



REGOLAMENTO LOCAZIONI

IMMOBILI COMMERCIALI

CSP SRL

ARTICOLO 1 *Ambito d'applicazione*

- 1.** Il presente Regolamento disciplina la fruizione da parte di terzi dei beni immobili in possesso della società CSP srl – Castellanza Servizi e patrimonio-interamente partecipata dal Comune di Castellanza (VA) e dei quali la Società ha la piena disponibilità a seguito di acquisizione o di conferimento, anche in usufrutto, da parte del socio Comune di Castellanza.
- 2.** Il presente Regolamento ha lo scopo di assicurare la migliore fruibilità dei beni da parte dei cittadini, la trasparenza e l'imparzialità dell'azione amministrativa, la valorizzazione ed il più proficuo utilizzo del patrimonio immobiliare gestito dalla società di cui alla tabella allegata **(All.1)**.

ARTICOLO 2 *Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi*

- 1-** Il complesso di beni immobili di cui all'allegato su richiamato sono posseduti dalla CSP srl ad "*iure privatorum*", cioè in regime di diritto privato, e costituisce il patrimonio della società stessa.
- 2-** Tale patrimonio comprende i beni ad uso commerciale che forniscono direttamente introito finanziario alle casse della società.
- 3-** I beni sono concessi in locazione a terzi tramite contratti di diritto privato previsti dal codice civile.
- 4-** La locazione dei beni del patrimonio della CSP srl è soggetta alle norme del Codice Civile, della L. 27.07.1978 n. 392 e della L. 9/12/1998 n. 431 nonché alla norma del presente regolamento.

ARTICOLO 3 *Forme giuridiche*

- 1-** La concessione in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili è, di norma, effettuata dalla CSP srl nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dal titolo III del libro IV del Codice Civile e successive modifiche, nonché delle norme vigenti, e più precisamente:
 - a.** Contratto di locazione (artt. 1571 e segg. c. c.);
 - b.** Contratto di affitto (artt. 1615 e segg. c.c.);
 - c.** Comodato (artt. 1803 e segg. c.c.).

ARTICOLO 4 *Concessionari dei beni immobili*

- 1-** Fermo restando che la CSP srl si riserva prioritariamente di definire sulla base di propri progetti l'utilizzo degli spazi a disposizione, tutti i beni immobili di cui al precedente art.1, possono essere concessi in uso a soggetti terzi,

intendendosi per terzi ogni persona fisica o giuridica, Ente, Associazione, o altra Organizzazione.

- 2- In particolare, vengono individuate le seguenti due grandi partizioni:
 - a. - beni concessi per finalità commerciali, professionali, aziendali o direzionali private;
 - b. beni concessi per tutte le altre attività (es. laboratorio artigianale, spazio espositivo, culturale, ricreativo, ecc...).

ARTICOLO 5 *Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti di concessione dell'uso degli immobili comunali*

- 1- Nella stipula dei contratti per la concessione di beni immobili, il canone da corrisondersi alla CSP srl per l'utilizzo dell'immobile è determinato, sulla base degli indirizzi fissati dal socio Comune di Castellanza con la delibera del Consiglio Comunale n.148 del 19.12.2000 e le successive delibere della Giunta Comunale.
- 2- Gli aggiornamenti dei suddetti canoni sono determinati da CSP con apposita stima tecnica tenendo in considerazione i valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe ed attenendosi ai seguenti elementi essenziali di valutazione:
 - a) valore immobiliare del bene da concedere in uso;
 - b) Parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista nel rapporto di concessione: commerciale, artigianale, di servizi o altro;
 - c) eventuale impegno da parte dell'utilizzatore alla esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione, strutture fisse, costruzioni e ogni altra opera destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile;
 - d) ulteriori criteri e parametri aggiuntivi evidenziati con specifica motivazione tecnica.

ARTICOLO 6 *Criteri e procedimento di assegnazione dei locali ad uso commerciale*

- 1- Gli assegnatari dei locali concessi ad uso commerciale vengono scelti sulla base di un avviso pubblicato sul sito aziendale e tempestivamente aggiornato di ogni disponibilità, secondo le procedure descritte nell'allegato "**avviso permanente di locazione di immobili commerciali**" (ALL.2) che costituisce parte integrante del presente regolamento. Per i contratti di valore complessivo, relativo all'intera durata contrattuale, fino a €. 250.000,00 al netto di IVA l'assegnazione avviene con procedura

negoziata, mentre per i contratti di valore complessivo superiore a €. 250.000,00 l'assegnazione avverrà a seguito di asta pubblica previa approvazione dell'Organo Amministrativo di CSP.

- 2- Nel caso di immobili di particolare rilevanza e/o complessità si può procedere mediante appalto concorso o forme selettive analoghe, previa approvazione da parte dell'Assemblea societaria.

ARTICOLO 7 *Criteri di riduzione del canone per attività nel campo del volontariato e dell'associazionismo*

- 1- I soggetti operanti in forme associative, le associazioni di volontariato e le cooperative sociali possono essere assegnatari, con le forme giuridiche di cui all'art. 3, di beni immobili di proprietà della CSP, con una riduzione del canone locativo, previamente determinato con le modalità indicate all'art. 5, secondo le indicazioni che il socio Comune di Castellanza farà pervenire, di volta in volta, con atto motivato e come previsto dalle disposizioni della Convenzione in essere tra CSP e Comune di Castellanza.

ARTICOLO 8 *Obblighi dell'affittuario*

- 1- I contratti di locazione/concessione in uso a terzi dei beni del patrimonio della CSP, così come sopra definiti, devono prevedere a carico dell'affittuario:
 - a. l'obbligo di pagamento del canone o del corrispettivo per l'utilizzo;
 - b. l'onere delle spese inerenti alla manutenzione ordinaria;
 - c. il pagamento delle utenze (ove previsto);
 - d. il pagamento delle spese di gestione;
 - e. la stipulazione dell'assicurazione contro i danni;
 - f. la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso;
 - g. il rispetto dei regolamenti condominiali e di qualsivoglia disposizione di comportamento per l'uso dell'immobile locato;
 - h. il rispetto del codice etico aziendale.
- 2- l'affittuario deve altresì, garantire una utilizzazione dei beni compatibile con le disposizioni della L. n.81/08 e della L. 37/08, rispettando gli impianti a norma e dando tempestiva comunicazione alla CSP delle eventuali disfunzioni.
- 3- Il mancato rispetto di uno o più degli obblighi di cui ai commi 1 e 2 comporta lo scioglimento del rapporto contrattuale.

ARTICOLO 10 *Normativa transitoria e finale*

- 1-** Le concessioni di diritto stipulate o rinnovate in data anteriore all'entrata in vigore del presente regolamento continuano ad essere disciplinate dai provvedimenti relativi fino alla loro naturale scadenza.
- 2-** Con riferimento alle concessioni disdettate di fatto ed ai nuovi contratti, saranno applicati i criteri e le modalità previsti nel presente Regolamento.

ALL:2

AVVISO PERMANENTE DI LOCAZIONE DI IMMOBILI COMMERCIALI

La CSP srl Castellanza Servizi e Patrimonio sita in Castellanza via Vittorio Veneto 27, in esecuzione della deliberazione dell'Amministratore Unico n.....del....., con il presente avviso rende noto che vengono proposte in locazione unità immobiliari sfitte con destinazione non abitativa.

L'elenco degli immobili sfitti offerti in locazione è affisso all'albo aziendale, pubblicato sul sito aziendale ed è possibile richiedere copia via e-mail all'Ufficio amministrativo dell'azienda (info@cspcastellanza.it).

L'elenco ha valore permanente, restando esposto continuativamente ed essendo aggiornato costantemente.

Le unità immobiliari, libere da persone e cose, vengono locate a corpo e non a misura nello stato di fatto, anche manutentivo e di diritto nel quale si trovano, con le relative pertinenze, diritti, servitù, oneri, vincoli.

Soggetti ammessi a presentare offerta

Sono ammessi a presentare l'offerta tutti i soggetti in possesso della capacità di vincolarsi contrattualmente, ai quali non sia applicata la pena accessoria della incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione o la sanzione del divieto di contrattare con la pubblica amministrazione.

Il soggetto offerente, se persona fisica, deve trovarsi nel pieno e libero godimento dei diritti civili, non deve essere interdetto, inabilitato o fallito e a suo carico non devono essere in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni né condanna penale che comporta la perdita della capacità di contrattare con la pubblica amministrazione.

Il soggetto offerente, se ditta individuale, deve essere iscritto al Registro delle Imprese, non deve trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione, di concordato preventivo o in ogni altra analoga situazione e non devono essere in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni; il titolare della ditta non deve essere interdetto, inabilitato e non deve avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati e non deve avere riportato condanna penale definitiva che comporta la perdita della capacità di contrattare con la pubblica amministrazione.

Il soggetto offerente, se persona giuridica, deve essere iscritto al Registro delle Imprese, non deve trovarsi in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo o in ogni altra analoga situazione e non devono essere in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni; il legale o i legali rappresentanti non devono aver riportato

condanne penali definitive che comportano la perdita della capacità di contrattare con la pubblica amministrazione, non devono essere interdetti, inabilitati o falliti e non devono avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati.

Non sono ammessi a presentare offerta i concorrenti che versano in situazioni di morosità o di occupazione abusiva relative ad altri immobili di proprietà aziendale.

Modalità di presentazione delle offerte

L'offerta deve riguardare una singola unità immobiliare. Chi è interessato a concorrere per più unità immobiliari deve presentare distinte offerte per ciascuna di esse.

L'offerta dovrà essere presentata utilizzando il modello "**offerta per immobile commerciale**" scaricabile dal sito aziendale.

L'offerta dovrà essere sottoscritta dal soggetto offerente e, nel caso di più offerenti, da tutti i soggetti. L'offerta può essere presentata con procura speciale che dovrà essere redatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata da notaio. L'offerta priva di sottoscrizione sarà ritenuta nulla.

Per poter formulare offerta è necessario visionare le unità immobiliari. La CSP rilascerà un "**attestato di presa visione**", da allegare obbligatoriamente all'offerta, che vale quale verifica dello stato di fatto, anche manutentivo, del locale e dell'idoneità dello stesso all'attività che s'intende esercitare. La richiesta di appuntamento per la presa visione va inoltrata a CSP srl – ufficio tecnico (telefono 0331 507498– email info@cspcastellanza.it) per le richieste scritte è scaricabile dal sito aziendale il relativo modello "**richiesta di sopralluogo di immobile commerciale**".

Nell'offerta il concorrente potrà proporre, in ragione della eventuale richiesta di effettuazione di lavori di manutenzione, ristrutturazione e messa a norma dei locali a carico della società, particolari condizioni economiche. Al riguardo, la CSP si riserva ogni e qualsiasi valutazione.

In caso di discordanza tra l'importo del canone espresso in cifre e quello espresso in lettere sarà preso in considerazione quello più conveniente per la CSP.

L'offerta dovrà essere contenuta in busta chiusa recante all'esterno "**Offerta per la locazione dell'immobile n..... Comune di Castellanza Via ...**". La busta dovrà pervenire all'Ufficio protocollo della CSP in Castellanza, via Vittorio Veneto, 27.

Il recapito dell'offerta rimane ad esclusivo rischio del mittente.

La CSP si riserva, in ogni caso, di non accettare offerte condizionate, espresse in modo indeterminato o al ribasso rispetto all'importo del canone base annuo di locazione.

Procedura di aggiudicazione.

Le offerte pervenute, per un importo pari o maggiore del canone di locazione mensile posto a base d'asta, saranno prese in considerazione dalla CSP solo dopo 15 giorni dalla pubblicazione sul sito della disponibilità dell'immobile posto in offerta, al fine di favorire la più ampia possibilità di partecipazione agli eventuali interessati.

Per ciascuno degli immobili in disponibilità, in caso di presentazione di offerta, la stessa sarà evidenziata nel predetto elenco con l'indicazione che, qualora non pervengano ulteriori offerte entro il termine indicato (non inferiore a 15 giorni), la CSP provvederà ad aggiudicare provvisoriamente l'immobile al primo offerente.

Nel caso di più offerte per lo stesso immobile, anche per importi diversi, pervenute alla CSP entro il termine di cui sopra, gli offerenti saranno invitati ad una gara informale, con base d'asta l'offerta economicamente più vantaggiosa per la CSP tra quelle pervenute.

L'immobile sarà quindi aggiudicato provvisoriamente all'offerente che offrirà l'importo economicamente più vantaggioso per la CSP.

L'aggiudicatario è vincolato sin dal momento di presentazione dell'offerta, mentre per la CSP gli obblighi sono subordinati alla stipula del contratto.

L'aggiudicazione provvisoria non costituisce conclusione del procedimento.

L'aggiudicazione diverrà definitiva dopo la verifica del contenuto delle dichiarazioni rese in sede d'offerta e la verifica del tipo di attività da svolgere, anche avuto riguardo al contesto dove si trova l'immobile da locare.

Stipulazione del contratto di locazione.

Prima di addivenire alla stipulazione del contratto di locazione, l'aggiudicatario dovrà costituire un deposito cauzionale pari a tre mensilità, a garanzia del pagamento del canone ed a garanzia del puntuale rispetto dei termini e delle corrette modalità di esecuzione della locazione.

L'aggiudicatario dovrà inoltre fornire, entro 10 giorni antecedenti la data di stipulazione del contratto, una fidejussione bancaria o assicurativa di ammontare pari al canone annuale di locazione della durata annuale prorogabile di anno in anno fino alla scadenza contrattuale.

La polizza rinnovata dovrà essere presentata entro e non oltre i 30 giorni precedenti la scadenza annuale. Il mancato adempimento di tali obblighi

sarà causa di risoluzione contrattuale, senza necessità di alcuna contestazione. Detta fidejussione sarà svincolata al momento della riconsegna dell'immobile, una volta rilevata l'insussistenza di danni o di omesse riparazioni a carico del conduttore, nonché di morosità per canoni e/o spese.

La fidejussione dovrà contenere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e l'operatività della garanzia medesima entro 30 giorni a semplice richiesta scritta dell'Azienda.

La mancata costituzione del deposito cauzionale e/o della fidejussione determina la decadenza dall'aggiudicazione.

Si provvederà, con l'aggiudicatario, alla stipulazione di contratto di affitto ad uso diverso da quello abitativo che avrà la durata di anni sei, rinnovabili, ai sensi degli artt. 27, 28 e 29 della Legge 392/1978.

Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente in ragione del 75% delle variazioni accertate dell'ISTAT nell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Sono a carico del locatario tutte le spese contrattuali dovute secondo le leggi in vigore (imposta di bollo, I.V.A. e imposte di registro nella misura del 50%), le spese comuni pro-quota di competenza per servizi e consumi comuni condominiali e le spese d'accensione delle utenze e tutti gli oneri derivanti.

Sono a carico dell'aggiudicatario le opere di adattamento degli immobili finalizzate ad esercitare l'attività.

La CSP si riserva la facoltà di non addivenire alla stipula contrattuale per motivazioni di pubblico interesse o per altre specificate in sede di pubblicazione dall'elenco periodico di cui sopra.

Condizioni contrattuali particolari

Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né aumento o diminuzione del canone di locazione annuale, per qualunque materiale errore nella descrizione dei beni dati in locazione, dovendosi intendere, come espressamente dichiarato dall'offerente, di ben conoscere l'immobile in tutte le sue parti.

Sono vietate la sublocazione, anche parziale, dell'immobile locato e la cessione del contratto, fatto salvo quanto disposto dall'art. 36 della Legge n. 392/1978.

La CSP è esonerata dall'obbligo del pagamento di indennità per le addizioni e i miglioramenti apportati alla cosa locata, anche col consenso del locatore. Restano a carico del locatario l'obbligo della manutenzione ordinaria, nonché gli ulteriori lavori necessari per il mantenimento degli

impianti a norma di legge, per i quali il locatario dovrà presentare al locatore la relativa certificazione di conformità.

Norme finali

Ai sensi dell'art.13 del D.Lgs. 196/03 si informa che i dati personali richiesti sono raccolti per finalità inerenti la verifica dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla presente procedura. Il conferimento dei dati ha natura obbligatoria e la loro mancata presentazione comporta per l'Azienda l'impossibilità di ammettere il concorrente nonché, in caso di aggiudicazione, di procedere alla stipula del contratto. Il trattamento dei dati avverrà mediante strumenti, anche informatici, idonei a garantirne la sicurezza e riservatezza ed i dati potranno essere oggetto di comunicazione. L'interessato può esercitare i diritti di cui all'art. 7 della citata normativa (conferma, aggiornamento, rettifica, integrazione, cancellazione, trasformazione in forma anonima, blocco ecc..).

Titolare del trattamento dei dati è la CSP nella persona del responsabile.

Il responsabile del trattamento è l'arch Paolo Ramolini.

Il responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 8 della Legge 241/90 e successive modificazioni ed integrazioni è il Responsabile dell'Ufficio Tecnico.

F.to

.....