



AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI UDINE

---

## **LINEE GUIDA DI ASSEGNAZIONE DEI LOCALI AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO: NEGOZI, LABORATORI, UFFICI**

Le presenti linee guida disciplinano le modalità di assegnazione dei locali ad uso commerciale.

### **1. OGGETTO**

L'Azienda individua e propone in locazione unità immobiliari sfitte con destinazione non residenziale attraverso un Bando quando sussistono i presupposti di domanda locativa sia riferite alla specifica unità sia in relazione alla zona in cui è situata l'unità, ad eccezione di singole unità immobiliari che non presentano mercato e possono essere concesse in locazione senza avviso pubblico.

Le unità poste a bando dovranno essere indicate nell'avviso con la specificazione dei canoni posti a base d'asta e i termini per la presentazione delle offerte.

### **2. SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE**

- persone fisiche maggiorenni alla data di sottoscrizione della domanda di partecipazione;
- enti/persone giuridiche, ditte individuali, associazioni.

### **3. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

I soggetti ammessi alla selezione devono rispondere ai seguenti requisiti:

se persone fisiche:

- cittadinanza italiana o di uno degli Stati membri della U.E. oppure cittadini extracomunitari in possesso di regolare carta di soggiorno o permesso almeno biennale;
- assenza di sentenze penali di condanne passate in giudicato o di decreti penali divenuti irrevocabili o di sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 c.p.p. per reati gravi in danno allo Stato che incidono sulla moralità professionale ovvero sentenza passata in giudicato per uno o più reati di partecipazione ad una organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'articolo 45, comma 1, direttiva 2014/24/UE o condanne per le quali sia intervenuto il beneficio della non menzione;

se persone giuridiche:

- regolare iscrizione al Registro delle Imprese;



- piena capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione ed assenza di sanzioni interdittive nei confronti dell'impresa di cui all'art. 9 comma 2, lettera c) del D. Lgs. n. 231/2001 o altre situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- assenza di sentenze dichiarative di interdizione, inabilitazione o fallimento e di procedure in corso per la dichiarazione di nessuno di tali stati, né di liquidazione coatta amministrativa, amministrazione controllata, concordato preventivo, né di procedure di cui al D. Lgs. n. 14/2019 (Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza) o qualsiasi altra situazione equivalente;
- assenza di procedimenti pendenti per l'applicazione di misure di prevenzione di cui all'art. 67 del D. Lgs. 6/9/2011 n. 159 e s.m.i. "Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione", nonché nuove disposizioni in materia documentazione antimafia ai sensi della Legge 136/2010 o di una delle cause ostative previste dall'art. 10 della Legge 575/1965;
- assenza di procedimenti per l'applicazione di misure di sicurezza;
- essere in regola con la contribuzione obbligatoria INPS ed INAIL per i collaboratori, soci e dipendenti;
- rispettare le norme in tema di sicurezza sul lavoro;
- rispettare gli accordi e contratti collettivi nazionali, regionali territoriali ed aziendali, di lavoro;
- essere in regola con gli obblighi occupazionali stabiliti dalla legge in materia di diritto del lavoro dei disabili;
- essere in regola con gli adempimenti fiscali dell'impresa;

se persone fisiche/giuridiche:

- assenza di eventi di occupazione abusiva di unità immobiliari di proprietà di Ater di Udine;
- assenza di illeciti amministrativi/decadenze relativi ad unità immobiliari di proprietà di Ater di Udine negli ultimi 5 anni;
- assenza di procedure esecutive (sfratto per morosità in corso o eseguito) relative ad unità commerciali e/o ad uso abitativo di proprietà di Ater di Udine, intestate al richiedente e/o ad altro soggetto componente del nucleo familiare dello stesso e/o affini o in capo a persone giuridiche e/o ad uno o più rappresentanti della stessa;
- assenza di morosità, cambiali protestate e/o piani di recupero in corso comunque denominati, relativi ad unità commerciali e/o ad immobili residenziali di proprietà di Ater di Udine, anche in capo a persone giuridiche e/o ad uno o più rappresentanti della stessa.

#### **4. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

A pena di esclusione, i concorrenti dovranno presentare in busta chiusa, entro la data indicata nell'avviso pubblicato sul sito istituzionale dell'Ater di Udine, i seguenti documenti:

- modulo di richiesta di locazione immobili debitamente compilata e sottoscritta con indicazione di un'offerta migliorativa;



- lettera di referenza bancaria: documento formale con cui l'istituto di credito esprime una valutazione di affidabilità del proprio cliente in termini di capacità economico-finanziaria;
- fotocopia di un documento d'identità e del codice fiscale del richiedente/rappresentante;
- visura per le imprese/ditte iscritte alla Camera di Commercio;
- copia dello statuto per le associazioni senza scopo di lucro.

## **5. UTILIZZO DEI LOCALI E ATTIVITA' VIETATE**

A pena di esclusione, i richiedenti dovranno indicare nella domanda di partecipazione l'attività che intendono esercitare nei locali, compresa la categoria merceologica con il relativo codice ATECO.

Sono esclusi luoghi di culto e sedi di propaganda politica.

L'attività dichiarata in sede di offerta verrà registrata nel futuro contratto di locazione e non potranno essere svolte attività diverse da quella contrattualizzata.

L'Ater di Udine effettuerà i dovuti controlli sull'esercizio dell'attività e potrà revocare l'assegnazione o risolvere il contratto in caso di mancata attuazione della stessa e/o di utilizzo improprio degli immobili concessi in uso, oltre che in caso di sopravvenuti motivi di interesse pubblico.

## **6. SOPRALLUOGHI**

Le unità immobiliari potranno essere visionate dai soggetti interessati secondo il calendario definito nell'avviso.

## **7. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA E PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE**

Il plico dovrà pervenire ad Ater di Udine entro la data riportata sull'avviso del bando.

Oltre tale data non sarà accettata alcuna offerta, anche se sostitutiva o integrativa di un'offerta precedente.

Le offerte dovranno indicare un importo maggiore rispetto al canone di locazione annuale posto a base d'asta.

L'aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che, oltre ad aver rispettato tutti i requisiti richiesti, avrà offerto l'importo annuo più alto rispetto a quello posto a base d'asta.

Saranno escluse le offerte economiche pari o in ribasso rispetto al canone posto a base d'asta.

In caso di più richiedenti a parità di offerta e requisiti, è facoltà dell'Azienda richiedere la presentazione di un'offerta in busta chiusa ulteriormente migliorativa del canone e la locazione verrà stipulata con il miglior offerente.



È facoltà insindacabile di Ater di Udine, nel rispetto della normativa vigente ed esplicitandone le motivazioni, prorogare, riaprire, sospendere e/o revocare l'Avviso, ivi compresa l'eliminazione di alcuni immobili, senza che i candidati possano vantare alcuna pretesa, a qualsivoglia titolo, nei confronti dell'Azienda.

L'esito dell'Avviso sarà pubblicato sul sito istituzionale dell'Ater di Udine entro 30 giorni dal termine della presentazione delle richieste.

Con l'aggiudicatario si procederà alla stipula del contratto di locazione che avrà la durata di anni 6, rinnovabili ai sensi dell'art. 28 della Legge 392/78.

Il contratto di locazione dovrà essere stipulato entro il termine massimo di 30 giorni dalla data di comunicazione all'aggiudicatario, pena la revoca dell'aggiudicazione medesima.

## **8. CONDIZIONI CONTRATTUALI**

Si elencano di seguito le principali condizioni contrattuali della locazione:

- 1) l'aggiudicatario sarà tenuto al rispetto dell'attività dichiarata in sede di offerta;
- 2) la durata contrattuale è di anni 6, rinnovabili tacitamente di altri 6, ai sensi dell'art. 28 della L. 392/78;
- 3) l'unità immobiliare viene assegnata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, vista e piaciuta;
- 4) qualora all'interno dell'immobile vi sia presenza di masserizie, l'onere della rimozione sarà totalmente a carico dell'aggiudicatario, escluso ogni rimborso e/o contestazione;
- 5) il corrispettivo annuo risultante dall'esito della gara sarà soggetto ad adeguamento ISTAT ai sensi di quanto previsto dall'art. 32 della Legge 392/1978 e successive modifiche ed integrazioni, nella misura del 75% dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, utilizzando l'ultimo dato noto. L'aggiornamento del canone decorrerà dal primo gennaio di ogni anno successivo al primo;
- 6) oltre al canone di locazione, l'aggiudicatario dovrà corrispondere, se presenti, le quote accessorie per servizi generali e riscaldamento preventivamente determinate, salvo conguagli, oltre IVA di legge (se previsto dal tipo di attività o se richiesto dall'aggiudicatario), nonché le spese di manutenzione ordinaria relative all'immobile ed alle pertinenze;
- 7) spetterà al locatario intestare a proprio nome tutte le utenze (acqua, energia elettrica, gas, telefono e qualsiasi altra utenza nonché le imposte comunali – ad es. TARI – inerenti lo svolgimento dell'attività) e ad assumere a proprio carico tutti gli oneri relativi agli allacciamenti delle stesse;
- 8) è vietato cedere l'azienda o l'eventuale ramo d'azienda, alla cui attività la locazione si riferisce, prima della stipula del contratto di locazione;



9) è vietato cedere il contratto di locazione e/o sublocare l'immobile, anche parzialmente, fatta eccezione di quanto previsto dall'art. 36 della L. 392/78, ovvero il conduttore potrà sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione purché venga insieme ceduta o locata l'azienda. Di tale operazione Ater dovrà riceverne preventiva comunicazione, tramite raccomandata con avviso di ricevimento, nel termine perentorio di 30 giorni prima del perfezionamento della stessa. Resta inteso che Ater potrà opporsi alla cessione qualora sussistano gravi e fondati motivi ai sensi dell'art. 36 L. 392/78. Si precisa che il subentro non verrà comunque autorizzato se non sia trascorso almeno un anno dalla data di decorrenza del contratto;

10) è vietato mutare la destinazione d'uso dell'immobile e apportare modifiche ai locali ed alla facciata in assenza di specifica autorizzazione della proprietà;

11) è vietato depositare sostanze e materiali pericolosi, infiammabili o tossici che possano determinare rischi per la sicurezza all'interno dell'immobile e delle sue pertinenze;

12) l'aggiudicatario è tenuto al rispetto di quanto contenuto nel regolamento dell'inquilinato.

13) se per l'avvio dell'attività sono necessari dei lavori o delle migliorie, anche se autorizzati dal locatore, resteranno, al termine del rapporto, di proprietà di quest'ultimo senza che esso sia tenuto a versare alcun compenso.

## **9. DEPOSITO CAUZIONALE**

Prima della sottoscrizione del contratto, l'aggiudicatario dovrà versare un deposito cauzionale a garanzia delle obbligazioni assunte pari a tre mensilità; il deposito cauzionale sarà reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

## **10. CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Sarà onere del conduttore rilasciare la certificazione energetica (APE) necessaria per consentire la consegna dei locali, incaricando a sue spese un libero professionista abilitato.

## **11. CONSEGNA**

Gli immobili messi a bando verranno consegnati nello stato di fatto e diritto in cui si trovano. L'assegnatario dichiara di aver visto l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto con la consegna delle chiavi.

Al termine della locazione, l'assegnatario si impegna altresì a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.



## **12. MODIFICHE**

Non potranno essere apportate modifiche, innovazioni, migliorie o addizioni ai locali ed alla loro destinazione o agli impianti esistenti senza il preventivo consenso scritto dell'Ater di Udine.

In merito alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare e all'attività da svolgersi, l'aggiudicatario solleva l'Ater di Udine da ogni e qualsiasi responsabilità inerente o conseguente a mancate autorizzazioni o rilascio di licenze nonché a carenza o inadeguatezza dei dispositivi di sicurezza previsti dalle norme vigenti e si assume l'obbligo di versare dal momento della stipula del contratto i canoni e le spese pattuite, senza eccezione alcuna.

## **13. ACCESSO**

L'aggiudicatario dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare all'Ater di Udine, al suo amministratore, se diverso da Ater di Udine, nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano, motivandola, ragione.