



REGOLAMENTO PER LA LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' DI ERP LUCCA SRL AD USO DIVERSO DA QUELLO ABITATIVO

ART. 1 – OGGETTO

ERP LUCCA SRL è proprietaria, in regime di diritto privato, di un complesso di beni immobili aventi una destinazione d'uso diversa da quella abitativa (fondi commerciali, garage, magazzino, ripostiglio, ecc. ecc.). Con il presente regolamento si intende disciplinare 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 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

ERP LUCCA SRL, 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 ERP LUCCA SRL, 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.

Nel caso di fondi ad uso non abitativo di cui all'art. 4 lettera A, il corrispettivo da porre a base di gara sarà dato dal **maggior valore** fra la media aritmetica tra il valore minimo e massimo di locazione (espresso in €/mq x mese) fornito dall'Osservatorio immobiliare e l'ultimo canone percepito da ERP Lucca srl.

È facoltà di ERP LUCCA SRL stabilire un canone di locazione diverso dai parametri così come individuati (sia in aumento che in diminuzione), qualora circostanze concrete lo rendano opportuno e comunque previo provvedimento adeguatamente motivato dal Responsabile del Procedimento individuato.

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

A) Per i contratti di locazione di valore complessivo superiore a € 6.000,00 annui, gli assegnatari verranno individuati mediante asta pubblica da esperire con il metodo dell'offerta più vantaggiosa per ERP Lucca srl fatta al rialzo sull'importo del canone mensile posto a base d'asta, nonché su altre condizioni che possono venire indicate nel bando posto a base di gara pubblicato nel sito istituzionale www.erplucca.it, anche in considerazione della tipologia e delle caratteristiche dell'immobile, del contesto nel quale è inserito e della sua attrattiva commerciale.

B) Per i contratti di valore locazione complessivo inferiore a € 6.000,00 annui, ERP Lucca srl pubblicherà sul proprio sito istituzionale l'elenco aggiornato dei fondi sfitti con relativo importo del canone annuo calcolato in



base all'art. 3. I soggetti interessati dovranno presentare la loro candidatura inviando il modulo di "offerta fondo commerciale", scaricabile dal sito di ERP Lucca srl.

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;
- importo offerto per il canone di locazione (€/anno);
- sintetica descrizione dell'attività che si intende svolgere all'interno (ERP LUCCA SRL 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).

Una volta valutata positivamente l'offerta dal Responsabile del Procedimento nominato dall'Amministrazione, gli uffici preposti procedono all'istruttoria per la stipula del contratto.

Qualora il prezzo offerto sia inferiore a quello pubblicato sul sito istituzionale dell'ente, ERP Lucca procede ad una valutazione economica e nel caso in cui reputi comunque l'offerta vantaggiosa per la società procede ad aggiornare l'importo del canone sul sito della società per almeno 15 giorni. Nel caso in cui non giunga al protocollo della società nessuna offerta più vantaggiosa il Responsabile del Procedimento procede ad una valutazione positiva dell'offerta dando indicazioni agli uffici per la stipula del relativo contratto di locazione.

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 – DURATA CONTRATTUALE

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

ART. 7 – OBBLIGHI DEL LOCATARIO

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 ERP LUCCA SRL ha sostenuto per fatto imputabile all'affittuario;
- e) restituzione dei locali nella loro integrità, salvo deperimento d'uso;
- f) obbligo di garantire una utilizzazione del locale compatibile con quanto sottoscritto in sede di stipula del contratto di locazione.



ART. 8 – ONERI DI MANUTENZIONE

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

L'affittuario del fondo dovrà essere sempre autorizzato da ERP LUCCA SRL per l'esecuzione di ogni intervento di manutenzione sul fondo stesso.

ART. 10 – 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 concesso in locazione senza esplicita autorizzazione di ERP LUCCA SRL, pena l'avvio delle procedure di risoluzione del contratto di affitto.

L'utilizzo anche solo temporaneo del locale per finalità diverse da quelle previste nel contratto di locazione deve essere preventivamente autorizzato da ERP LUCCA SRL, pena l'avvio delle procedure di risoluzione del contratto di affitto.

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