

REGOLAMENTO

PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE A CANONE LIBERO DEL PATRIMONIO DISPONIBILE

Indice

Art. 1 – Oggetto e finalità	2
Art. 2 – Ambito di applicazione	2
Art. 3 – Procedimento per la concessione in locazione di beni immobili del patrimonio disponibile	2
Art. 4 – Determinazione canone annuo locazione ad uso abitativo	4
Art. 5 – Determinazione canone annuo locazione ad uso diverso da quello di abitazione	6
Art. 6 – Determinazione canone annuo locazione in caso di assenza di offerte	7
Art. 7 – Disciplina applicabile	7
Art. 8 – Efficacia del contratto di locazione	8
Art. 9 – Pagamento del canone di locazione ed oneri accessori	9
Art. 10 – Locazione a favore dei lavoratori subordinati o loro parenti in linea retta di primo grado dell'Azienda	10
Art. 11 – Disdetta dei contratti di locazione ad uso abitativo a canone libero e facoltà di rinnovo	11
Art. 12 – Disdetta dei contratti di locazione ad uso diverso da quello di abitazione e facoltà di rinnovo	12
Art. 13 – Assegnazione in locazione e/o rinnovo dei contratti di locazione delle unità immobiliari ad uso box/posto auto	13
Art. 14 – Entrata in vigore	15

Art. 1 – Oggetto e finalità

1. Il presente Regolamento costituisce atto fondamentale di disciplina delle procedure per l'assegnazione delle locazioni dei beni immobili, rientranti nel patrimonio disponibile dell'ASP IMMeS e PAT (di seguito "**Azienda**"), nonché per la definizione dei relativi contratti, secondo i principi di efficienza, efficacia, imparzialità, semplificazione, economicità e trasparenza che governano l'attività dell'Azienda.

Art. 2 – Ambito di applicazione

1. I beni immobili rientranti nel patrimonio disponibile dell'Azienda, indipendentemente dalla loro provenienza, saranno posti in locazione secondo le norme del presente Regolamento e, comunque, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.
2. È facoltà dell'Azienda, previa delibera del Consiglio di Indirizzo su proposta del Direttore Generale, ricorrere, anche per il tramite della sottoscrizione di specifiche convenzioni, a soggetti terzi, di natura pubblica o privata, scelti mediante procedura ad evidenza pubblica, per lo svolgimento di attività di *advisoring* inerenti alla realizzazione di un piano di valorizzazione e sviluppo del patrimonio immobiliare disponibile di proprietà dell'Azienda medesima, da realizzarsi anche mediante il ricorso allo strumento della locazione immobiliare.

Art. 3 – Procedimento per la concessione in locazione di beni immobili del patrimonio disponibile

1. I beni immobili del patrimonio disponibile dell'Azienda potranno essere concessi in locazione a terzi previo espletamento di procedura ad evidenza pubblica (di seguito anche solo "**Procedura**" o al plurale "**Procedure**"), secondo il criterio di aggiudicazione del prezzo più alto.
2. L'Azienda, attraverso gli uffici competenti, provvederà a pubblicare sull'Albo Pretorio del Comune di Milano e, ove differente, su quello del Comune dove il bene insiste, nonché sul sito internet dell'Azienda, apposito avviso d'asta per la locazione di beni immobili del patrimonio disponibile (di seguito anche solo "**Avviso d'asta**"), per una durata minima di 60 (sessanta) giorni al fine della sua massima diffusione.
3. Nell'Avviso d'asta vanno chiaramente espressi:
 - a) l'esatta individuazione e ubicazione dell'unità immobiliare da concedere in locazione;
 - b) il canone annuo posto a base d'asta;
 - c) i termini per la presentazione dell'offerta;
 - d) l'importo dovuto dall'offerente a titolo di rimborso spese tecnico-amministrative per ogni unità immobiliare oggetto di offerta;
 - e) i requisiti soggettivi che gli offerenti devono possedere;
 - f) i requisiti di carattere economico-finanziario che garantiscano la solvibilità;
 - g) il criterio di aggiudicazione secondo il sistema delle offerte segrete in miglioramento del canone annuo base d'asta;
 - h) la regola secondo la quale l'offerta viene dichiarata anomala e quindi esclusa dalla Procedura nel caso in cui sia sensibilmente superiore alla base d'asta in relazione al

reddito/fatturato annuo dichiarato. Il reddito netto (o il fatturato) richiesto sarà ricalcolato secondo il seguente calcolo:

- I. reddito annuo netto minimo non inferiore a: (canone annuo offerto + oneri accessori + 1/8 dei lavori)*3;
- II. fatturato annuo minimo non inferiore a: (canone annuo offerto + oneri accessori + 1/8 dei lavori)*9;

i) il divieto di presentare offerte per più di tre unità immobiliari, ad esclusione delle Procedure riguardanti le locazioni previste dal comma 10 del presente articolo .

4. Riguardo alle modalità di presentazione dell'offerta, l'Avviso d'asta deve specificare:

- a) le modalità di invio dell'offerta;
- b) le modalità di identificazione dell'offerente;
- c) l'eventuale ammissibilità dell'offerta a favore di terzi (con contestuale indicazione del terzo secondo le medesime modalità dell'offerente);
- d) le modalità di compilazione di documenti, dichiarazioni, attestazioni e offerta;
- e) le regole per disporre i documenti e l'offerta all'interno del plico, a garanzia della segretezza di quest'ultima;
- f) l'indicazione che il recapito dell'offerta rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il plico non giunga a destinazione in tempo utile.

5. L'Avviso d'asta deve essere corredato del calendario delle giornate previste per le visite alle unità immobiliari (il numero minimo di giornate non potrà essere inferiore a mezza giornata ogni due settimane per tutta la durata della pubblicazione dell'Avviso d'asta), dello schema del contratto di locazione da stipulare con l'aggiudicatario, nonché delle Note Tecniche Informativa contenenti:

- a) la descrizione e foto dei singoli ambienti che compongono l'unità immobiliare e brevi video tour sia del fabbricato nel suo complesso, sia della singola unità immobiliare;
- b) l'individuazione catastale e urbanistica;
- c) le indicazioni dei dati dimensionali;
- d) le planimetrie;
- e) le prescrizioni per l'esecuzione da parte dell'aggiudicatario dei lavori di cui al successivo comma 6, con indicazione dei requisiti, livelli di qualità e tempistiche da applicarsi, ai sensi di quanto previsto agli articoli 4, comma 4, e 5, comma 4, del presente Regolamento.

6. L'Avviso d'asta dovrà espressamente indicare l'obbligo in capo all'offerente, laddove risultasse aggiudicatario, di eseguire i lavori funzionali alla migliore fruizione dell'unità immobiliare.

7. Nell'Avviso d'asta va, altresì, indicato l'ufficio nonché il nominativo e il recapito mail del Responsabile del procedimento cui rivolgersi per ottenere le informazioni necessarie.

8. Il Responsabile del procedimento effettua la valutazione e l'esame delle offerte, l'espletamento della Procedura e la formazione della graduatoria provvisoria. I primi cinque soggetti in graduatoria, a pena di decadenza, devono effettuare il sopralluogo dell'unità immobiliare per cui hanno formulato offerta entro e non oltre 20 (venti) giorni dall'apposita comunicazione loro inviata, sottoscrivendo apposito verbale di presa visione ed accettazione delle condizioni e dello stato di fatto dell'unità immobiliare. In caso di mancata effettuazione del sopralluogo o di rifiuto alla sottoscrizione del verbale, si procede all'esclusione del soggetto offerente. Decorso il termine sopra indicato e a condizione che almeno due soggetti abbiano accettato di sottoscrivere il suddetto verbale, il Responsabile del procedimento forma la graduatoria definitiva, sulla base della graduatoria provvisoria e dell'esito dei sopralluoghi effettuati. In caso di mancata sottoscrizione del verbale da parte di almeno due dei primi cinque soggetti in graduatoria, al fine di formare la graduatoria definitiva, si procede allo scorrimento degli altri soggetti utilmente collocati in graduatoria, assegnando loro un termine pari a 20 (venti) giorni per effettuare il sopralluogo sempre a pena di decadenza. Lo scorrimento della graduatoria prosegue fino alla sottoscrizione del verbale di sopralluogo da parte di almeno due soggetti, se presenti in tale numero. Ad esito di tale scorrimento, il Responsabile del procedimento forma la graduatoria definitiva. In ogni caso tutti i classificati in graduatoria devono aver effettuato il sopralluogo a pena di esclusione dalla graduatoria stessa a garanzia della reale conoscenza dello stato dell'immobile.
9. Nel caso in cui il soggetto aggiudicatario rifiuti di stipulare o, comunque, non sottoscriva il contratto di locazione, si procederà allo scorrimento della graduatoria definitiva, salvo il risarcimento del danno subito dall'Azienda per la mancata stipula.
10. È possibile pubblicare un Avviso d'asta per l'assegnazione, con contratto di locazione ad uso diverso da quello di abitazione, di un unico lotto con più unità immobiliari urbane, per la realizzazione di strutture ricettive alberghiere o non alberghiere, secondo quanto previsto dalla Legge Regionale Lombardia 1 ottobre 2015 n. 27 e, comunque, dalla normativa nazionale applicabile.

Art. 4 – Determinazione canone annuo locazione ad uso abitativo

1. Il canone annuo da porre a base d'asta nell'Avviso d'asta per l'assegnazione in locazione ad uso abitativo delle unità immobiliari libere viene determinato utilizzando la superficie catastale e la media aritmetica tra i valori indicati nella tabella dell'Agenzia delle Entrate (Min - Max) corrispondente alla zona ove ubicato l'immobile, alla tipologia di abitazione (signorile, civile, economica etc.) e alla categoria catastale (A2, A3, A4 etc.) come da tabella esemplificativa sotto riportata:

categoria catastale	Tipologia	Stato conservativo	Valori Locazione (€/mq x mese)	
			Min	Max
A2 (da Classe 1 a 3)	Abitazioni civili	Normale	xx	xx
A2 (da Classe 4 in su)	Abitazioni civili	Ottimo	xx	xx
A3	Abitazioni di tipo economico	Ottimo	xx	xx
A4	Abitazioni di tipo economico	Normale	xx	xx
C6	Box	Normale	xx	xx
A8	Ville e Villini	Ottimo	xx	xx
A7	Ville e Villini	Normale	xx	xx

Nei casi espressamente autorizzati dal Consiglio di Indirizzo su proposta del Direttore Generale, è, altresì, redatta perizia estimativa, per la determinazione del canone di locazione, da altro operatore qualificato scelto tramite procedura ad evidenza pubblica.

Nei casi in cui il Consiglio di Indirizzo autorizzi l'acquisizione di una perizia estimativa redatta da un operatore qualificato, il canone annuo da porre a base d'asta coinciderà con il valore più elevato tra quello determinato utilizzando la superficie catastale e la media aritmetica tra i valori indicati nella tabella dell'Agenzia delle Entrate (Min - Max) ai sensi del primo periodo del presente comma 1 e quello stimato mediante la perizia di cui al secondo periodo del presente comma 1.

2. Il valore di cui al precedente comma 1 dovrà essere ridotto di 1/8 dell'importo dei lavori funzionali alla migliore fruizione dell'unità immobiliare, stimato dai tecnici del Servizio Tecnico- Amministrativo Patrimonio da Reddito sulla base di un Computo Metrico Estimativo in relazione al periodo di ammortamento pari alla durata del contratto di locazione di complessivi 8 (otto) anni, compresa la prima proroga di 4 (quattro) anni, senza prevedere ulteriori riduzioni, indennizzi e/o risarcimenti in relazione ai costi da sostenere per la realizzazione delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'unità immobiliare ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lett. a) e b), D.P.R. n. 380/2001 (di seguito indicate solo come "**Opere di manutenzione ordinaria e straordinaria**") durante tutta la vigenza del rapporto locatizio, anche se cessato prima della naturale scadenza per qualunque motivo e, quindi, neppure in caso di recesso del conduttore per gravi motivi.
3. Il canone annuo a base d'asta, calcolato in applicazione dei precedenti commi 1 e 2, verrà ulteriormente ridotto al ricorrere delle seguenti ipotesi:
 - a) riduzione del 10% rispetto all'importo annuo a base d'asta in caso di assenza dell'ascensore per unità immobiliari poste al secondo e al terzo piano;

- b) riduzione del 20% rispetto all'importo annuo a base d'asta in caso di assenza dell'ascensore per unità immobiliari poste dal quarto piano in su;
 - c) riduzione del 10% rispetto all'importo annuo a base d'asta per unità immobiliari con superfici superiori a 100 mq.
4. L'Avviso d'asta sarà corredato dalle Note Tecniche Informative contenenti le prescrizioni per l'esecuzione dei lavori funzionali alla migliore fruizione dell'unità immobiliare. La realizzazione dei predetti lavori dovrà rispettare i requisiti, i livelli di qualità e le tempistiche di volta in volta previsti nelle Note Tecniche Informative.

Art. 5 – Determinazione canone annuo locazione ad uso diverso da quello di abitazione

1. Il canone annuo da porre a base d'asta nell'Avviso d'asta per l'assegnazione in locazione ad uso diverso da quello di abitazione delle unità immobiliari libere viene determinato utilizzando la superficie catastale e la media aritmetica tra i valori indicati nella tabella dell'Agenzia delle Entrate (Min - Max) corrispondente alla zona ove ubicato l'immobile, alla tipologia (magazzino, negozio, laboratorio etc.) e alla categoria catastale (C1, C2, C3 etc.) come da tabella esemplificativa sotto riportata:

categoria catastale	Tipologia	Stato conservativo	Valori Locazione (€/mq x mese)	
			Min	Max
C2	Magazzini	Normale	xx	xx
C1 (da CL 1 a 3)	Negozi	Normale	xx	xx
C1 (CL 4 in su)	Negozi	Ottimo	xx	xx
C3	Laboratori	Normale	xx	xx
A10 (da CL 1 a 3)	Uffici	Ottimo	xx	xx
A10 (CL 4 in su)	Uffici strutturati	Ottimo	xx	xx

Nei casi espressamente autorizzati dal Consiglio di Indirizzo su proposta del Direttore Generale, è, altresì, redatta perizia estimativa, per la determinazione del canone di locazione, da altro operatore qualificato scelto tramite procedura ad evidenza pubblica.

Nei casi in cui il Consiglio di Indirizzo autorizzi l'acquisizione di una perizia estimativa redatta da un operatore qualificato, il canone annuo da porre a base d'asta coinciderà con il valore più elevato tra quello determinato utilizzando la superficie catastale e la media aritmetica tra i valori indicati nella tabella dell'Agenzia delle Entrate (Min - Max) ai sensi del primo periodo del presente comma 1 e quello stimato mediante la perizia di cui al secondo periodo del presente comma 1.

2. Il valore di cui al precedente comma 1 dovrà essere ridotto di 1/12 dell'importo dei lavori funzionali alla migliore fruizione dell'unità immobiliare, stimato dai tecnici del Servizio Tecnico-Amministrativo Patrimonio da Reddito sulla base di un Computo Metrico Estimativo in relazione al periodo di ammortamento pari alla durata del contratto di locazione di complessivi 12 (dodici) anni, compresa la prima proroga di 6 (sei) anni, senza prevedere ulteriori riduzioni, indennizzi e/o risarcimenti in relazione ai costi da sostenere per la realizzazione delle Opere di manutenzione ordinaria e straordinaria durante tutta la vigenza del rapporto locatizio, anche se cessato prima della naturale scadenza per qualunque motivo e, quindi, neppure in caso di recesso del conduttore per gravi motivi.
3. Il canone annuo a base d'asta, calcolato in applicazione dei precedenti commi 1 e 2, verrà ulteriormente ridotto al ricorrere delle seguenti ipotesi:
 - a) riduzione del 10% rispetto all'importo annuo a base d'asta in caso di assenza dell'ascensore per unità immobiliari poste al secondo e al terzo piano;
 - b) riduzione del 20% rispetto all'importo annuo a base d'asta in caso di assenza dell'ascensore per unità immobiliari poste dal quarto piano in su.
4. L'Avviso d'asta sarà corredato dalle Note Tecniche Informative contenenti le prescrizioni per l'esecuzione dei lavori funzionali alla migliore fruizione dell'unità immobiliare. La realizzazione dei predetti lavori dovrà rispettare i requisiti, i livelli di qualità e le tempistiche di volta in volta previsti nelle Note Tecniche Informative.

Art. 6 – Determinazione canone annuo locazione in caso di assenza di offerte

1. In caso di unità immobiliari (per locazione ad uso abitativo, ad uso diverso da quello di abitazione e per box/posti auto) non assegnate a seguito di assenza di offerte, il canone di locazione da porre a base d'asta nei successivi Avvisi sarà così determinato:
 - a) nel secondo Avviso d'asta verrà previsto il medesimo canone a base d'asta di quello previsto nel primo Avviso d'asta andato deserto;
 - b) dal terzo Avviso d'asta in poi verrà previsto un canone annuo, utilizzando il valore meno elevato tra quello determinato utilizzando la superficie catastale e la media aritmetica tra i valori indicati nella tabella dell'Agenzia delle Entrate (Min - Max) e quello eventualmente stimato mediante la perizia dell'operatore economico terzo (nominato ai sensi degli articoli 4, 5 e 13 del presente Regolamento o su successiva richiesta del Direttore Generale al Consiglio di Indirizzo dopo l'Avviso d'asta andato deserto). Tale valore non potrà comunque mai essere inferiore al valore minimo indicato nella tabella dell'Agenzia delle Entrate.In caso di assenza di offerte anche nel terzo Avviso d'asta, l'Azienda, anche sulla base dello stato di conservazione dell'unità immobiliare, valuterà se includerla immediatamente in successivo Avviso oppure effettuare preventivamente Opere di manutenzione straordinaria e/o interventi di ristrutturazione.

Art. 7 – Disciplina applicabile

1. La locazione dei beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile dell'Azienda è soggetta alle norme del Codice civile, della Legge 27 luglio 1978, n. 392 e della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, nonché alle norme del presente Regolamento.

2. Salvo quanto disposto dall'articolo 36 della Legge n. 392/1978, tutte le tipologie di contratto di locazione disciplinate dal presente Regolamento prevederanno in capo al conduttore il divieto espresso di sublocazione (parziale o integrale), di cessione del contratto, di concessione in comodato a terzi. Tali divieti resteranno fermi anche per gli eventuali successivi rinnovi. Tali divieti non si applicheranno ai contratti di locazione previsti all'articolo 3, comma 10, del presente Regolamento.
3. Per le locazioni ad uso diverso da quello di abitazione, a partire dal secondo anno, il canone di locazione, ai sensi dell'articolo 32 della Legge 392/1978, verrà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione accertata dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati. Per tutte le altre tipologie di contratto di locazione il canone verrà aggiornato annualmente in misura pari al 100% della variazione accertata dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Art. 8 – Efficacia del contratto di locazione

1. Il contratto di locazione avrà decorrenza giuridica ed economica dalla consegna dell'immobile, contestualmente alla sottoscrizione del contratto. Fermo restando quanto sopra, subordinatamente all'esecuzione dei lavori in conformità alle Note Tecniche Informative e alla successiva verifica operata dai tecnici del Servizio Tecnico-Amministrativo Patrimonio da Reddito, l'Azienda rinuncia al pagamento del canone di locazione, a prescindere dalla durata effettiva dei lavori, per:
 - a) un mese, se non occorre presentare alcun progetto agli organi competenti;
 - b) due mesi, se occorre dover presentare il progetto agli organi competenti;
 - c) quattro mesi, in caso di unità immobiliare sottoposta a vincolo d'interesse culturale (presunto o diretto).
2. Alla stipula del contratto di locazione, il conduttore dovrà versare un deposito cauzionale per un importo pari a tre mensilità di canone che verrà restituito al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. Il conduttore, inoltre, dovrà rilasciare una fidejussione bancaria o assicurativa a garanzia dell'esecuzione dei lavori funzionali alla migliore fruizione dell'unità immobiliare in conformità alle Note Tecniche Informative. La suddetta fidejussione sarà di valore pari all'importo complessivo dei lavori indicati nell'Avviso ed avrà validità per tutta la durata del contratto, salvo svincolo della garanzia stessa all'esito positivo della verifica, da parte del Servizio Tecnico-Patrimonio da Reddito, dell'esatta esecuzione dei lavori.
3. Nel caso di contratti di locazione ad uso non abitativo di cui al precedente articolo 5, il conduttore dovrà altresì rilasciare una fidejussione bancaria o assicurativa a garanzia del corretto adempimento di ogni obbligazione derivante dal contratto di valore pari a 12 (dodici) mensilità di canone che verrà svincolata al termine della locazione, previa verifica da parte dell'Azienda del corretto adempimento di ogni obbligazione sussistente in capo al conduttore.
4. Fermi restando i termini per la realizzazione dei lavori funzionali alla migliore fruizione dell'unità immobiliare previsti nelle Note Tecniche Informative, la verifica di cui al precedente comma 2 verrà effettuata dagli Uffici dell'Azienda entro 2 (due) mesi dalla conclusione dell'esecuzione dei lavori e, comunque, entro e non oltre 2 (due) anni dalla stipula del contratto.

5. Tutti i lavori dovranno essere svolti nel pieno rispetto della normativa vigente in materia, con esclusione in capo all'Azienda di qualsiasi responsabilità derivante da fatti dolosi o colposi imputabili al conduttore o suoi incaricati a qualsiasi titolo. Qualora venga azionata in sede giudiziale o stragiudiziale nei confronti dell'Azienda qualsivoglia pretesa a qualsivoglia titolo avente causa nell'esecuzione dei suddetti lavori, il conduttore terrà manlevata ed indenne l'Azienda da dette pretese. In tali casi, il conduttore è tenuto a sostenere tutti i costi e le spese, ivi inclusi i costi di eventuali azioni legali.
6. Il conduttore dovrà consegnare all'Azienda entro 15 (quindici) giorni dalla conclusione dell'esecuzione dei lavori copia di tutta la documentazione tecnica (a titolo esemplificativo e non esaustivo, certificati di conformità degli impianti) relativa ai lavori funzionali alla migliore fruizione dell'unità immobiliare previsti nelle Note Tecniche Informative.
7. Le previsioni del presente Regolamento concernenti canone, spese e oneri accessori tutti, compresi quelli relativi alle Opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, efficacia e durata del contratto, verranno inserite in ciascun contratto di locazione. In ciascun contratto di locazione, in occasione di ogni rinnovo che intervenisse successivamente all'entrata in vigore del presente regolamento, dovranno altresì essere inserite tutte le previsioni e tutti gli obblighi a carico del conduttore indicati in questo regolamento compresi quelli relativi all'esecuzione dei lavori funzionali alla migliore fruizione dell'unità immobiliare.

Art. 9 – Pagamento del canone di locazione ed oneri accessori

1. Il pagamento del canone dovrà avvenire anticipatamente su base trimestrale, fermo restando quanto previsto dall'articolo 10, comma 1, del presente Regolamento.
2. Le spese per le Opere di manutenzione ordinaria e straordinaria afferenti all'interno dell'unità immobiliare locata sono a carico del conduttore in via esclusiva, compresa la sostituzione di serramenti, oscuranti, avvolgibili e persiane. Sarà parimenti a carico del conduttore in via esclusiva l'eventuale regolarizzazione urbanistica e catastale, previa attivazione delle procedure previste dalla Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Milano per gli stabili "storici". L'Azienda verificherà e prenderà atto della presenza di eventuali irregolarità sanabili imputabili al precedente conduttore dell'unità immobiliare e provvederà a rimborsare al nuovo conduttore eventuali oneri e sanzioni, fatto salvo il diritto dell'Azienda al risarcimento del danno nei confronti del precedente conduttore.

Il conduttore si assumerà l'esclusiva responsabilità per l'esecuzione dei lavori, anche in relazione ad eventuali sanzioni derivanti da abusi edilizi che saranno integralmente a suo carico, salvo il risarcimento del danno all'Azienda.

L'Azienda ha facoltà di stipulare a proprie spese, con primaria compagnia di assicurazione, una polizza a copertura del rischio incendio e ricorso terzi con il criterio del valore a nuovo con copertura assicurativa di tutti i beni stimati. In tale ipotesi, il conduttore rimborserà annualmente all'Azienda il premio assicurativo annuo pagato dall'Azienda e relativo all'immobile locato nelle percentuali di seguito riportate:

- I. il 50% del premio assicurativo pagato dall'Azienda a copertura del rischio incendio;
- II. il 100% del premio assicurativo pagato dall'Azienda a copertura del ricorso terzi.

Sino alla stipula di polizza assicurativa nelle modalità sopra indicate il conduttore è obbligato a contribuire all'onere per la copertura assicurativa per incendio e ricorso terzi in essere corrispondendo un importo annuo pari allo 0,5% dell'importo del canone nel tempo vigente. L'obbligo deve essere indicato nel contratto di locazione al momento della stipula e in ogni rinnovo del contratto alla scadenza del contratto vigente all'entrata in vigore del presente regolamento.

L'obbligo deve essere indicato nel contratto di locazione al momento della stipula e ogni rinnovo del contratto alla scadenza del contratto vigente all'entrata in vigore del presente regolamento.

3. Il conduttore, senza il preventivo permesso scritto dell'Azienda, non potrà apportare all'unità immobiliare locata migliorie o addizioni, anche strutturali, durevoli nel tempo ulteriori rispetto ai lavori indicati nelle Note Tecniche Informative (come, a titolo esemplificativo e non esaustivo, l'implementazione dei servizi igienici, rispetto allo stato originario, la coibentazione e l'isolamento termico e acustico, le finiture con materiali di particolare pregio). In deroga agli articoli 1592 e 1593 Cod. Civ., l'eventuale permesso scritto dell'Azienda sarà concesso solo previo consegna di fideiussione dell'importo corrispondente al 30% costo dell'intervento per l'applicazione delle migliorie e non darà comunque diritto al pagamento di alcuna indennità o compenso da parte dell'Azienda medesima in favore del conduttore, neppure al momento della cessazione del contratto avvenuta per qualsivoglia causa, né darà diritto ad alcuna compensazione rispetto ad eventuali deterioramenti verificatisi nell'unità immobiliare. Tutte le spese per i predetti interventi, anche se effettuati con il preventivo permesso scritto dell'Azienda, saranno comunque ad esclusivo carico del conduttore e tali interventi si intenderanno acquisiti all'immobile a fine locazione, fermo l'obbligo a carico del conduttore, se richiesto dall'Azienda, di provvedere alla rimozione con oneri interamente a suo carico. Al conduttore non spetterà comunque alcuna indennità o compenso per i miglioramenti e le addizioni realizzati. La fideiussione proposta per ottenere l'autorizzazione alla miglioria sarà trattenuta se il conduttore non lascerà a favore dell'immobile la miglioria apportata, salvo il maggior danno. In caso diverso la fideiussione sarà restituita al conduttore dopo la restituzione dell'immobile e la verifica del rispetto delle prescrizioni da parte del conduttore che ha restituito l'immobile. La proprietà condiziona l'autorizzazione della miglioria alla introduzione nel contratto mediante appendice di regole ad opportuna tutela dei diritti indicati nel presente regolamento qualora l'intervento non trovi adeguata garanzia all'interno del contratto inizialmente stipulato.

Art. 10 – Locazione a favore dei lavoratori subordinati o loro parenti in linea retta di primo grado dell'Azienda

1. L'Avviso d'asta per l'assegnazione in locazione ad uso abitativo delle unità immobiliari libere potrà prevedere un titolo preferenziale, a parità di canone massimo offerto, nell'assegnazione a favore del lavoratore subordinato a tempo indeterminato dell'Azienda o suoi parenti in linea retta di primo grado *(i)* il quale abbia partecipato alla Procedura, presentando offerta valida per l'immobile di cui si discute, *(ii)* il quale accetti la trattenuta del canone direttamente in busta paga; *(iii)* a cui manchino ancora almeno 6 (sei) anni di lavoro prima dell'età pensionabile. In tal caso sarà consentito il pagamento mensile anticipato, anziché trimestrale, del canone di

locazione. In caso di cessazione del rapporto di lavoro si applicheranno le modalità di pagamento di cui all'articolo 9, comma 1, del presente Regolamento.

Art. 11 – Disdetta dei contratti di locazione ad uso abitativo a canone libero e facoltà di rinnovo

1. In vista della scadenza dei contratti di locazione ad uso abitativo a canone libero stipulati ai sensi dell'articolo 2, comma 1, della Legge n. 431 del 9 dicembre 1998, l'Azienda invierà disdetta nel rispetto dei termini di legge e di contratto. L'Azienda avrà facoltà di presentare al conduttore proposta di rinnovo in conformità alla disciplina di cui al presente articolo.
2. L'eventuale proposta di rinnovo diretta al conduttore prevederà un canone annuo determinato sulla base della superficie catastale e della media aritmetica tra i valori indicati nella tabella dell'Agenzia delle Entrate (Min - Max) corrispondente alla zona ove ubicato l'immobile, alla tipologia di abitazione (signorile, civile, economica etc.) e alla categoria catastale (A2, A3, A4 etc.).
3. Nei casi espressamente autorizzati dal Consiglio di Indirizzo su proposta del Direttore Generale, è, altresì, redatta perizia estimativa, per la determinazione del canone di locazione, da altro operatore qualificato scelto tramite procedura ad evidenza pubblica.
4. Nei casi in cui il Consiglio di Indirizzo autorizzi l'acquisizione di una perizia estimativa di un operatore economico qualificato, il canone annuo che verrà presentato nella proposta di rinnovo coinciderà con il valore più elevato tra quello determinato utilizzando la superficie catastale e la media aritmetica tra i valori indicati nella tabella dell'Agenzia delle Entrate ai sensi del comma 2 e quello stimato mediante la perizia di cui al comma 3. In ogni caso l'importo del canone annuo previsto nella proposta di rinnovo non potrà essere inferiore all'importo del canone annuo previsto nel precedente contratto di locazione.
5. La proposta di rinnovo prevede l'assunzione da parte del conduttore degli oneri per le Opere di manutenzione ordinaria e straordinaria all'interno dell'unità immobiliare locata, per tutta la durata della locazione, senza la possibilità di applicare alcuna decurtazione all'importo dovuto a titolo di canone, anche se il rapporto venga a cessare prima della naturale scadenza per qualunque motivo, e, ciò, anche in caso di recesso del conduttore per gravi motivi, con l'esclusione di applicare un nuovo canone di locazione inferiore a quello corrente.
6. Il canone annuo verrà ridotto al ricorrere delle seguenti ipotesi:
 - a) riduzione del 10% rispetto all'importo annuo previsto nella proposta di rinnovo in caso di assenza dell'ascensore per unità immobiliari poste al secondo e al terzo piano;
 - b) riduzione del 20% rispetto all'importo annuo previsto nella proposta di rinnovo in caso di assenza dell'ascensore per unità immobiliari poste dal quarto piano in su;
 - c) riduzione del 10% rispetto all'importo annuo previsto nella proposta di rinnovo per unità immobiliari con superfici superiori a 100 mq.
7. Al fine di garantire e mantenere il valore del cespite, fermo l'obbligo in capo al conduttore di effettuare le Opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'unità immobiliare locata per tutta la durata del contratto di locazione, la proposta di rinnovo diretta al conduttore potrà prevedere l'obbligo di quest'ultimo di eseguire lavori funzionali alla migliore fruizione dell'unità immobiliare. Tali lavori saranno stimati a seguito di sopralluoghi da parte dei tecnici del Servizio Tecnico-Amministrativo Patrimonio da Reddito e indicati nelle Note Tecniche Informative allegata alla proposta di rinnovo. La realizzazione dei predetti lavori da parte del conduttore

dovrà rispettare i requisiti, i livelli di qualità e le tempistiche di volta in volta previsti nelle Note Tecniche Informativa.

8. Il valore del canone di cui al precedente comma 4 dovrà essere ridotto di 1/8 dell'importo dei lavori necessari alla migliore fruizione dell'unità immobiliare, stimato dai tecnici del Servizio Tecnico-Amministrativo Patrimonio da Reddito e indicato nelle Note Tecniche Informativa allegata alla proposta di rinnovo, sulla base di un Computo Metrico Estimativo in relazione al periodo di ammortamento pari alla durata del contratto di locazione di complessivi 8 (otto) anni, compresa la proroga di 4 (quattro) anni, senza prevedere ulteriori riduzioni, indennizzi e/o risarcimenti in relazione ai costi da sostenere per la realizzazione delle Opere di manutenzione ordinaria e straordinaria durante tutta la vigenza del rapporto locatizio, anche se cessato prima della naturale scadenza per qualunque motivo e, quindi, neppure in caso di recesso del conduttore per gravi motivi.
9. Nel caso di rinnovo del contratto di locazione troveranno applicazione le previsioni di cui al precedente articolo 8 del presente Regolamento.
10. Non verranno rinnovati i contratti qualora si riscontrino inadempimenti, anche parziali, rispetto a quanto previsto nel precedente contratto e/o qualora si riscontrino morosità attive. L'Azienda provvederà a verificare il corretto adempimento di tutte le obbligazioni assunte nel contratto almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza del contratto. Qualora la verifica dia esito negativo, per non aver il conduttore correttamente adempiuto alle obbligazioni assunte nel precedente contratto, l'Azienda concederà al conduttore un termine di 6 (sei) mesi per adempiere correttamente a tutte le obbligazioni assunte nel precedente contratto.

Art. 12 – Disdetta dei contratti di locazione ad uso diverso da quello di abitazione e facoltà di rinnovo

1. In vista della scadenza dei contratti di locazione ad uso diverso da quello di abitazione, l'Azienda invierà disdetta nel rispetto dei termini di legge e di contratto. L'Azienda avrà facoltà di presentare al conduttore proposta di rinnovo in conformità alla disciplina di cui al presente articolo.
2. Per l'eventuale rinnovo dei contratti di locazione ad uso diverso da quello di abitazione la proposta di rinnovo diretta al conduttore prevederà un canone annuo determinato con la superficie catastale e l'applicazione del valore massimo dell'Agenzia delle Entrate corrispondente alla zona ove ubicato l'immobile, alla tipologia (magazzino, negozio, laboratorio etc.) e alla categoria catastale (C1, C2, C3 etc.).
3. Nei casi espressamente autorizzati dal Consiglio di Indirizzo, su proposta del Direttore Generale, è altresì redatta perizia estimativa, per la determinazione del canone di locazione, da altro operatore qualificato scelto tramite procedura ad evidenza pubblica.
4. Nei casi in cui il Consiglio di Indirizzo autorizzi l'acquisizione di una perizia estimativa redatta da un operatore qualificato, il canone annuo che verrà presentato nella proposta di rinnovo coinciderà con il valore più elevato tra quello determinato utilizzando la superficie catastale e l'applicazione del criterio del valore massimo della tabella dell'Agenzia delle Entrate ai sensi del comma 2 e quello stimato mediante la perizia di cui al comma 3. In ogni caso l'importo del canone

annuo previsto nella proposta di rinnovo non potrà essere inferiore all'importo del canone annuo previsto nel precedente contratto di locazione.

5. La proposta di rinnovo prevede l'assunzione da parte del conduttore degli oneri per le Opere di manutenzione ordinaria e straordinaria all'interno dell'unità immobiliare locata, per tutta la durata della locazione, senza la possibilità di applicare alcuna decurtazione all'importo dovuto a titolo di canone, anche se il rapporto venga a cessare prima della naturale scadenza per qualunque motivo, e, ciò, anche in caso di recesso del conduttore per gravi motivi, con l'esclusione di applicare un nuovo canone di locazione inferiore a quello corrente.
6. Nel caso di rinnovo del contratto di locazione troveranno applicazione le previsioni di cui al precedente articolo 8 del presente Regolamento.
7. Il Consiglio di Indirizzo su proposta del Direttore Generale ha facoltà, in alternativa al rinnovo del contratto, di valutare l'opportunità di indire Avviso d'asta, fatto salvo il diritto di prelazione del precedente conduttore nelle ipotesi di legge, in considerazione della tipologia dell'unità immobiliare e, in particolare, della zona in cui è collocata.
8. Il valore del canone annuo posto a base d'asta verrà individuato nel valore più elevato tra quello determinato utilizzando la superficie catastale e l'applicazione del criterio del valore massimo della tabella dell'Agenzia delle Entrate ai sensi del comma 2 e quello stimato mediante la perizia di cui al comma 3.
9. Non verranno rinnovati i contratti qualora si riscontrino inadempimenti, anche parziali, rispetto a quanto previsto nel precedente contratto e/o qualora si riscontrino morosità attive. L'Azienda provvederà a verificare il corretto adempimento di tutte le obbligazioni assunte nel contratto almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza del contratto. Qualora la verifica dia esito negativo, per non aver il conduttore correttamente adempiuto alle obbligazioni assunte nel precedente contratto, l'Azienda concederà al conduttore un termine di 6 (sei) mesi per adempiere correttamente a tutte le obbligazioni assunte nel precedente contratto.

Art. 13 – Assegnazione in locazione e/o rinnovo dei contratti di locazione delle unità immobiliari ad uso box/posto auto

1. Le unità immobiliari libere ad uso box/posto auto coperto o scoperto potranno essere concesse in locazione a terzi previo espletamento di procedura ad evidenza pubblica. Qualora talune unità immobiliari ad uso box/posto auto non venissero aggiudicate mediante la suddetta procedura ad evidenza pubblica per mancanza di offerte, l'Avviso d'asta rimarrà aperto e le unità immobiliari verranno assegnate in base alle domande presentate successivamente in applicazione del criterio cronologico.
2. L'Azienda, attraverso gli uffici competenti, provvederà a pubblicare sull'Albo Pretorio del Comune di Milano e, ove differente, su quello del Comune dove il bene insiste, nonché sul sito internet dell'Azienda, apposito Avviso d'asta per la locazione di unità immobiliari libere ad uso box/posto auto per una durata minima di 60 (sessanta) giorni al fine della sua massima diffusione.
3. Il canone annuo è determinato con la superficie catastale e l'applicazione del criterio del valore massimo della tabella dell'Agenzia delle Entrate corrispondente alla zona ove è ubicato l'immobile, in quanto non saranno richiesti interventi ai fini della migliore fruizione dell'unità immobiliare.

4. Nei casi espressamente autorizzati dal Consiglio di Indirizzo su proposta del Direttore Generale, è altresì redatta perizia estimativa, per la determinazione del canone di locazione, da altro operatore qualificato scelto tramite procedura ad evidenza pubblica.
5. Nei casi in cui il Consiglio di Indirizzo autorizzi l'acquisizione della perizia estimativa dell'operatore economico qualificato, il canone annuo da porre a base d'asta coinciderà con il valore più elevato tra quello determinato utilizzando la superficie catastale e l'applicazione del criterio del valore massimo della tabella dell'Agenzia delle Entrate corrispondente alla zona ove è ubicato l'immobile ai sensi del comma 3 e quello stimato mediante la perizia di cui al comma 4.
6. La durata del contratto di locazione per le unità immobiliari ad uso box/posto auto è fissata:
 - a. nel caso in cui il conduttore nel contratto di locazione di unità immobiliari ad uso box/posto auto abbia stipulato o stipuli contestualmente con l'Azienda un contratto di locazione ad uso abitativo di un'unità immobiliare di cui al precedente articolo 4 o non abitativo di un'unità immobiliare di cui al precedente articolo 5, nella medesima durata residua stabilita per il contratto di locazione ad uso abitativo o non abitativo, compresi i rinnovi di cui agli articoli 11 e 12;
 - b. nel caso in cui il conduttore del contratto di locazione di unità immobiliari ad uso box/posto auto non abbia stipulato o non stipuli contestualmente con l'Azienda un contratto di locazione ad uso abitativo di un'unità immobiliare di cui al precedente articolo 4 o non abitativo di un'unità immobiliare di cui al precedente articolo 5, in 3 (tre) anni con eventuale proposta di rinnovo di altri 3 (tre) anni.

Alla scadenza dei suddetti termini, l'Azienda procederà all'espletamento di una nuova procedura ad evidenza pubblica ai sensi del presente articolo.

7. Non verranno rinnovati i contratti qualora si riscontrino inadempimenti, anche parziali, rispetto a quanto previsto nel precedente contratto e/o qualora si riscontrino morosità attive. Nel caso di cui al comma 6, lett. a., del presente articolo il rinnovo non avrà luogo, altresì, qualora si riscontrino inadempimenti anche parziali o morosità attive in relazione al contratto di locazione ad uso abitativo di cui al precedente articolo 4 o non abitativo di cui al precedente articolo 5 in cui è parte il conduttore.
8. Costituisce titolo preferenziale per l'assegnazione di un solo posto auto o box, a parità di condizioni economiche:
 - a. la presenza di disabile nel nucleo familiare e contestuale titolarità di un contratto di locazione ad uso abitativo nello stabile ove è posizionato il box /posto auto;
 - b. in subordine, la titolarità di un contratto di locazione ad uso abitativo nello stabile ove è posizionato il box /posto auto;
 - c. in subordine, la presenza di persona disabile nel nucleo familiare, nucleo familiare residente in abitazione ubicata in prossimità dell'unità immobiliare ad uso box/posto auto per la quale si presente l'offerta.
9. Per tutti i contratti disciplinati dal presente articolo troverà applicazione la previsione relativa al deposito cauzionale di cui al precedente articolo 8, comma 2, del presente Regolamento.

Art. 14 – Entrata in vigore

1. Il presente Regolamento entra in vigore e diviene applicabile per l’Azienda a seguito della intervenuta esecutività della delibera di approvazione.
2. L’Azienda procederà alla revoca delle proposte di rinnovo formulate prima dell’entrata in vigore del presente Regolamento in conformità alla disciplina in vigore a tale data.