



A.C.E.R.

Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale

NUOVO REGOLAMENTO DEGLI IMMOBILI AD USO DIVERSO

ALLEGATO ALLA DELIBERA CdA del 26 06 2023

INDICE:

PARTE I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Principi generali

Art. 2 – Oggetto

Art. 3 – Scelta del contraente

Art. 4 – Determinazione a contrarre

PARTE II

PROCEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE

Art. 5 – Assegnazione in locazione

Art. 6 – Attività consentite

Art. 7 – Gestione contrattuale

PARTE III

DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI LOCATIVI PER GLI IMMOBILI AD USO DIVERSO

Art. 8 – Determinazione del canone di locazione

Art. 9 – Correttivi alla determinazione del canone di locazione

Art.10 – Riduzione del canone di locazione per effetto di leggi o provvedimenti amministrativi

Art.11 - Rateizzazione per recupero morosità degli utenti di immobili non residenziali

Art 12. - Revoca e recesso

PARTE IV

SUOLI

Art 13 – Destinazione d'uso

Art 14 – Determinazione del canone di locazione

Art 15 – Assegnazione in locazione

Art 16 – Spese contrattuali

Art 17 – Recesso

PARTE V

NORME FINALI

Art. 18 – Esercizio del diritto di prelazione

Art. 19 – Pubblicità

Art. 20 – Disposizioni transitorie e finali



Art. 1 Principi generali

1. Il presente Regolamento è emanato nel rispetto dei principi generali di cui alla normativa sulla contabilità di Stato - Regio Decreto del 18 novembre 1923 n. 2440 e Regio Decreto del 23 maggio 1924 n. 827-, del Codice dei contratti pubblici previgente (D.Lgs. 50/2016 e nuovo codice D.Lgs. 36 /2023), del Codice Civile, della normativa vigente in materia, delle linee guida ANAC in materia di regolamentazione dei contratti di locazione “attiva” di beni immobili della pubblica amministrazione ad uso diverso nonché nel rispetto delle finalità indicate e perseguite nel Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e Trasparenza adottato da ACER.

2. L'attività contrattuale di ACER è improntata, in tutte le sue fasi, al rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, massima tempestività e migliore rapporto possibile tra qualità e prezzo, concorrenza, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica nonché nel rispetto del principio di rotazione degli inviti e degli affidamenti in modo da assicurare l'effettiva possibilità di partecipazione delle microimprese, piccole e medie imprese, in applicazione del previgente art. 4 del d.lgs. 50/2016 e degli innovativi artt. 1,2,3 e art 13 comma 2 e 5 del nuovo codice degli appalti n. 36 /2023.

Art. 2 Oggetto

1. Il presente regolamento disciplina le procedure relative ai cosiddetti contratti attivi come definiti dal codice dei contratti pubblici relativamente alla locazione degli immobili ad uso diverso da quello abitativo, **di proprietà dell'ACER, nonché i procedimenti, inerenti la cessione in proprietà ed in locazione dei terreni rientranti nel patrimonio disponibile di ACER .**

Art. 3 Modalità di scelta del contraente

1. **ACER concede in locazione i beni immobili destinati a finalità economiche individuando il conduttore mediante procedura ad evidenza pubblica. I soggetti che partecipano alla procedura di gara devono essere dotati di idonei requisiti economici-finanziari e tecnico-organizzativi, nei settori commerciali e gestionali individuati per l'uso degli immobili e secondo quanto stabilito nel bando di gara.**

2. Possono beneficiare della assegnazione in locazione di immobili ad uso diverso dall'abitazione, ivi compresi i suoli (di cui alla Parte V) coloro che sono in possesso dei requisiti **a trattare e contrarre con la P.A. secondo le vigenti disposizioni di legge ed in particolare:**

- assenza di carichi pendenti per reati di “natura associativa” di cui agli artt. 416, 416-bis, 270 e 270-bis del c.p. e art. 74 del d.P.R. 309/1990. Il requisito deve essere posseduto dal soggetto richiedente e dai soggetti individuati dall'art. 85 del D.lgs. 159/2011 e **permanere per l'intera durata del rapporto contrattuale con la PA, pena la risoluzione ipso iure del contratto;**

- assenza di carichi pendenti per i reati di “violenza sessuale” e “violenza sessuale di gruppo” a norma degli artt. 609 bis e 609 octies del codice penale nonché per i reati di cui all'art 609 quater c.p. per atti sessuali, violenti e abusivi, nei confronti dei minori, per il reato di atti persecutori, reato di maltrattamenti contro familiari e conviventi di cui all'art. 572 c.p.. In ogni caso carichi pendenti per delitti compresi nell'elenco di cui all'art. 4 bis ordinamento penitenziario. Il requisito deve essere posseduto dal soggetto richiedente per l'intera durata del rapporto contrattuale con la PA, pena la risoluzione ipso iure del contratto;

- che non sussistano cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'articolo 67 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'articolo 84, comma 4, del medesimo decreto;



A.C.E.R

Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale

- assenza di ogni altro delitto da cui derivi, quale pena accessoria, l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
 - che la partecipazione al bando non determini una situazione di conflitto di interesse, non diversamente risolvibile (art 42, comma 2 del previgente D. Lgs. n. 50/2016 ed art 13 del nuovo codice dei contratti n. 36/2023);
 - possesso dei requisiti di accesso e di esercizio delle attività commerciali previsti dal D.lgs. 59/2010 art.71 comma 1 lettere a), b), c), d) ed f) e comma 2;
3. la causa di esclusione permane, in conformità a quanto disposto dal comma 3 dell'art. 71 del D.lgs. 59/2010, per la durata di cinque anni a decorrere dal giorno in cui la pena è stata scontata. Qualora la pena sia estinta in altro modo, il termine di cinque anni decorrerà dal giorno del passaggio in giudicato della sentenza, salvo riabilitazione. Il requisito deve essere posseduto dal soggetto richiedente e dai soggetti individuati dall'art.85 del D.lgs. 159/2011;
- assenza di contestazioni per violazione di leggi e regolamenti concernenti le attività svolte da ACER, e di contenzioso di qualunque genere con l'Ente gestore; il requisito deve essere posseduto dal soggetto richiedente e, per le persone giuridiche, dal legale rappresentante e dai soci a responsabilità illimitata;
 - assenza di situazioni di inadempimento nei confronti dell'Ente: tra le situazioni di inadempimento rientra la morosità relativa ad alloggio di proprietà ovvero in gestione dell'Ente, nel quale il richiedente abbia la propria residenza, per le persone giuridiche, la morosità riguarda l'alloggio dove abbia la propria residenza il legale rappresentante e i soci a responsabilità illimitata.
4. Non possono beneficiare di assegnazione in locazione di immobili ad uso diverso dall'abitazione i seguenti:
- membri del Consiglio di Amministrazione, Revisori dei Conti, Direttore Generale, Dirigenti, dipendenti dell'ACER Campania, loro coniugi, parenti ed affini, nonché persone aventi rapporti di convivenza o di società e/o associazione con gli stessi;
 - coloro i quali si trovino in una delle condizioni richiamate all'art.53 comma 16-ter del D.lgs. n.165/2001 introdotto dalla Legge n. 190/2012 (attività successiva alla cessazione del rapporto di lavoro – *pantouflage* o *revolving doors*);
 - coloro che abbiano rapporti di tipo familiare e/o di tipo societario con soggetti in precedenza occupanti il medesimo immobile ovvero locatari, laddove il contratto sia risolto o laddove siano stati contestati inadempimenti contrattuali.
5. **Nelle procedure di selezione del contraente costituisce inoltre motivo di esclusione la presentazione di offerte per i cespiti da assegnare in locazione da parte di soggetti che abbiano rapporti di tipo familiare o di tipo societario e/o di associazione con altri soggetti richiedenti il medesimo locale.**

Art. 4 Determinazione a contrarre

1. La stipulazione dei contratti deve essere preceduta da determinazione o disposizione dirigenziale a contrattare, adottata dal responsabile del Settore competente.
2. Il provvedimento deve contenere gli elementi essenziali del contratto, i criteri di selezione del locatario, ivi comprese le dichiarazioni da rendersi ai sensi e per gli effetti del DPR 445/2000. Al predetto provvedimento amministrativo, sono allegati tutti gli atti prodromici al procedimento.
3. Il Responsabile di Settore competente, in qualità di RUP cura le attività di gestione delle procedure connesse all'attività negoziale, in particolare:
 - nomina i componenti della commissione, che sarà formata da un funzionario tecnico e due funzionari amministrativi;



A.C.E.R.

Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale

- sottoscrive, il bando, la lettera di invito e forma l'elenco dei soggetti da invitare alla procedura;
- cura la verifica dei requisiti dei soggetti ammessi, sottoscrive il verbale di gara, il provvedimento di aggiudicazione definitiva, la pubblicità della procedura stessa ed, infine, stipula il contratto.

PARTE II

PROCEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DEI LOCALI

Art. 5 Assegnazione in locazione

- 1. Per i locali di proprietà ACER (vuoti), ad eccezione di quanto indicato nel punto successivo, fermo restando i procedimenti amministrativi o giudiziari per il recupero di eventuali crediti nei confronti dei precedenti locatari, ai fini dell'individuazione del conduttore si svolgeranno procedure di selezione ad evidenza pubblica mediante forme di pubblicità non onerose, quali la pubblicazione dell'avviso sul sito istituzionale dell'ACER, comunicazione alle associazioni di categoria, nonché la pubblicazione sul sito del Comune di Napoli e della Città Metropolitana dei link corrispondenti agli avvisi per l'assegnazione in locazione, assegnando un termine non inferiore ai trenta giorni per la presentazione delle istanze. Alla scadenza del termine, il cespite verrà concesso in locazione al soggetto che avrà presentato l'offerta economicamente **più vantaggiosa e collocatosi primo aggiudicatario dalla Commissione aggiudicatrice;****
- 2. Le condizioni poste a base della procedura di gara si sostanziano nel canone di locazione mensile, calcolato secondo gli articoli 8 e 9 del presente regolamento, nonché nell'eventuale accollo degli oneri relativi ai lavori di ripristino dell'abitabilità del cespite ovvero volti a renderlo idoneo all'esercizio di un'attività commerciale. La valutazione dell'offerta, pertanto, terrà conto del valore del canone offerto, parametrato su base dodicennale, a cui verrà sottratto il valore del rimborso delle spese per i lavori di ripristino. Tale valore sarà pari a 0 nel caso in cui il richiedente indichi chiaramente di voler assumere le spese a proprio totale carico.**
- 3. Al termine della valutazione delle offerte, finalizzata ad individuare la proposta economicamente più vantaggiosa per questo Ente proprietario, verrà stilata la graduatoria di assegnazione. Il periodo di vigenza di detta graduatoria viene fissato in anni due (2) decorrenti dalla data della relativa approvazione.**
- 4. Si procederà allo scorrimento della graduatoria, senza rinnovare la procedura di gara, qualora non sussistano provvedimenti di annullamento della stessa; il tutto nel rispetto dei termini e dei principi enunciati nella Parte I del presente regolamento e, comunque, non oltre, il termine di scadenza della graduatoria come stabilito dal precedente comma 3;**
- 5. Nel caso di cui al precedente comma 4 si procederà all'assegnazioni e stipula del contratto di locazione in favore del successivo utilmente collocato in graduatoria purché accetti agli stessi patti e condizioni del primo;**
- 6. Qualora il procedimento ad evidenza pubblica non abbia avuto seguito, benché pubblicato almeno due volte, nel rispetto dei principi di economicità, efficienza, rotazione e trasparenza si potrà procedere ad assegnare l'immobile a trattativa privata.**
- 7. Nei casi in cui gli immobili ACER disponibili ad uso diverso da quello abitativo, per le caratteristiche e l'ubicazione dei medesimi, siano di interesse ed utilità pubblica per una specifica categoria di soggetti, è prevista una semplificazione e snellimento della procedura ovvero è ammessa trattativa diretta su manifestazione di interesse motivata del richiedente. In detta fattispecie il Presidente si riserverà di valutarne, di volta in volta, compatibilmente con la destinazione d'uso degli immobili, l'opportunità di concederli in locazione, o in comodato d'uso, per lo svolgimento di attività culturali, sociali, religiose, sanitarie, sportive ed universitarie, a soggetti meritevoli, soprattutto in funzione dell'ambiente sociale**



A.C.E.R

Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale

dove operano. Al Direttore Generale è attribuita la competenza di tutta l'attività amministrativa conseguenziale.

8. Oltre i casi previsti al comma 7, sarà consentita la diretta assegnazione allorché la manifestazione di interesse, provenga da parte di un soggetto già assegnatario di un locale confinante, che ne faccia richiesta allo scopo di ampliare la propria attività, purché sia intestatario di un contratto di locazione regolare, sia in regola con i pagamenti e non abbia situazioni di inadempimento, contenziosi e non sia incorso in violazioni di legge e regolamenti riguardanti l'attività dell'ACER. In questo caso lo stesso dovrà assumere a suo carico tutti gli oneri relativi alle procedure catastali/urbanistiche necessarie per l'unificazione dei cespiti, nonché gli oneri relativi ai lavori di ripristino dell'abitabilità del cespite ovvero volti a renderlo idoneo all'esercizio di un'attività commerciale. Nel caso in cui vi dovesse esserci la manifestazione di interesse alla locazione da parte degli assegnatari di entrambi i locali confinanti a quello da assegnare, le stesse saranno messe in concorrenza attraverso la migliore offerta.

Art. 6 Attività Consentite

1. Gli immobili non residenziali, oggetto del presente regolamento, possono essere ceduti in fitto per attività coerenti ed ammissibili con la destinazione catastale dell'immobile stesso. Solo in casi eccezionali e qualora le condizioni ambientali e strutturali lo consentano, potrà essere autorizzata la procedura di "cambio di destinazione" dell'immobile, di tale procedura si farà carico il richiedente l'immobile (a propria cura e spese).
2. **Negli immobili ceduti in locazione, è fatto espresso divieto di svolgere, sia in nome proprio che per conto terzi, attività di gioco e/o scommesse, installazioni di slot machine, sexy shop, compro oro money transfer, phone center, sala gioco, centro massaggi o altri esercizi analoghi e, comunque, attività non confacenti e potenzialmente rischiose per il decoro urbano, la quiete sociale e la salute pubblica, per evitare o limitare l'insorgenza di conflittualità o problemi di convivenza sociale, pena la risoluzione immediata del contratto di locazione;**
3. **Sono escluse dal divieto le attività per le quali è stata rilasciata specifica concessione dell'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli, purché non relative a scommesse ippiche e sportive, installazione di slot machine, fatto salvo, in quest'ultimo caso, apposita autorizzazione del Presidente;**
4. Nel caso in cui l'Immagine sia posto in uno stabile nel quale sia costituito un condominio, il Conduttore è tenuto ad osservare, e a far osservare ai propri dipendenti, collaboratori, fornitori, clienti, il regolamento del condominio. **I relativi contratti di locazione, infatti, conterranno una clausola che prevederà la risoluzione di diritto del contratto - specificamente sottoscritta - per attività o comportamenti tali da comprovare il disturbo alla quiete pubblica in generale ed in ambito condominiale, che possano arrecare disturbo ai residenti del quartiere.**

ART. 7 Gestione Contrattuale

1. È fatto divieto di sublocazione o di cessione d'azienda e ogni atto che possa modificare gli accordi contrattuali;
2. Alla seconda scadenza contrattuale (secondo sestennio/novennio) si procederà a disdire i contratti di locazione, nei modi e nei tempi previsti dalla Legge, in tal caso si proporrà, agli stessi soggetti destinatari della disdetta contrattuale un rinnovo del contratto di locazione ponendo come canone base quello ricalcolato ai sensi degli art. 8 e 9 o in presenza delle condizioni di cui all' art 10 del presente regolamento;
3. Nel corso dei procedimenti per il **rinnovo dei contratti** di locazione degli immobili non residenziali, laddove ci sia una dilazione nella stipula del nuovo contratto di locazione per circostanze imputabili all'inquilino e si sia proceduto alla comunicazione del nuovo canone di locazione, al momento della stipulazione del nuovo contratto, qualora il nuovo canone di locazione sia superiore a quello corrisposto sulla base del contratto da rinnovare, sarà posto a carico dell'inquilino il pagamento, a titolo risarcitorio, di una somma pari al 100% della differenza tra il canone nuovo (che avrebbe dovuto decorrere già dal mese



A.C.E.R.

Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale

successivo alla scadenza del contratto) e quello vecchio (relativo al contratto scaduto), commisurata al periodo intercorso dalla scadenza del vecchio contratto alla sottoscrizione del nuovo contratto;

4. Tale somma sarà rateizzabile a richiesta del debitore per un periodo non superiore a dodici mesi. Se nel corso del procedimento fossero ravvisabili oggettivi elementi di violazione del dovere di buona fede contrattuale da parte dell'inquilino, questo Ente proprietario valuterà la convenienza di attivare il procedimento giudiziario finalizzato alla risoluzione contrattuale, al recupero del possesso dell'immobile e all'eventuale risarcimento del danno. Si potrà procedere ad azione giudiziaria qualora l'inquilino non abbia sottoscritto il nuovo contratto entro sei mesi dall'invito dell'Ente proprietario;

5. In caso di **rinuncia alla prosecuzione del fitto** da parte di un locatario, titolare di contratto di locazione in corso ovvero in fase di rinnovo contrattuale, si procederà a dare attuazione alla nuova procedura di evidenza pubblica per la assegnazione, in conformità di quanto regolamentato dal presente atto.

PARTE III

DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI LOCATIVI PER GLI IMMOBILI AD USO NON ABITATIVO

Art. 8 Determinazione del canone di locazione

1. **Il canone di locazione di un cespite, è dato dalla superficie utile dell'immobile moltiplicata per il valore locativo unitario, equivalente al valore minimo rilevato dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare) incrementato del 20% ed arrotondato per eccesso, se il secondo decimale è maggiore o uguale a 5, per difetto, nel caso contrario.**
2. Il valore minimo "OMI" dovrà essere corrispondente alla specifica tipologia di cespite ed al semestre più recente disponibile al momento del calcolo del canone di locazione. Laddove nella zona "OMI" di interesse non fosse reperibile il riferimento estimativo, si potranno estrarre i riferimenti estimativi utilizzando valori di "zona" limitrofa.

Art. 9 Correttivi nella determinazione del canone di locazione

1. Il valore locativo unitario, di cui **all'art 8** di determinazione del canone sarà moltiplicato per la superficie del locale incrementata del 20% nei casi in cui l'immobile abbia una altezza media superiore a 4,10 m. e quindi sia soppalcato o soppalcabile.
 - Per i locali interrati e seminterrati (depositi commerciali/ laboratori arti e mestieri) il canone sarà determinato applicando una riduzione rispettivamente del 50% e del 40% della superficie utile complessiva da moltiplicare per il valore locativo unitario.
 - Per i locali interrati e seminterrati destinati a deposito masserizie, il canone sarà determinato applicando una riduzione del 60% della superficie utile complessiva da moltiplicare per il valore locativo unitario.
 - Per i locali deposito ubicati a livello strada il canone viene determinato riducendo del 30% la superficie da moltiplicarsi per il valore locativo unitario.
 - Tali riduzioni si applicano anche a quei locali che, per attestata impossibilità di adeguamento strutturale (insufficiente altezza, mancanza di servizi igienici, ecc.), indipendentemente dalla classificazione catastale, seppure allocati a livello stradale non risultano corrispondenti alle norme in materia di tutela e prevenzione igienico-sanitaria e agli specifici regolamenti comunali, possono avere esclusiva e legittima destinazione di deposito.



A.C.E.R

Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale

2. Nei casi in cui il locale sia fornito di deposito pertinenziale seminterrato o interrato, la superficie dei locali "a livello strada" sarà sommata alla superficie di detti locali accessori, quantificata nella misura sotto specificata ai fini del calcolo del canone:

- la superficie dei locali accessori comunicanti con i locali aventi funzione principale va computata nella misura del 50%;
- la superficie dei locali accessori non comunicanti con i locali aventi funzione principale va computata invece nella misura del 25%;
- la superficie corrispondente alla parte "a livello" costituente cosiddetto "deposito retrobottega" sarà sommata alla superficie del locale "principale" ai fini del calcolo del canone.

3. Ai fini della determinazione del canone di locazione, pertinenze accessorie e superfici non coperte comunque annesse ad uso esclusivo dell'immobile "principale", saranno oggetto di misurazione ridotta, come di seguito indicato:

- la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 20% qualora i locali principali consistano in negozi e locali assimilabili; va computata invece nella misura del 10%, qualora i locali principali coincidano con altre categorie di cespiti;
- la superficie di terrazzi, balconi e similari di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 10%;
- le superfici in tal modo calcolate saranno sommate alla superficie del locale "principale" ai fini del calcolo del canone.

4. Il canone determinato per i locali non residenziali ubicati all'interno di rioni completamente recintati, con esclusione di box auto, autorimesse pubbliche, uffici e studi privati, depositi commerciali, viene ridotto del 40%;

5. Fermo restando il canone posto a base della locazione, qualora lo stato d'uso del locale sia tale da rendere necessari lavori di ripristino della sua utilizzabilità è possibile autorizzare il locatario a provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori, che dovranno essere preventivamente concordati ed autorizzati dall'ufficio tecnico dell'Ente. (Il competente Ufficio, nella determinazione della spesa si atterrà al prezzario regionale dei lavori Pubblici, detratta la percentuale applicata in sede di gara per l'affidamento di lavori analoghi). Gli oneri sostenuti dal locatario per l'esecuzione dei lavori, ribadendo preventivamente autorizzati, nella misura e nella tipologia dei lavori stessi, saranno detratti dal canone dovuto per un periodo non superiore a 12 mesi decorrenti dalla conclusione dei lavori e quindi dalla presentazione della relativa richiesta corredata della documentazione fiscale comprovante le spese sostenute e delle relative autorizzazioni edilizie;

Art. 10 Riduzione del canone di locazione per effetto di leggi o provvedimenti amministrativi

1. I canoni determinati di cui agli Artt. 8 e 9 vengono ridotti del 40% in applicazione ed in analogia del comma 9 dell'art. 4 della legge regionale n. 8 del 12/11/2004, quando i contraenti fittuari siano enti, istituzioni, fondazioni, associazioni anche di fatto che perseguono esclusivamente fini di rilevante interesse, sociale, sanitario, assistenziale e l'immobile richiesto in fitto sia funzionale al perseguimento di detti obiettivi. Gli avvisi pubblici conterranno la specifica che il canone di locazione offerto dalle suddette organizzazioni dovrà essere espresso al lordo della riduzione prevista dalla suddetta Legge regionale.

2. È demandata al Capo Dipartimento competente, sentito il Dirigente Finanziario ACER, la riduzione del canone locativo nella misura del 25% di quello contrattualmente vigente, previa istanza del conduttore, nell'ipotesi di formale provvedimento comunale, effettivamente posto in esecuzione, da cui scaturiscano condizioni di impraticabilità e limitazioni della viabilità e transitabilità pedonale dei luoghi ove è allocato l'immobile (ovvero limitazioni funzionali afferenti l'edificio ove è ubicato l'immobile).

3. La riduzione è limitata al periodo indicato nel provvedimento comunale ovvero, se inferiore, al periodo di materiale esistenza delle limitazioni qualora fossero state rimosse prima del termine finale previsto nel provvedimento.



A.C.E.R.

Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale

Art.11 Rateizzazione per recupero morosità degli utenti di immobili non residenziali

1. Oltre i casi particolari previsti nel presente regolamento, il recupero della morosità a carico degli affittuari di immobili non residenziali potrà essere effettuato attraverso la sottoscrizione, su istanza dell'interessato, di un piano di rateizzo, incrementato degli interessi legali nella misura vigente all'atto della sottoscrizione dello stesso. Gli importi da rateizzare comprendono ogni onere accessorio dei canoni locativi e tutte le altre somme che devono essere recuperate dai conduttori morosi; le rate avranno scadenza mensile pari a quelle delle fatture relative ai canoni di locazione e saranno addebitate in uno a queste ultime.
2. La durata del rateizzo non può mai superare la scadenza dei contratti di locazione. Acconto e durata dei piani di rateizzo sono disciplinati come di seguito indicato, fermo restando quanto previsto al punto 2 del presente articolo:
 - per i debiti inferiori ad euro 1.000, non si accede al rateizzo concordato.
 - per i debiti compresi tra 1.001 euro e 5.000 euro si potrà concordare un rateizzo dei pagamenti non superiore a 12 mesi, con un acconto pari ad almeno il 10%.
 - per i debiti compresi tra 5.001 euro e 30.000 euro si potrà concordare un rateizzo dei pagamenti non superiore a 36 mesi, con un acconto pari ad almeno il 15%.
 - per i debiti compresi tra 30.001 euro e 50.000 euro si potrà concordare un rateizzo dei pagamenti non superiore a 42 mesi, con un acconto pari ad almeno il 20%.
 - per i debiti superiori ad euro 50.001 euro si potrà concordare un rateizzo dei pagamenti non superiore a 60 mesi, con un acconto pari ad almeno il 30%.
3. Il piano di rateizzo dovrà contenere formale dichiarazione di riconoscimento del debito degli interessati nei confronti di ACER. Non è ammessa la rateizzazione di un importo parziale rispetto all'intera morosità, dovuta all'atto del riconoscimento del debito.
4. Presupposto dell'accesso al beneficio del rateizzo è la regolare posizione contrattuale del locatario ovvero la sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione contestualmente al piano di rateizzo, qualora sia intervenuta la cessazione del contratto di locazione a seguito di scadenza naturale dello stesso.
6. Coloro che hanno già sottoscritto un rateizzo con il concessionario della riscossione per la propria morosità possono richiedere la sottoscrizione di un rateizzo per l'eventuale ulteriore morosità non già ricompresa nelle dilazioni in corso con lo stesso concessionario.
7. Il locatario moroso può accedere al pagamento del debito con modalità rateale solo una volta nel corso dell'efficacia del contratto di locazione. Il mancato pagamento di tre rate, anche non consecutive durante il periodo di rateizzo, nonché il mancato pagamento di oltre tre mensilità dei canoni locativi ed accessori non compresi nel piano di rientro, determinerà automaticamente la revoca del beneficio della rateizzazione senza ulteriore comunicazione da parte di ACER, con la conseguenza che si darà luogo all'attività giudiziaria per il recupero forzoso del credito del proprietario e la re-immissione in possesso dell'immobile.
8. Le procedure amministrative e giudiziali per il recupero coattivo della morosità e degli immobili sono sospese per coloro che sottoscrivono piani di rateizzo ai sensi del presente regolamento, purché non si incorra nella fattispecie di revoca di cui al precedente punto 7.

Art 12 revoca e recesso

1. ACER si riserva di verificare periodicamente la sussistenza e permanenza dei requisiti in capo al conduttore di cui al bando ed a quanto regolamentato con il presente atto.
2. Il contratto di locazione stipulato tra le parti a seguito della conclusione del procedimento ad evidenza pubblica si intende risolto di diritto allorquando dovesse essere accertato il venir meno dei requisiti richiesti dal regolamento e dal bando, per i quali è prevista la permanenza fino alla scadenza naturale del contratto di locazione.
3. Altresì il contratto di locazione si intenderà, comunque, risolto di diritto al verificarsi dei seguenti casi:



A.C.E.R.

Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale

- mancato o non regolare svolgimento delle attività indicate nel bando, utilizzo dei locali o degli spazi per scopi difforni da quelli dichiarati e autorizzati;
- realizzazione di abusi edilizi che modifichino, anche solo in parte, l'immobile concesso in locazione.

PARTE IV SUOLI

Art 13 Destinazione d'Uso

1. Possono essere oggetto di locazione i suoli rientranti nella piena disponibilità di ACER liberi da oneri e pesi di qualsiasi natura, nonché i terreni urbanizzati, la cui destinazione urbanistica è certificata dalle Amministrazioni Comunali competenti per territorio, ad essi si estendono tutti i principi enunciati nel presente regolamento.

Art 14 Determinazione del canone di locazione

1. Il valore unitario da attribuire al terreno sarà determinato in funzione dei Valori Fondiari Medi Unitari (V.F.M.U.) di cui alla legge n°590 del 26/05/1967, aggiornati annualmente con proprio decreto dalla Regione Campania, (per l'anno 2022 sono stati approvati con DRC n°139 del 07/03/2022).

I V.F.M.U., sono suddivisi in base alla provincia, alle zone agronomiche omogenee o similari, ai tipi di coltura ed alla morfologia del territorio (pianeggiante o collinare).

La stima sarà data dalla media dei V.F.U.M più alti riferiti alla morfologia del territorio, l'importo ottenuto dovrà essere adeguato ai prezzi di mercato riferito ai centri abitati secondo i seguenti indici: 1,7 (articolo 80 legge 219/81) a cui va sommato un ulteriore coefficiente di 1,5 (legge 865/71).

Per i suoli presenti in periferia il valore come sopra ottenuto avrà un abbattimento del 40%

2. Al costo base unitario ottenuto secondo i criteri di cui al comma 1, saranno applicati i seguenti coefficienti correttivi:

1 - Durata della Locazione;

fino ad un mese	1,3.
da 1 a mesi 3	1,2
da 3 a mesi 6	1, 1
da 6 mesi a 1 anno e oltre	1,0.

2 - Superficie del terreno;

fino a 10 mq	4,000.
da 11 a 30 mq	3,000.
da 31 a 50 mq	2,750.
da 51 a 70 mq	2,250.
da 71 a 90 mq	2,000.
da 91 a 100 mq	1,800.
da 101 a 300 mq	1,500.
da 301 a 500 mq	1,330.
da 501 a 1.000 mq	1,000.
da 1.001 a 2.000 mq	0,972.
da 2.001 a 3.000 mq	0,944.
da 3.001 a 4.000 mq	0,916.
da 4.001 a 5.000 mq	0,750.
da 5.001 a 6.000 mq	0,722.



A.C.E.R.

Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale

da 6.001 a 7.000 mq	0,694.
da 7.001 a 8.000 mq	0,666.
da 8.001 a 9.000mq	0,633.
da 9001 a 10.000 mq	0,500.

3 - Accesso all'area:

da via principale	1,00.
da via secondaria	0,90.
da viabilità ordinaria	0,80.

4 - Configurazione del terreno:

pianeggiante	1,00.
anfrattuosità	0,80.

5 - Strutturazione del terreno:

recintato	1,00.
aperto	0,90.

6 - Destinazione d'uso:

Attrezzature sportive e ricreative	1,80.
Attività produttiva in genere (autolavaggi, parcheggi, etc)	5,00.
Attività non produttive	1,20.

Art 15 Assegnazione in locazione

1. L'assegnazione in locazione dei terreni segue di norma le procedure di evidenza pubblica come disciplinata dagli artt. 5 e seguenti del presente atto;

2. ACER può disporre con proprio provvedimento, l'assegnazione diretta di suoli in favore di soggetti già locatari di fondi o immobili confinanti, nonché dei soggetti che si trovano comunque nel godimento del cespite, i fondi interclusi o parzialmente interclusi la cui utilità, quali beni a sé stanti sia ridotta a causa delle limitazioni di uso derivanti dall'interclusione stessa, a condizione che gli stessi abbiano soddisfatto tutti i crediti richiesti dall'amministrazione competente.

Art. 16 Spese contrattuali

1. Tutte le spese contrattuali e consequenziali, ivi comprese quelle occorrenti per il frazionamento catastale dell'area assegnata, relative ai contratti di cessione (ed eventualmente di retrocessione) sono a carico degli assegnatari.

Art. 17 Recesso

1. ACER ha facoltà di recedere per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, in qualsiasi momento con preavviso di sei mesi prima della data in cui il recesso sarà operativo.

In caso di recesso/disdetta/risoluzione anticipata del contratto non potrà essere riconosciuto al locatore alcun risarcimento o indennizzo.



PARTE V NORME FINALI

Art. 18 Esercizio del diritto di prelazione

1. Nell'ambito della valorizzazione del proprio patrimonio, Acer può disporre l'alienazione di immobili o suoli, in base a programmi ordinari e straordinari di vendita predisposti periodicamente. La persona fisica o giuridica che occupi legittimamente alla data di approvazione del presente regolamento potranno esercitare l'opzione di acquisto del cespite a condizione che risultino regolarmente pagati i canoni di locazione ed ogni altro onere eventualmente accertato.

2. Per gli immobili che risultassero liberi, ovvero occupati da soggetti che non esercitano l'opzione a loro concessa ai sensi del punto 1, Acer procederà alla vendita degli stessi e delle loro pertinenze previo espletamento di asta pubblica e secondo le modalità indicate dalle norme vigenti in materia di dismissione di beni pubblici.

Art 19 Pubblicità

1. Il presente regolamento sarà oggetto di pubblicazione sul sito istituzionale dell'Ente.
2. I bandi di gara, nel rispetto dell'evidenza pubblica, devono essere pubblicizzati nelle forme indicate dalla normativa vigente, con le stesse modalità saranno resi pubblici anche gli esiti della gara.
3. Ciascun settore/servizio competente garantisce il rispetto delle norme vigenti in materia di trasparenza e con finalità di prevenzione dei fenomeni corruttivi, applicabili alle procedure di gara.

Art. 20 Disposizioni transitorie e finali

1. Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente regolamento, nel rispetto delle norme civilistiche in materia e dei principi che regolano l'azione amministrativa, come da Statuto ACER, è rimessa al Direttore Generale o al Dirigente da quest'ultimo delegato ogni determinazione utile;
2. I contratti stipulati o rinnovati in data anteriore all'entrata in vigore del presente regolamento continuano ad essere disciplinati dai provvedimenti relativi fino alla loro naturale scadenza;
3. Con riferimento ai nuovi contratti, saranno applicati i criteri e le modalità previsti dal presente Regolamento;
4. Il presente Regolamento si applica a decorrere dalla data di approvazione dello stesso e annulla il precedente regolamento in vigore.



A.C.E.R

Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale