



REGOLAMENTO PER LA LOCAZIONE E COMODATO DEGLI IMMOBILI AD USO DIVERSO DA QUELLO ABITATIVO

ART. 1 – Oggetto

1. 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, fondi commerciali, ripostiglio, preselle terreno ecc.).
2. Con il presente atto si intende regolamentare, ai sensi delle finalità statutarie di CASALP, 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

1. 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
2. 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;
3. CASALP si riserva la facoltà di indicare l'attività cui destinare gli immobili in pubblicazione, ovvero di indicare l'esclusione di particolari attività.

ART. 3 – Determinazione dei corrispettivi dei contratti

1. Il canone base 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 dell'unità immobiliare nonché alla destinazione dello stesso).

2. Il canone base è calcolato come media aritmetica, tra il valore minimo e massimo di locazione (espresso in €/mq x mese) fornito dall'Osservatorio. È facoltà di CASALP di stabilire un canone base diverso dai parametri dell'Osservatorio (sia in aumento che in diminuzione), qualora circostanze concrete e/o di mercato lo rendano opportuno e comunque previo provvedimento adeguatamente motivato.

3. 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

1. La Società procederà a pubblicare l'elenco di tutte le unità immobiliari disponibili per la locazione sul Portale aziendale www.casalp.it, sezione Immobili non abitativi nonché su altri mezzi di informazione ritenuti idonei. I soggetti interessati potranno trasmettere a mezzo PEC a info.casalp@pec.it la loro offerta che dovrà essere composta da:

- modulo di richiesta locazione immobile (reperibile al link indicato al comma 1);
- documento denominato "condizioni generali di contratto";
- visura C.C.I.A.A. (qualora l'offerente sia una persona giuridica);
- copia di documento di identità dell'offerente o del rappresentante legale qualora l'offerta non sia presentata da una persona fisica.

2. A partire dal ricevimento della prima offerta per una delle unità immobiliari in elenco, per i successivi 30 (trenta) giorni, sarà possibile la presentazione di altre offerte da parte di altri soggetti interessati.

A conclusione del termine di cui sopra:

- a) se è pervenuta una sola offerta uguale o superiore al canone base: l'unità immobiliare viene affidata all'unico offerente al canone proposto;
- b) se sono pervenute più offerte per la medesima unità immobiliare, uguali o superiori al canone base: l'unità immobiliare viene affidata all'offerente che ha proposto il maggior canone;
- c) se è pervenuta una sola offerta inferiore al canone base, CASALP può:
 - c.1) rifiutare l'offerta: se ritenuta eccessivamente esigua rispetto al canone base

- c.2) procedere all'esperimento di una procedura competitiva aperta a tutti i soggetti potenzialmente interessati, ponendo a base della procedura il canone proposto dal soggetto proponente;
- d) se sono pervenute più offerte per la medesima unità immobiliare, inferiori al canone base, CASALP può:
- d.1) rifiutare le offerte: se ritenute eccessivamente esigue rispetto al canone base
- d.2) procedere all'esperimento di una procedura competitiva aperta a tutti i soggetti potenzialmente interessati, ponendo a base della procedura il canone proposto di maggiore importo.

A conclusione dell'esame delle offerte pervenute sarà redatto sommario verbale.

Qualora non pervengano offerte nel termine di 90 giorni dalla pubblicazione delle unità immobiliari sul Portale aziendale, CASALP si riserva la facoltà di ridurre il canone base in misura del 20%.

3. Tramite apposita delibera del Consiglio di Amministrazione, CASALP si riserva la facoltà di assegnare le unità immobiliari direttamente.

4. CASALP nella individuazione dei soggetti conduttori delle unità immobiliari potrà anche avvalersi della collaborazione delle agenzie immobiliari.

ART. 5 – Requisiti per l'assegnazione dei locali

1. Possono essere affidatari di tali beni immobili: persone fisiche o giuridiche, enti o associazioni o altre organizzazioni. I soggetti affidatari non dovranno:

- a) 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 che incidono sulla sua moralità professionale;
- b) essere coinvolti a qualsiasi titolo in situazioni pregiudizievoli quali (a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo): situazione patrimoniale ed economica incompatibile con lo svolgimento dell'attività d'impresa; procedure concorsuali; inserimento negli elenchi ufficiali dei protesti cambiari e qualunque altra circostanza dalla quale possa derivare scarsa affidabilità e solvibilità del soggetto stesso;
- c) essere debitori della Società a nessun titolo.



2. CASALP nei casi in cui lo riterrà necessario, si riserva la facoltà di individuare la tipologia di attività da svolgere all'interno delle unità immobiliari.

3. Non potranno essere affidatari delle unità immobiliari i partiti politici, i movimenti politici, le liste civiche né altri soggetti ad essi equiparati.

ART. 6 – Attività inerenti all’associazionismo e volontariato

1. Le associazioni la cui attività rientra nei fini istituzionali cui CASALP è preposta o ad essi affini, aventi carattere sociale, possono inoltrare richiesta di riduzione del canone di locazione nella misura del 30%, 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. La richiesta di riduzione di cui trattasi sarà sottoposta alla valutazione del Consiglio di Amministrazione della Società.

2. Qualora l'Associazione intenda beneficiare della riduzione di canone di cui al comma precedente dovrà indicarlo già nel modulo di richiesta locazione (di cui all'articolo 4, comma 1) allegando lo statuto e ogni altra documentazione ritenuta idonea a comprovare la tipologia di attività svolta.

3. Le associazioni beneficiarie della agevolazione di cui sopra hanno l'obbligo di presentare annualmente una relazione illustrativa dell'attività svolta, al fine di consentire a CASALP di monitorare il mantenimento dei requisiti che hanno dato luogo alla concessione della riduzione di canone locativo. Qualora CASALP ravvisi la perdita di tali requisiti, si procederà alla revoca della agevolazione.

4. CASALP si riserva di concedere la riduzione del canone di cui ai commi precedenti, per un numero massimo di immobili non eccedente il 10% del numero complessivo degli immobili ad uso diverso da quello abitativo locati.

ART. 7 – Durata contrattuale

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

ART. 8 – Obblighi dell’assegnatario

1. L’assegnazione dell'unità immobiliare al soggetto comporta:

- a) obbligo del pagamento del canone di locazione ed accessori 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 normale deperimento d'uso;
 - f) costituzione di garanzia: a garanzia del puntuale ed esatto adempimento delle obbligazioni (ivi comprese quelle relative al pagamento dei canoni, oneri accessori, relativi interessi maturati, ecc.), presentazione di fideiussione bancaria o assicurativa irrevocabile, a prima richiesta e con rinuncia al beneficio di preventiva escussione del debitore principale, di un importo pari e corrispondente a n. 6 mensilità di canone e valida sino alla scadenza del contratto.
 - g) deposito cauzionale: versamento di un importo pari a n. 2 mensilità di canone di locazione. Il deposito cauzionale è infruttifero.
 - h) obbligo di garantire una utilizzazione del locale compatibile con quanto sottoscritto in sede di stipula del contratto di locazione.
2. Qualora affidatario dell'unità immobiliare sia un soggetto di cui all'art. 6 (associazioni), l'importo della garanzia di cui al comma 1, lettera f) potrà essere ridotto, su richiesta scritta, a n. 4 mensilità esclusivamente se il versamento dell'importo avverrà mediante bonifico bancario.

ART. 9 – Oneri di manutenzione

L'ordinaria manutenzione del bene oggetto di affidamento è sempre a carico dell'affidatario. Qualsiasi onere derivante da eventuali lavori eseguiti dall'affidatario e realizzati per una migliore funzionalità della gestione del bene, resteranno di proprietà di CASALP, senza diritto di rimborso delle spese sostenute dall'affidatario per la loro esecuzione. L'affidatario dell'unità immobiliare dovrà essere sempre autorizzato da CASALP per l'esecuzione di ogni intervento di manutenzione sull'unità immobiliare stessa.

ART. 10 – Divieto di mutamento di destinazione e di sub utilizzo

- 1. È fatto assoluto divieto di modificare la destinazione d'uso o di sub assegnare o far gestire a terzi l'unità immobiliare, senza esplicita autorizzazione di CASALP, pena la risoluzione del contratto.
- 2. In caso di cessione o di affitto dell'azienda, il conduttore dovrà darne tempestivamente comunicazione a CASALP mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.



ART. 11 – Risoluzione del contratto

1. L'inosservanza di uno o più obblighi del presente Regolamento nonché la eventuale realizzazione di interventi all'interno dell'unità immobiliare senza preventiva autorizzazione di CASALP sono causa di risoluzione del contratto. Costituisce altresì causa di risoluzione contrattuale, la mancata rimozione degli interventi non autorizzati ed il mancato ripristino dell'unità immobiliare.
2. CASALP può risolvere anticipatamente il contratto laddove intervengano motivate ragioni di pubblico interesse che impongano la risoluzione del rapporto.