

REGOLAMENTO DELLE LOCAZIONI E CONCESSIONI ATTIVE DI IMMOBILI A REGIME DI LIBERO MERCATO

(approvato con delibera del CdA n. 25 del 28/02/2017)

CAPO I – AMBITO DI APPLICAZIONE

ART. 1

- 1.1 Il presente regolamento disciplina, le locazioni attive degli immobili non soggetti alle norme della legislazione regionale in tema di edilizia residenziale pubblica né del regolamento per l'assegnazione degli alloggi soggetti a canone convenzionato (art. 2, comma 3, L. 431/98).
- 1.2 I contratti di cui al comma precedente vengono conclusi secondo le regole proprie del presente regolamento e dello Statuto.

CAPO II – IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE SOGGETTI A REGIME DI LIBERO MERCATO

ART. 2 – alloggi vuoti – esperimento di gara informale

- 2.1 Le locazioni dei beni immobili nelle disponibilità di AGECE conseguono all'esperimento di procedure di gara informali comunque aperte alla partecipazione di tutti coloro che siano in possesso dei relativi requisiti. I relativi avvisi dovranno essere pubblicati sul profilo internet di Agec e potranno essere anche oggetto di altre forme di pubblicità, come ad esempio inserzioni su un quotidiano locale ecc.
- 2.2 Fermi restando i criteri, i requisiti e le disposizioni contenute nell'avviso di gara, qualora più soggetti abbiano presentato la migliore offerta di pari importo si procede all'assegnazione all'offerente con, nell'ordine:
 - a) presenza di invalidità;
 - b) maggiori carichi familiari;
 - c) reddito inferiore.
- 2.3 Dalla gestione delle unità immobiliari destinate ad uso abitativo, AGECE persegue l'obiettivo di conseguire la massima redditività attraverso l'applicazione dei valori di mercato. In caso di alloggi vuoti, il canone di locazione posto a base di gara viene determinato dalla Direzione Aziendale

secondo i correnti valori di mercato, tenuto conto dello stato del singolo immobile rispetto ai parametri dello stato d'uso e dell'esito delle precedenti gare, ove esperite.

- 2.4 AGECE istituisce una banca dati aziendale, sempre aperta all'iscrizione di chiunque ne faccia richiesta, per inviare, anche a mezzo mail, una comunicazione relativa all'avvio della procedura di locazione degli alloggi. Saranno ammesse solamente le offerte di coloro che, all'atto della presentazione della medesima abbiano attestato di possedere, in quel momento, i requisiti di cui alle seguenti lettere a), b), c) ed il cui reddito dichiarato sia, dunque, idoneo per adempiere all'obbligo di corrispondere il canone di locazione ovvero dispongano, a tale scopo, di idonee garanzie, quali la fideiussione di soggetto titolare di reddito corrispondente a quanto previsto dalla successiva lettera b). Ai fini del giudizio sull'idoneità del reddito può essere preso in considerazione, secondo il prudente apprezzamento dell'ufficio, anche quello percepito dagli altri componenti il nucleo familiare.

Requisiti richiesti:

- a) residenza anagrafica nella Provincia di Verona ovvero svolgimento di attività lavorativa principale nella Provincia di Verona, in regola con le norme che disciplinano il lavoro dipendente od autonomo o altre tipologie di lavoro;
- b) essere titolare di un reddito di provenienza certa e documentabile e di importo lordo complessivo pari ad almeno il triplo del valore del canone a base d'asta. Nel caso di reddito da lavoro, il medesimo deve risultare percepito nel rispetto delle norme che disciplinano il lavoro dipendente od autonomo oppure altre tipologie di lavoro atipico;
- c) non avere commesso i reati, meglio specificati al successivo punto 2.5 e con riferimento ai soggetti ivi indicati, accertati secondo le modalità ivi previste, nei dieci anni precedenti.

Non è consentita la presentazione da parte di un unico soggetto di più offerte per la locazione del medesimo alloggio pena l'esclusione dell'offerente della gara in relazione a tutte le offerte svolte. Analogo divieto vale anche nei confronti di chi sia indicato come occupante di detto alloggio. Non sono ammesse offerte al ribasso rispetto alla base d'asta, pena l'esclusione.

Quando nell'avviso sia prevista la presentazione di offerte per più unità immobiliari, ciascun concorrente può presentare offerte anche per tutti gli alloggi. In tali casi l'avviso contiene l'indicazione dell'ordine di aggiudicazione delle singole unità immobiliari. Chi risulti aggiudicatario di un alloggio viene automaticamente escluso dalle successive procedure per l'aggiudicazione degli altri alloggi. I concorrenti aggiudicatari di un alloggio

non possono vantare alcun diritto all'aggiudicazione di altri alloggi relativi a gare anche precedenti nell'ordine di aggiudicazione, per effetto di rinuncia o di revoca nei confronti degli originari aggiudicatari.

- 2.5 Esperita la gara informale, l'alloggio viene locato al miglior offerente con contratto intestato esclusivamente al medesimo e con destinazione ad uso abitativo di quest'ultimo e delle persone dall'intestatario indicate come conviventi che comunque restano estranee al rapporto con AGECE..

Il contratto potrà essere concluso con l'aggiudicatario soltanto previa acquisizione dei seguenti documenti:

- a) Documentazione dalla quale risulti che egli dispone di un reddito di provenienza certa e documentabile e di importo lordo complessivo annuale pari ad almeno il triplo del valore del canone annuale a base di gara idoneo a garantire il pagamento del canone di locazione e degli oneri accessori. Nel caso di reddito da lavoro, il medesimo deve risultare percepito nel rispetto delle norme che disciplinano il lavoro dipendente ed autonomo oppure altre tipologie di lavoro atipico. Si richiamano le disposizioni di cui al precedente punto 2.4.
 - b) Certificato Generale del Casellario Giudiziario dell'aggiudicatario e delle persone maggiorenni indicate quali componenti del proprio nucleo familiare all'atto della presentazione dell'offerta. Qualora da quest'ultimo dovesse risultare che nei confronti di costoro è stata emessa sentenza passata in giudicato, di condanna ovvero di applicazione di pena ex art. 444 CPP, relativa a reati commessi nell'arco temporale indicato al precedente punto 2.4, lett. c), per delitti dolosi con pena superiore ai 2 anni compiuti contro il patrimonio, contro la persona, nonché in violazione del DPR 309/90, della L. n. 75/58 e dell'art. 416 bis CP, non si procederà alla stipula del contratto e verrà revocata l'aggiudicazione.
 - c) Cauzione così come determinata nel contratto tipo aziendale, fatta salva la possibilità del Direttore Generale o di suo delegato di pretendere garanzie maggiori rispetto a quelle previste in caso di rinnovo.
- 2.6 In mancanza della documentazione di cui alle precedenti lettere a), b), c) o qualora l'interessato non fornisca tutte le informazioni utili alla verifica delle dichiarazioni sostitutive rese all'atto della presentazione dell'offerta o qualora se ne accertasse la non veridicità o qualora il reddito risulti inidoneo a garantire il regolare pagamento del canone di locazione e degli oneri accessori, ovvero qualora abbia indicato in sede di offerta un numero di occupanti superiore a quello massimo indicato nell'avviso, non si darà luogo alla stipula del contratto di locazione, previa revoca dell'aggiudicazione. Si richiama quanto previsto dall'art. 2.4 del Regolamento. Il contratto verrà

concluso con colui che abbia presentato la successiva miglior offerta, dopo aver esperito analoghe verifiche. Tali verifiche, se necessario, vengono condotte fino all'esaurimento della graduatoria.

In ogni caso il contratto di locazione non potrà che essere intestato all'offerente e l'alloggio dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di abitazione di quest'ultimo e delle persone dall'intestatario indicate come conviventi che comunque restano estranee al rapporto con AGECE. Sono da intendersi causa di risoluzione di diritto del contratto di locazione: il mutamento di destinazione d'uso, la sublocazione parziale e/o totale dell'alloggio, la concessione in comodato anche parziale, nonché adibire l'immobile ad abitazione di ulteriori persone rispetto a quelle indicate nel contratto, tranne espressa deroga da parte di AGECE con espressa esclusione di destinazione ad alloggio temporaneo a terzi (ad. esempio tipo AirBnB e simili), nonché adibirlo allo svolgimento, anche saltuario, di attività illecite. E' fatto divieto, a pena di esclusione, presentare offerte in forma congiunta.

- 2.7 Qualora la procedura di cui ai punti precedenti dovesse andare deserta, gli uffici hanno facoltà, previa autorizzazione del Direttore Generale o di suo delegato, di concludere il contratto di locazione a trattativa privata diretta, a condizioni economiche superiori o uguali rispetto a quelle poste in gara, ovvero a condizioni economiche minori solo con autorizzazione del CdA, nei confronti di soggetti comunque in possesso dei requisiti di cui al presente capo e dopo avere svolto le sopra descritte verifiche in ordine all'adeguatezza del loro reddito o delle garanzie fornite rispetto al canone di locazione. Potranno, in alternativa, avviare nuove procedure anche prevedendo un canone di locazione posto a base d'asta più basso.

ART. 3 - rinnovo contratti.

- 3.1 Scaduto il contratto, l'Azienda deve tentare di rinnovarlo con l'inquilino occupante a prezzi di mercato, salvo rinuncia di quest'ultimo e sempre che il medesimo non si sia reso inadempiente rispetto agli obblighi derivanti dal precedente contratto di locazione (es: morosità nel pagamento del canone e degli oneri accessori, negligenza nello svolgimento dell'ordinaria manutenzione, violazione delle norme del regolamento dello stabile, etc.). Tale inadempienza deve risultare, quanto meno, da una diffida scritta inviata dall'Azienda.
- 3.2 Il canone offerto viene determinato dal responsabile della Sezione Patrimonio, sentito il responsabile della Sezione Casa in virtù dei valori di mercato, in una fascia compresa tra un minimo ed un massimo. In caso di rinnovo di un contratto avente ad oggetto un alloggio compreso in un fabbricato soggetto ad assegnazione ai sensi del regolamento per

l'assegnazione degli alloggi a canone convenzionato, si applica, in ogni caso, il canone di mercato. Tuttavia, il conduttore, opportunamente informato e sussistendone i requisiti, può optare per la stipula di un contratto a canone convenzionato, della durata di anni quattro + quattro.

Qualora il canone determinato unilateralmente dagli uffici aziendali non sia ritenuto congruo dal conduttore, è comunque possibile la stipula del nuovo contratto sulla base del canone proposto da quest'ultimo, o comunque ad un canone inferiore rispetto a quello offerto, a condizione che le motivazioni addotte siano ritenute fondate dai responsabili della Sezione Patrimonio e Casa o dal Direttore Generale. In tal caso, tuttavia, la stipula del contratto deve essere espressamente autorizzata dai dirigenti delle rispettive aree.

- 3.3 Il responsabile della Sezione Casa, allo scopo di razionalizzare l'utilizzo del patrimonio immobiliare (ad es. sovraoccupazione o sottoccupazione dell'alloggio) e di trarne la massima rendita economica, può consentire modifiche soggettive dei contratti, cambi consensuali di alloggi, trasferimenti verso alloggi vuoti e la stipula di rinnovi anticipati anche con adeguamenti del canone di locazione ai correnti valori di mercati rispetto alla loro naturale scadenza, previo parere favorevole del Direttore Generale. Con la medesima procedura è consentita l'assegnazione di un alloggio di pregio a chi sia già conduttore di altro alloggio in gestione ad AGECE.
- 3.4 Scaduto il contratto di conduttori ultra sessantenni e percettori di un reddito lordo, derivante esclusivamente da pensione, non superiore a quello previsto per i nuclei familiari con un solo componente dalla lettera c) del comma 1 dell'art. 2 del regolamento per l'assegnazione degli alloggi soggetti a canone convenzionato (L. 431/98) e che siano divenuti inquilini AGECE in assenza di gara informale, il rinnovo contrattuale avviene a canone "convenzionato", secondo i parametri minimi, ai sensi dell'art. 2, comma 3, L. 431/98.

CAPO III – IMMOBILI AD USO DIVERSO

ART. 4 – regole generali e competenze

- 4.1 Dalla gestione delle unità immobiliari destinate ad uso diverso dall'abitativo, AGECE persegue l'obiettivo di conseguire il massimo reddito possibile, sia ottenendo l'applicazione dei valori di mercato, che evitando soluzioni di continuità nella conduzione degli immobili. Per raggiungere tali risultati devono essere osservate le seguenti regole:
- a) Scaduto il contratto, AGECE deve tentare di rinnovarlo con l'affittuario occupante a prezzi di mercato, salva rinuncia di quest'ultimo e sempre

che il medesimo non si sia reso inadempiente rispetto agli obblighi derivanti dal contratto di locazione (a titolo esemplificativo, morosità nel pagamento del canone e degli oneri accessori, negligenza nello svolgimento dell'ordinaria manutenzione, violazione delle norme del regolamento dello stabile, disturbo alla quiete pubblica, lesione all'immagine ed agli interessi dell'Azienda, etc.). Tali inadempienze, che comunque non precludono ad AGECE la possibilità di procedere al rinnovo, devono risultare, quanto meno, da una diffida scritta inviata nel corso del rapporto contrattuale. E' richiesta una cauzione da determinarsi nel contratto tipo aziendale.

- b) Qualora il canone di locazione proposto da AGECE non sia ritenuto congruo dall'affittuario, è comunque possibile la stipula del nuovo contratto sulla base del canone proposto da quest'ultimo e comunque ad un canone inferiore, a condizione che le motivazioni addotte risultino fondate.
- c) Nel corso del rapporto sono consentite, ma solo previa autorizzazione scritta di AGECE, le seguenti novazioni: mutamenti nella tipologia dell'attività commerciale; rinnovi anticipati rispetto alla loro naturale scadenza; mutamento consensuale tra diverse unità immobiliari o verso unità immobiliari vuote; cessioni del contratto o sublocazioni parziali o totali.
- d) Qualora non sia stato possibile evitare, nel rispetto dei sopra citati principi, soluzioni di continuità nella conduzione di tali unità immobiliari e si renda, dunque, necessario, individuare un nuovo contraente, AGECE procede alternativamente nei seguenti modi:
 - I. indicando una procedura di gara informale, previa individuazione dei requisiti di partecipazione, dei criteri di aggiudicazione e dopo avere provveduto a darne adeguata pubblicità;
 - II. mediante trattativa privata diretta con eventuali interessati. Anche di essa è, di norma, dato pubblico avviso mediante invito a presentare offerte.

In entrambe le ipotesi, AGECE, può pretendere cauzioni o garanzie maggiori rispetto a quelle previste in caso di rinnovo.

Si procede ai sensi della presente lettera d), oltre che in caso di rilascio dell'unità immobiliare da parte del precedente conduttore, anche in caso di immobili vuoti e mai in precedenza destinati ad attività commerciali.

A chiarimento di quanto previsto alle lettere c) e d) allo scopo di trarre maggior interesse economico e/o patrimoniale e/o di prestazione di servizi alla cittadinanza è data facoltà al Direttore Generale di individuare il conduttore senza l'ausilio di gare informali.

In tal caso potranno anche essere stipulati contratti con canoni di locazione inferiori rispetto a quelli di libero mercato, nonché apposite convenzioni volte alla promozione/divulgazione dei prodotti/servizi erogati dall'Azienda.

In questi casi il Direttore Generale è tenuto ad informare il C.d.A. nella prima riunione utile.

4.2 Per canone di mercato s'intende il valore locativo dell'unità immobiliare prescindendo dalla destinazione commerciale effettivamente impressa dal conduttore o indicata dall'offerente.

4.3 La gestione delle unità immobiliari oggetto del presente capo è affidata alla sezione Casa aziendale, il cui responsabile riferisce, periodicamente, al proprio dirigente d'area, sui risultati economici raggiunti, evidenziando i casi di ricorso a trattativa privata e le relative ragioni. Le operazioni di stima del valore locativo competono, invece, alla sezione patrimonio, il cui responsabile riferisce periodicamente al proprio dirigente d'area evidenziando, in particolare, i casi di scostamento dai valori fissati all'origine.

CAPO IV – DISPOSIZIONI FINALI

ART. 5 – mobilità

Per le unità immobiliari soggette a regime di libero mercato, ad ogni scadenza contrattuale, il responsabile della Sezione Casa, previa autorizzazione del dirigente d'Area, ha la facoltà di proporre, ai conduttori che siano in possesso dei requisiti prescritti la stipula di un contratto avente ad oggetto un immobile soggetto al regolamento per l'assegnazione degli alloggi a canone convenzionato. In casi eccezionali, tale facoltà può essere concessa anche nel corso del rapporto, ma solo previa autorizzazione del Direttore Generale.

In casi eccezionali il Consiglio di Amministrazione può, su proposta congiunta del responsabile della Sezione Casa, del Dirigente d'Area e del Direttore Generale, disporre la riduzione del canone di locazione a favore di conduttori che per cause sopravvenute e gravi (es. handicap fisici, gravi malattie, etc.) si trovino in condizioni di gravi difficoltà economiche.

ART. 6 - esclusione dalla banca dati dei concorrenti e dalle procedure di assegnazione.

6.1 Nei confronti dei concorrenti che:

- non abbiano concluso il contratto di locazione per loro volontà o perché risultati privi delle condizioni necessarie; che abbiano rilasciato l'unità immobiliare in seguito alla contestazione dell'inadempimento contrattuale;
- già resisi inadempienti verso AGECE per contratti di qualsiasi natura AGECE si riserva la facoltà di non accettarne la partecipazione alle procedure per la locazione delle unità immobiliari oggetto del presente regolamento, di non stipulare il contratto e di provvedere alla cancellazione del nominativo dalla propria banca dati

ART. 7 - locazione di garages, cantine, tetti, lastrici solari, aree nude.

- 7.1 Le norme del presente regolamento non si applicano alla locazione di garages, tetti, lastrici solari, aree nude.
- 7.2 In tali casi, il responsabile della Sezione Casa deve predisporre contratti tipo e curare che i medesimi vengano conclusi secondo valori correnti di mercato.
- 7.3 In caso di locazione di garages, cantine o vani potenzialmente pertinenti di alloggi gestiti dall'azienda, quest'ultima potrà interpellare preventivamente i conduttori di questi ultimi.

ART. 8 - contratti con opere a carico del conduttore.

- 8.1 I contratti di cui al presente regolamento possono prevedere, quando ciò corrisponda all'interesse dell'Azienda, l'esecuzione di lavori a carico dei conduttori.
- 8.2 In tal caso la stima del valore degli interventi edilizi a carico del conduttore, da detrarre dal canone di locazione di mercato, viene determinata dal Dirigente dell'Area Gestione del Patrimonio.

ART. 9 - competenze

- 9.1 L'attribuzione, ad opera del presente regolamento, di funzioni specifiche a singole figure di responsabile di sezione non implica il venir meno delle funzioni di controllo da parte dei rispettivi dirigenti d'area e del Direttore Generale, ivi compresa la facoltà di avocare a sé il compimento di singoli atti. Il medesimo principio si applica nei rapporti tra dirigenti e Direttore Generale.

- 9.2 Il Direttore Generale provvede ad informare periodicamente il Consiglio di Amministrazione delle assegnazioni avvenute sulla base del presente regolamento.