

REGOLAMENTO PER LA LOCAZIONE E GESTIONE DI IMMOBILI A DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE

ART. 1

OGGETTO

1. Il presente regolamento disciplina la procedura di assegnazione in locazione ovvero la gestione contrattuale relativa agli immobili ad uso non residenziale che siano nella disponibilità dell'Ente, eccezion fatta per suoli ed ex centri sociali.
2. Sono esclusi dall'assegnazione in fitto i locali costituenti sede di impianti di riscaldamento degli edifici, ora dismessi e non più funzionanti. Nei casi in cui risultino già costituite le rispettive amministrazioni condominiali, detti locali, nel rispetto della loro naturale destinazione condominiale, potranno essere ceduti – nelle forme che saranno ritenute più opportune – in uso agli inquilini per fini ed utilità collettive.

ART. 2

SOGGETTI BENEFICIARI POTENZIALI

1. Possono beneficiare della assegnazione in locazione di immobili ad uso diverso dall'abitazione, coloro che non si trovino in situazioni di inadempimento nei confronti dell'Ente, che non abbiano violato leggi e regolamenti concernenti le attività da esso svolte e che non abbiano in corso con l'Ente alcun genere di contenzioso. 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.
2. In relazione alle procedure di gara, di cui all'art. 6 del presente regolamento, non è consentita – rappresentando pertanto motivo di esclusione – la presentazione di offerte per i cespiti da assegnare in locazione, da parte delle categorie di seguito elencate:
 - 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 e affiliazione con gli stessi;
 - coloro che abbiano rapporti di tipo familiare e/o di tipo societario con soggetti richiedenti il medesimo locale;
 - coloro che abbiano rapporti di tipo familiare e/o di tipo societario con soggetti in precedenza locatari ovvero occupanti il medesimo immobile.
3. Nell'ambito della verifica delle autocertificazioni riguardanti i **requisiti a trattare con la P.A.**, qualora dovessero emergere a carico dell'assegnatario reati di "natura associativa" o anche condanne penali passate in giudicato per delitti non colposi per i quali è prevista la pena detentiva non inferiore a sette anni ovvero avvenuta esecuzione della relativa pena, in riferimento analogico con l'art.9 c.1 del Regolamento regionale n.11 del 28 ottobre 2019, gli stessi saranno considerati causa di esclusione dall'assegnazione.

ART. 3

DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

1. Per quantificare il canone di locazione di un cespite, la superficie utile dell'immobile considerato dovrà

ACER Campania
Via Domenico Morelli n°75 – 80121 Napoli tel.0817973241
www.acercampania.it PEC: acercampania@legalmail.it

A.C.E.R

Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale

essere 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. Il valore minimo "OMI" dovrà essere corrispondente alla specifica tipologia di cespiti 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. 4

CORRETTIVI NELLA DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

1. Il valore locativo unitario, di cui all'art.3, per la 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.

2. 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 tutti quei locali che, per attestata impossibilità di adeguamento strutturale (insufficiente altezza, mancanza di servizi igienici, ecc.), anche indipendentemente dalla classificazione catastale, seppure allocati a livello stradale non risultando corrispondenti alle norme in materia di tutela e prevenzione igienico-sanitaria e agli specifici regolamenti comunali, possono avere esclusiva e legittima destinazione di deposito.

3. 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%**.

4. La superficie corrispondente alla parte "a livello" costituente cosiddetto "deposito **retrobottega**" sarà sommata alla superficie del locale "principale" ai fini del calcolo del canone.

5. 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%.

ACER Campania

Via Domenico Morelli n°75 – 80121 Napoli tel.0817973241
www.acercampania.it PEC: acercampania@legalmail.it

A.C.E.R

Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale

Le superfici in tal modo calcolate saranno sommate alla superficie del locale "principale" ai fini del calcolo del canone.

6. 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%.

ART. 5

RIDUZIONE DEL CANONE LOCATIVO PER EFFETTO DI LEGGI O PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI

1. I canoni determinati in applicazione del presente regolamento 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. Per i locali in possesso dell'Agenzia, per i quali si procederà in conformità all'**art.6** del presente regolamento, 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 Dirigente dell'Area Finanziaria dell'ACER competente per territorio, 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). 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.

ART. 6

PROCEDURE DI ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE

1. Per i locali in possesso dell'Ente (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 locatario si svolgeranno procedure di selezione ad evidenza pubblica mediante **forme di pubblicità** non onerose, quali la pubblicazione 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. Allo spirare del termine, il cespite verrà concesso in locazione al soggetto che avrà presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa. Le condizioni poste a base della procedura si sostanziano nel canone di locazione mensile, calcolato secondo gli articoli 3 e 4 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 ovvero finalizzati all'eliminazione di eventuali abusi edilizi esistenti.

Qualora il procedimento di pubblicità concorsuale non abbia avuto seguito, benché pubblicato almeno due volte, si potrà procedere ad assegnare l'immobile a **trattativa privata** e l'aggiudicazione avverrà secondo l'ordine di arrivo delle offerte. Fermo restando il canone posto a base della locazione (di cui ai bandi precedentemente pubblicati), qualora lo stato d'uso del locale sia tale da rendere necessari lavori di

ACER Campania

Via Domenico Morelli n°75 – 80121 Napoli tel.0817973241
www.acercampania.it PEC: acercampania@legalmail.it

A.C.E.R

Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale

ripristino della sua abitabilità ovvero volti a renderlo idoneo all'esercizio di un'attività commerciale ovvero finalizzati all'eliminazione di eventuali abusi edilizi esistenti, sarà possibile autorizzare il locatario a provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori, che dovranno essere preventivamente concordati con questo Ente. Gli oneri sostenuti dal locatario per l'esecuzione dei lavori, preventivamente autorizzati nella misura e nella tipologia dei lavori stessi, saranno detratti dal canone dovuto (anche con compensazione) per un periodo non superiore a cinque anni decorrenti dalla conclusione dei lavori e quindi dalla presentazione della relativa richiesta corredata della documentazione fiscale comprovante le spese sostenute.

2. Sarà consentita la diretta assegnazione allorquando 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 e/o dello IACP. 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 ovvero finalizzati all'eliminazione di eventuali abusi edilizi esistenti. Nel caso in cui vi dovesse essere 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. 7

ATTIVITA' 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. Nei locali assegnati in locazione, è fatto espresso divieto di svolgere, sia in nome proprio che per conto terzi, attività di gioco e/o scommesse (sono escluse dal divieto le concessioni dell'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli, che non siano relative a scommesse ippiche e sportive) sexy shop, compro oro 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 .

ART. 8

GESTIONE CONTRATTUALE

1. 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 dell'artt. 3 – 4 e 5 del presente regolamento, in presenza delle condizioni di cui ai precedenti artt. 2 e 7 .

ACER Campania

Via Domenico Morelli n°75 – 80121 Napoli tel.0817973241
www.acercampania.it PEC: acercampania@legalmail.it

A.C.E.R

Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale

2. 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 all'inquilino, 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 suo carico il pagamento, a titolo risarcitorio, di una somma pari al 100% della differenza tra il canone nuovo (che avrebbe dovuto decorrere già dal mese 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. 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.

3. 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, che indica altro **soggetto disposto a locare** l'immobile, ovvero qualora vi sia il caso di un **occupante senza titolo** (divenuto tale a seguito della convalida di sfratto emessa dal Tribunale per morosità o finita locazione) che indichi altro **soggetto disposto a locare** l'immobile l'istanza NON potrà essere accettata, e all'atto della riacquisizione del cespite si procederà in conformità all'art. 6 a dare attuazione alla procedura di evidenza pubblica;

4. Nei casi previsti agli articoli 36 e 37 della Legge 392/78 – **cessione/ locazione d'azienda** con conseguente subentro nel contratto di locazione e **"successione" nel contratto** – laddove il conduttore originario non sia in regola con i pagamenti sarà possibile determinare il recupero rateale della morosità esistente per un periodo non superiore a 36 mesi, previo pagamento, all'atto della stipula del contratto di locazione, di un acconto non inferiore al 35%. La rateizzazione potrà essere concessa esclusivamente per morosità superiori ai 1.000 euro. Il piano di rateizzo, incrementato degli interessi legali nella misura vigente all'atto della sottoscrizione dello stesso, dovrà contenere formale dichiarazione di riconoscimento del debito degli interessati nei confronti dell'ACER. 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 dell'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.

5. Per i locali locati ad uso deposito masserizie ovvero box auto (non pertinenti ad alloggi), il rapporto contrattuale resta valido nei confronti degli **eredi** in analogia all'art.6 e all'art.37 della Legge 392/78.

ART. 9

REGOLARIZZAZIONI DEL RAPPORTO LOCATIVO

1. Qualora vi sia il caso di un occupante senza titolo che chieda di poter **regolarizzare** la sua posizione con la stipula di un contratto di locazione, l'istanza potrà essere accettata purché:

- il richiedente possa comprovare l'esistenza della propria attività ovvero l'utilizzo del cespite da un congruo periodo di tempo (non inferiore a mesi 12);

ACER Campania

Via Domenico Morelli n°75 – 80121 Napoli tel.0817973241

www.acercampania.it PEC: acercampania@legalmail.it

A.C.E.R

Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale

- la destinazione catastale dell'immobile sia coerente con l'attività svolta, ovvero le caratteristiche del cespite siano tali da poter autorizzare un cambio di destinazione d'uso sempre nel rispetto dei divieti di cui all'**art. 7** del presente regolamento;
- il richiedente provveda a corrispondere a titolo risarcitorio l'indennità di occupazione senza titolo, al netto delle somme comunque corrisposte, per il periodo corrispondente all'occupazione e comunque non superiore a 5 anni. Tale somma sarà rateizzabile a richiesta del debitore per un periodo non superiore a 48 mesi, previo pagamento, all'atto della stipula del contratto di locazione, di un acconto non inferiore al 35%. La rateizzazione potrà essere concessa esclusivamente per somme superiori ai 1.000 euro. Il piano di rateizzo, incrementato degli interessi legali nella misura vigente all'atto della sottoscrizione dello stesso, dovrà contenere formale dichiarazione di riconoscimento del debito degli interessati nei confronti dell'ACER. 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 dell'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.

ART.10

RATEIZZAZIONE PER RECUPERO MOROSITA' 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.
3. 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%.
4. Il piano di rateizzo dovrà contenere formale dichiarazione di riconoscimento del debito degli interessati nei confronti dell'ACER. Non è ammessa la rateizzazione di un importo parziale rispetto all'intera morosità, dovuta all'atto del riconoscimento del debito.

ACER Campania

Via Domenico Morelli n°75 – 80121 Napoli tel.0817973241
www.acercampania.it PEC: acercampania@legalmail.it

A.C.E.R

Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale

5. 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 pagamenti 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 dell'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.11 PUBBLICITA'

1. Il presente regolamento sarà oggetto di pubblicazione sul sito istituzionale dell'Ente.

ART. 12 Disposizioni finali

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente regolamento, ogni valutazione volta alla soluzione più idonea della fattispecie, nel rispetto delle norme civilistiche in materia e dei principi che regolano l'azione amministrativa, è rimessa al Direttore Generale o al Dirigente da lui delegato.

ACER Campania
Via Domenico Morelli n°75 – 80121 Napoli tel.0817973241
www.acercampania.it PEC: acercampania@legalmail.it