



Agenzia Comunale per il Risanamento e la Riqualificazione Urbana della Città di Messina

PROVVEDIMENTO DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Provvedimento n. 9 del 29 APRILE 2024

OGGETTO: APPROVAZIONE REGOLAMENTO LOCAZIONE USO COMMERCIALE

L'anno duemilaventiquattro, il giorno 29 del mese di aprile nella sala delle adunanze dell'A.ris.Mè, a seguito di convocazione, si è riunito il Consiglio di Amministrazione.

		Presenti	Assenti
1. LA CAVA VINCENZO	PRESIDENTE	☒	☐
2. BRIGUGLIO MARIO	COMPONENTE	☒	☐
3. MARTELLO FRANCESCA	COMPONENTE	☒	☐

Partecipano alla seduta i componenti del Collegio dei Revisori dei Conti:

1. LORIA SALVATORE	☒	☐
2. PIDALA' ANGELO	☒	☐
3. CANNAVO' NICOLO'	☒	☐

Prende parte alla seduta la Dr.ssa Angela Caprì, che partecipa per la verbalizzazione ai sensi della normativa vigente.



Agenzia Comunale per il Risanamento e la Riqualificazione Urbana della Città di Messina

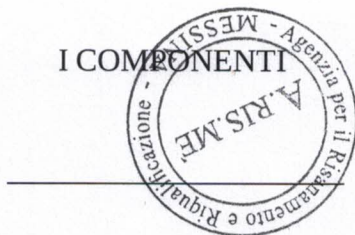
IL C D A

Vista la proposta di approvazione del Regolamento locali uso commerciale/ad uso diverso da quello di civile abitazione allegata al presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale;

APPROVA

IL PRESIDENTE

I COMPONENTI



IL SEGRETARIO

VERBALIZZANTE



**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE ISTRUITA DA: A.RIS.ME' –
PRESIDENTE DELEGATO /DIRETTORE GENERALE**

OGGETTO: Approvazione Regolamento Cambi alloggi e Regolamento locali uso commerciale

II PRESIDENTE DELEGATO /DIRETTORE GENERALE

Premesso che

L'art.62 della L.R. n. 8/2018 ha istituito l'Agenzia Comunale per il Risanamento e Riqualificazione Urbana della Città di Messina (A.Ris.Mè);

Con Deliberazione del Consiglio comunale n.46/c del 04/09/2018 è stato approvato lo statuto dell'Agenzia A.Ris.Mè;

Che nello svolgimento delle funzioni, l'Agenzia – in quanto soggetto strumentale del Comune di Messina - fonda la propria attività sul rispetto dei principi statutarie della trasparenza, sia in ordine all'espletamento della attività sia in ordine alla rendicontazione dei servizi erogati, dei risultati conseguiti e dei costi sostenuti.

Che l'Agenzia attraverso la gestione diretta o avvalendosi di soggetti terzi, eroga in nome e per conto del Comune di Messina i seguenti servizi: a) accelerare il risanamento e riqualificazione urbana delle aree degradate della Città di Messina; b) promuovere e sostenere per la costruzione e/o l'acquisto degli alloggi l'utilizzazione dei capitali privati mediante operazioni di finanza di progetto; dispone, ove possibile, il recupero degli immobili non utilizzati; svolge i compiti e le funzioni assegnati dalla L.R. 8/18 e quelli attribuiti dalla L.R. 10/90;

Che tra gli obblighi statuari l'Agenzia si impegna a garantire la gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni immobili affidati.

Che, in assenza, si rende necessario approvare, un regolamento disciplinante la gestione della mobilità abitativa degli assegnatari delle unità abitative di proprietà del comune di Messina nonché la locazione degli immobili ad uso diverso dall'abitazione, ed in gestione A.Ris.Mè che provengono da area di risanamento e/o alla stessa trasmessi da altri Enti in



conformità ai principi di trasparenza, imparzialità, efficienza ed economicità della pubblica amministrazione.

Visti gli allegati alla presente per formarne parte integrante e sostanziale;

Vista la L.R. 8/2018, Art.62, comma 1 e 3;

Vista la Delibera di C.C. n.46/C del 04/09/2018;

PROPONE

Per i motivi espressi in narrativa, che qui si intendono integralmente riportati:

DI PROCEDERE all'approvazione del "Regolamento cambi alloggi-mobilità abitativa e consensuale" e "Regolamento per la locazione di immobili per uso diverso da quello di civile abitazione";

DI APPROVARE il "Regolamento cambi alloggi-mobilità abitativa e consensuale" e "Regolamento per la locazione di immobili per uso diverso da quello di civile abitazione" ed i relativi allegati che fanno parte integrante e sostanziale degli stessi;

TRASMETTERE la presente proposta al CDA per l'approvazione.

Messina, 29.04.2024

Il Resp. Settore Amministrativo

Il Resp. Gestione immobili



Il Presidente n.q. di Direttore Generale

Avv. Vincenzo La Cava



**Agenzia Comunale per il Risanamento e la Riqualificazione Urbana
della Città di Messina**

**REGOLAMENTO PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILI
AD USO DIVERSO DA QUELLO DI CIVILE ABITAZIONE**

Approvato con Provvedimento n. 9 del CdA del 29.04.2024





Art. 1 (Obiettivi e finalità)

Il presente Regolamento è emanato per regolare le procedure relative alla locazione degli immobili ad uso diverso da quello abitativo, realizzati con i fondi di cui alla L.R. n.10/90 e ss.mm.ii. o comunque acquisiti o acquistati con fondi provenienti da finanziamenti del Comune, della Regione, dello Stato e dell'Unione Europea.

L'A.ris.mè gestisce il proprio patrimonio, costituito dai beni immobili strumentali, in armonia con i principi e le finalità dello Statuto, al fine di favorire gli obiettivi di integrazione sociale e di riqualificazione urbana, per promuovere lo sviluppo sostenibile delle comunità che tenda all'eguaglianza sostanziale.

L'Agenzia si ispira nella sua gestione ai criteri di economicità, efficienza, trasparenza, informazione e reperisce i fondi, anche mettendo a reddito i propri beni immobili sul mercato, per il raggiungimento delle finalità istituzionali e per la realizzazione dei propri scopi nel solco di tali principi.

L'A.ris.Mè promuove e implementa l'adozione di convenzioni ed accordi con i soggetti pubblici e privati al fine di favorire lo sviluppo della qualità urbana negli ambiti di risanamento e quindi quale modello sociale economico e culturale improntato a principi di eticità e giustizia, di equità e coesione sociale, di solidarietà e centralità della persona, di tutela del patrimonio e legame con il territorio e quale strumento fondamentale per affrontare le situazioni di crisi economica, occupazionale e ambientale.

Art. 2 (Oggetto del Regolamento)

Il presente Regolamento è diretto a disciplinare la locazione delle unità immobiliari ad uso diverso dall'abitativo gestite dall'A.ris.Mè, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. La disponibilità dei locali viene resa nota attraverso la pubblicazione sul sito dell'Agenzia di avviso di manifestazione di



interesse.

Gli immobili sono rispettivamente destinati ad uso deposito, commerciale, artigianale e/o professionale e/o attività sociale, sportiva, ricreativa e/o culturale compatibile con i locali, conformemente alla destinazione d'uso e purché l'attività non produca inquinamento atmosferico o ambientale superiore agli indici fissati da leggi e regolamenti, per cui potrà essere richiesta idonea documentazione. Saranno valutati con maggiore interesse le attività che promuovono l'economia solidale come modello economico, sociale e ambientale.

Art. 3 (Modalità di assegnazione)

Gli interessati all'assegnazione degli immobili, oggetto del presente regolamento, devono presentare domanda secondo le modalità e nei termini indicati nel prosieguo.

Gli interessati potranno prendere visione dell'elenco degli immobili, allegato all'avviso che verrà pubblicato sul sito www.arisme.org. L'elenco indica il Codice Identificativo, la localizzazione, la destinazione d'uso, la consistenza in metri quadrati ed il valore di locazione dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, di ogni singolo immobile.

La presente procedura non costituisce invito a partecipare a gara pubblica, ma semplice richiesta di manifestazione di interesse a seguito della quale si procederà alla redazione di un verbale di assegnazione provvisoria.

Nel caso di due o più offerte per lo stesso immobile, si terrà conto dell'offerta più alta, mentre nel caso di una sola offerta si procederà all'assegnazione diretta.

In presenza di più offerte uguali per il medesimo immobile, al fine di garantire una selezione del miglior offerente, si procederà mediante sorteggio in seduta pubblica.

Art. 4 (Soggetti destinatari)



I soggetti ai quali è rivolto l'avviso a manifestare il proprio interesse sono enti pubblici o privati, operatori economici e non, persone fisiche e giuridiche, in possesso dei requisiti di ordine generale previsti dalla legge per la contrattazione con la Pubblica Amministrazione e ciò anche in materia antimafia.

Art. 5 (Modalità e termini di partecipazione)

I soggetti interessati potranno prendere visione degli immobili ai quali sono interessati, concordando con l'Agenzia la data per la visione.

La domanda deve essere presentata secondo le seguenti modalità e deve contenere:

- dati identificativi e sede legale o residenza del richiedente;
- dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà nel quale dovrà attestare di essere iscritto al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. con l'indicazione dell'attività esercitata ovvero di essere Enti che possono utilizzare l'immobile in coerenza con la destinazione catastale;
- di non essere debitore dell'A.Ris.Mè;
- di non avere in corso procedimenti giudiziari nei confronti dell'A.Ris.Mè
- di non avere in corso procedure di rilascio immobili con l'A.Ris.Mè.
- la dichiarazione di non aver riportato condanna con sentenza passata in giudicato, né condanna in esito a sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale per un reato comportante la pena accessoria dell'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;

I soggetti interessati possono presentare le manifestazioni d'interesse, compilate secondo le modalità contenute nell'Avviso e nei relativi allegati: **A)** Manifestazione d'Interesse - **B)** Offerta

La domanda deve essere inviata esclusivamente a mezzo PEC all'indirizzo arisme@pec.it controfirmata dal legale rappresentante, con la dicitura in



oggetto alla PEC: "MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE IMMOBILE. COD. IDENTIFICATIVO _____" allegando la documentazione sopra richiesta, precisamente:

1) **il modello A** (Manifestazione d'interesse per la concessione in locazione di immobile ad uso non abitativo) debitamente sottoscritto (le dichiarazioni rese sono rilasciate secondo quanto previsto dal DPR 445/00 per le persone fisiche o per le imprese, compilato in ogni sua parte e firmato dal partecipante, con allegata fotocopia di un documento di riconoscimento) dovrà contenere:

- l'indicazione del locale richiesto, il codice di identificazione del locale indicato nell'elenco allegato al presente avviso;

- la descrizione dettagliata dell'utilizzo/attività che si intende svolgere nello stabile in questione, subordinando l'inizio della stessa all'ottenimento delle autorizzazioni previste per legge;

- la dichiarazione di non aver riportato condanna con sentenza passata in giudicato, né condanna in esito a sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale per un reato comportante la pena accessoria dell'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;

- la dichiarazione di accettare, nel caso di stipula del contratto, i locali nello stato di fatto in cui si trovano ed eventuali spese per migliorie saranno a carico del conduttore, nonché di farsi carico di tutti gli oneri e spese relative al rilascio di tutti gli atti tecnici e amministrativi pervisti per il rilascio del certificato di agibilità e/o variazioni e autorizzazioni, necessari per l'attività da espletare nel locale;

2) la "**PROPOSTA DI CANONE**", contenente l'offerta (allegato B) compilato in ogni sua parte e firmato dal partecipante con allegata fotocopia del documento di riconoscimento. Non saranno ammesse offerte sottoposte a condizioni o espresse in modo indeterminato.



Il prezzo offerto non potrà essere inferiore al canone base mensile indicato nell'elenco allegato al presente avviso. Verranno, eventualmente, prese in esame offerte al ribasso nella misura massima del 20 %.

Le manifestazioni d'interesse saranno esaminate, nei 30 giorni successivi alla data di scadenza per la presentazione della manifestazione d'interesse, presso la sede dell'A.ris.Mè.

Copia degli allegati potrà essere prelevata dal sito www.arisme.org.

Art. 6 (Deroga)

L'Arisme, nel caso in cui non pervengano manifestazioni di interesse per i beni immobili oggetto della presente procedura può derogare all'applicazione della procedura di cui all'art. 5, ricorrendo a una trattativa privata diretta, assegnando il bene immobile solo nei seguenti casi:

- qualora il canone dell'immobile da concedere sia pari o inferiore a 5.000 euro annui;
- qualora la concessione avvenga a favore delle Amministrazioni dello Stato, della Regione, di altre Province, di Comuni o di altri Enti Pubblici in genere (Università, Azienda Sanitaria, Aziende regionali) o a favore di soggetti erogatori di servizi pubblici locali anche con finalità sociali e socio-sanitarie qualunque ne sia il valore;
- qualora la concessione avvenga a società e consorzi a prevalente partecipazione pubblica in relazione alla gestione di servizi pubblici o di pubblico interesse;
- quando la concessione avviene a favore delle Amministrazioni dello Stato, della Regione, delle Province o di altri Comuni od altri enti pubblici in genere, o a favore di enti/soggetti erogatori di servizi destinati alla collettività, se la concessione dell'immobile a tali soggetti sia rivolto a soddisfare esigenze o fini di pubblica utilità, qualunque ne sia il valore.



Art. 7 (Durata della locazione)

Il contratto di locazione, in caso di assegnazione, sarà ad uso diverso dall'abitativo con una durata di 6 anni rinnovabile per altri 6 anni ai sensi della L. n. 392/78.

Alla scadenza del contratto, le parti hanno la facoltà di risolvere il rapporto locativo dando il preavviso di 6 mesi a mezzo raccomandata A.R. o posta elettronica certificata, senza obbligo di prosecuzione e senza che il conduttore possa vantare diritti, danni o vantaggi economici di alcun genere.

In caso di mancata disdetta il contratto rimarrà efficace per ulteriori 6 anni. Il contratto prevederà come clausola risolutiva espressa, di cui all'art. 1456 c.c. il venir meno anche di uno dei requisiti/condizioni di cui al presente regolamento.

Art. 8 (Calcolo del canone di locazione)

Il canone da corrispondere all'A.ris.Mè è determinato preventivamente, con riferimento al mercato immobiliare (OMI) e stimato sulla scorta delle caratteristiche dell'immobile quali:

- ubicazione commerciale (zone di pregio, centrali o periferiche)
- servizi dei quali usufruisce (trasporto pubblico)
- distanze da altre attività commerciali
- numero di vetrine e affaccio delle stesse su strada principale
- posizione del locale rispetto all'isolato (con differenziazione tra locali angolari rispetto a quelli centrali)
- condizioni manutentive

In relazione alla superficie il canone di locazione sarà determinato:

- fino a mq. 40 prezzo minimo previsto dall'OMI ridotto del 20%



- da 41 a 80 mq prezzo minimo previsto dall'OMI ridotto del 20% per i primi 40 mq e ridotto ulteriormente del 30% da 41 mq fino a 80 mq
- per immobili superiori a 81 mq si applicano le riduzioni sopra indicate fino a 80 mq e sulla restante superficie si applica la riduzione del 40 %
- Luci su strada + 4 % del canone come sopra determinato per ciascuna vetrina su strada principale; + 2 % su strada secondaria.

Variazione in diminuzione:

- Immobile ubicato centralmente rispetto all'isolato: 4% del canone determinato per i locali con unica luce su strada.
- Riduzione di un ulteriore 6 % del canone di locazione determinato per i locali commerciali che non siano ubicati in strade principali, commerciali o di passaggio.

I locali cantinati annessi agl'immobili da locare, ai fini della determinazione del canone di locazione, sono computati ad un terzo della superficie utile, se non adibiti alla vendita.

Il canone locatizio sarà automaticamente aggiornato, come per legge, ogni anno nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'anno precedente.

Art. 9 (Polizza assicurativa e deposito cauzionale)

Il conduttore si obbliga a stipulare polizza di assicurazione per tutta la durata della locazione, presso Compagnia o società di assicurazione, abilitate a tale servizio, per un importo non inferiore ad € 500,000,00 per la copertura di rischi da responsabilità civile ed incendio.

Il conduttore si obbliga al deposito cauzionale mediante assegno o bonifico bancario intestato a A.ris.Mè pari a due mensilità del canone di locazione.

Art. 10 (Sublocazione dei locali oggetto del contratto)



Fatte salve le ipotesi di cessione e successione del contratto di locazione previste dalla legge, è fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, dare in comodato, in tutto o in parte, la cosa locata. La violazione di tale divieto determinerà la risoluzione di diritto del contratto.

Nell'ipotesi di cessione dell'attività ad altro soggetto, il conduttore cedente si obbliga a comunicare tempestivamente l'avvenuta cessione, allegando copia dell'atto di cessione al fine della voltura del contratto di locazione.

Il cessionario dovrà dichiarare dati identificativi e sede legale o residenza del richiedente; dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà nel quale dovrà attestare di essere iscritto al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. con l'indicazione dell'attività esercitata ovvero di essere Enti che possono utilizzare l'immobile in coerenza con la destinazione catastale; di non essere debitore dell'A.Ris.Mè; di non avere in corso procedimenti giudiziari nei confronti dell'A.Ris.Mè; di non avere in corso procedure di rilascio immobili con l'A.Ris.Mè.

Il cessionario dovrà rendere tutte le dichiarazioni di cui all'art. 5 del presente Regolamento e obbligarsi a stipulare la polizza di cui all'art. 8.

Art. 11 (Disposizioni finali)

Per qualsiasi controversia che dovesse sorgere dall'interpretazione e dall'esecuzione del presente regolamento, il Foro competente sarà quello di Messina.

Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento si rinvia alle disposizioni vigenti in materia.



MODELLO (Allegato A)

MANIFESTAZIONE D'INTERESSE E RELATIVA PROPOSTA DI CANONE PER LA LOCAZIONE MENSILE DI IMMOBILE PER USO DIVERSO DA QUELLO DI CIVILE ABITAZIONE secondo le disposizioni di cui all'art. 46 del DPR 445/2000 e ss.mm.ii. consapevole delle sanzioni penali per le dichiarazioni non veritiere e formazione ed uso di atti falsi

Il sottoscritto _____ nato a _____
il _____ e residente
in Via/Piazza _____ n. _____,
C.F. _____, in qualità di:

☐ diretto interessato/ titolare di impresa individuale

☐ di legale rappresentante della Società / Associazione / altro (specificare)

Iscritto presso il registro delle imprese/REA di _____ n°
REA _____ (eventuale)

con sede legale in Via/Piazza _____ n. _____

Città _____ C.A.P. _____

Tel. _____ fax _____

email _____ PEC _____

indicazione del locale richiesto in locazione secondo gli elementi identificativi riportati nell'elenco allegato:

Via _____

codice di identificazione del locale _____

canone mensile indicato in elenco: _____

DICHIARA

- Che il locale sarà adibito a _____ previo rilascio delle autorizzazioni previste dalla normativa vigente;
- di aver letto le condizioni previste nell'avviso e di accettarle integralmente;
- di non aver riportato condanna con sentenza passata in giudicato, né condanna in esito a sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del

codice di procedura penale per un reato comportante la pena accessoria dell'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;

- di accettare, nel caso di stipula del contratto, i locali nello stato di fatto in cui si trovano ed eventuali spese per migliorie saranno a carico del conduttore, nonché di farsi carico di tutti gli oneri e spese relative al rilascio di tutti gli atti tecnici e amministrativi pervisti per il rilascio del certificato di agibilità e/o variazioni e autorizzazioni, necessari per l'attività da espletare nel locale;
- di non essere debitore dell'A.Ris.Mé;
- di non avere in corso procedimenti giudiziari nei confronti dell'A.Ris. Mé;
- di non avere in corso procedure di rilascio immobili con l'A.Ris.Mè.

Firma _____

Allega il documento di riconoscimento in corso di validità

Autorizza ai sensi del D. Lgs. 30/06/2003 n. 196 e ss.mm.ii il titolare al trattamento dei suoi dati personali per lo svolgimento delle proprie funzioni istituzionali in relazione al procedimento riguardante la locazione degli immobili ad uso non abitativo.

Firma _____

OFFERTA (Allegato B)

**ALLEGATA ALLA DOMANDA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE E RELATIVA
PROPOSTA DI CANONE PER LA LOCAZIONE MENSILE DI IMMOBILE PER
USO DIVERSO DA QUELLO DI CIVILE ABITAZIONE**

Nome _____

Cognome _____

Telefono _____

Indirizzo e-mail _____

Indicazione del locale richiesto in locazione secondo gli elementi identificativi riportati
nell'elenco allegato:

Via _____

codice di identificazione del locale _____

canone mensile proposto in cifre ed in lettere _____

specificazione della destinazione d'uso del
locale: _____

FIRMA

Allega: Carta d'Identità