'assegnazione

L'assegnatario può rinunciare all'assegnazione per gravi e comprovati motivi, dandone comunicazione a CASALP in forma scritta. Tale rinuncia esclude il diritto alla restituzione di eventuali costi già sostenuti dall'assegnatario. Quest'ultimo è sempre tenuto a restituire il fondo nello stato della sua originaria consistenza, salvo il normale deterioramento d'uso.

Costituisce grave inadempimento, che darà luogo alla decadenza dall'assegnazione, l'inosservanza di uno o più obblighi dettati dal presente Regolamento. Costituiscono, altresì, motivo di decadenza l'eventuale realizzazione di interventi senza preventiva autorizzazione e/o la mancata rimozione degli interventi realizzati senza autorizzazione.

CASALP può rientrare in possesso del bene assegnato, in caso di negligenza o inadempienza di quest'ultimo.

CASALP può risolvere anticipatamente il contratto laddove intervengano motivate ragioni di pubblico interesse che impongono la risoluzione del rapporto per una diversa e migliore modalità di gestione del bene.