

**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
DEL COMUNE DI ROMA**

**PATRIMONIO EXTRARESIDENZIALE
AMMINISTRAZIONE, GESTIONE, CESSIONE**

DISCIPLINARE AD USO DEGLI UFFICI

A CURA DELL'UFFICIO LOCALI ED AREE

INDICE DEL DISCIPLINARE

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

- articolo 1 [PRINCIPI INFORMATIVI](#)
- articolo 2 [AMBITO E TIPOLOGIE DI IMMOBILI](#)
- articolo 3 [COMPETENZA E GESTIONE DEI DATI](#)

TITOLO II IMMOBILI COMMERCIALI

CAPO I SCELTA DEL CONTRAENTE

- articolo 4 [CRITERI ORDINARI DI SCELTA](#)
- articolo 5 [RISERVE](#)
- articolo 6 [DEROGHE](#)

CAPO II RAPPORTO DI LOCAZIONE – CONTRATTO

- articolo 7 [CONTRATTO DI LOCAZIONE](#)
- articolo 8 [SUBENTRO NEL CONTRATTO](#)
- articolo 9 [RINNOVO DEL CONTRATTO](#)

CAPO III RAPPORTO DI LOCAZIONE – ONERI

- articolo 10 [CANONE IMMOBILI COMMERCIALI](#)
- articolo 11 [CANONE AREE COMMERCIALI](#)
- articolo 12 [QUOTE ACCESSORIE](#)
- articolo 13 [SPESE DI MANUTENZIONE](#)
- articolo 14 [TRATTAMENTO DELLA MOROSITÀ](#)

CAPO IV CESSIONE IN PROPRIETÀ

- articolo 15 [IMMOBILI DA CEDERE E AVENTI TITOLO ALL'ACQUISTO](#)
- articolo 16 [MODALITÀ DELLA CESSIONE](#)
- articolo 17 [PREZZO DI CESSIONE](#)
- articolo 18 [MODALITÀ DI PAGAMENTO](#)

TITOLO III IMMOBILI NON COMMERCIALI

- articolo 19 [SCELTA DEL CONTRAENTE](#)
- articolo 20 [CANONE IMMOBILI NON COMMERCIALI](#)
- articolo 21 [CANONE AREE NON COMMERCIALI](#)

TITOLO IV DISPOSIZIONI STRAORDINARIE, TRANSITORIE E FINALI

- articolo 22 [PRESCRIZIONE DELLA MOROSITÀ](#)
- articolo 23 [REGOLARIZZAZIONE](#)
- articolo 24 [CESSIONE IN PROPRIETÀ](#)
- articolo 25 [DISPOSIZIONI FINALI](#)

DELIBERAZIONI CDA E DETERMINAZIONI DIRETTORIALI

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1

PRINCIPI INFORMATORI

1. Il patrimonio extraresidenziale è gestito dall'ATER nell'ambito dei propri poteri discrezionali, con il criterio economico del massimo profitto, salvo quando la sua attribuzione, gestione o cessione contribuiscano al raggiungimento delle finalità sociali dell'Azienda.
2. Il rapporto si svolge in regime privatistico, nel rispetto dei principi di buona amministrazione.
3. Ai sensi del comma 2bis, art. 1, della legge 24 dicembre 1993, n. 560, al patrimonio extraresidenziale non si applicano le disposizioni della legge stessa.

Articolo 2

AMBITO E TIPOLOGIE DI IMMOBILI

1. Il patrimonio extraresidenziale è costituito da:
 - a. gli immobili adibiti agli usi previsti dall'art. 27 della legge 27 luglio 1978, n. 392, ovvero: industriale, commerciale, artigianale, esercizio abituale e professionale di qualsiasi attività di lavoro autonomo (di seguito, "**immobili commerciali**");
 - b. le aree non pertinenziali e non edificabili ove si svolga un'attività commerciale riconducibile alle definizioni di cui al citato art. 27 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (di seguito, "**aree commerciali**");
 - c. gli immobili non destinati alle attività di cui ai commi precedenti, quali – a titolo esemplificativo – box, cantine, soffitte, ripostigli familiari, sottoscale e locali similari comunque non pertinenziali (di seguito, "**immobili non commerciali**");
 - d. gli spazi esterni utilizzati a fini pubblicitari e le aree non pertinenziali e non edificabili che non vengano utilizzate ai fini indicati ai punti a. e b. (di seguito, "**aree non commerciali**").

[INDICE](#)

Articolo 3

COMPETENZA E GESTIONE DEI DATI

- 1.** L'acquisizione, la gestione e la conservazione dei dati di natura patrimoniale degli immobili e delle aree commerciali e non commerciali compete alla struttura dell'Azienda attualmente denominata "Ufficio Patrimonio".
- 2.** L'acquisizione, la gestione e la conservazione dei dati di natura gestionale degli immobili commerciali e delle aree commerciali e non commerciali compete alla struttura attualmente denominata "Ufficio Locali ed Aree".
- 3.** L'acquisizione, la gestione e la conservazione dei dati di natura gestionale degli immobili non commerciali compete alle strutture attualmente denominate "Servizio Alloggi 1" e "Servizio Alloggi 2" tramite i propri Uffici Alloggi.
- 4.** Le banche dati informatizzate, cui si applicano le misure minime di sicurezza di cui al Disciplinare tecnico – Allegato B al decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, come recepito dal Documento Programmatico per la Sicurezza dei Dati elaborato dall'ATER, relative al patrimonio extraresidenziale sono sottoposte a continui processi innovativi e migliorativi miranti all'ottimizzazione della gestione e ad una sempre maggiore integrazione con il sistema aziendale, a cura delle strutture competenti sopra menzionate in accordo con il Servizio Informatica.

INDICE

TITOLO II

IMMOBILI COMMERCIALI

CAPO I

SCELTA DEL CONTRAENTE

Articolo 4

CRITERI ORDINARI DI SCELTA

1. La locazione del patrimonio disponibile avviene di regola attraverso procedimenti di asta pubblica al miglior offerente, secondo il mero criterio economico del massimo profitto.

Articolo 5

RISERVE

1. In considerazione delle finalità sociali dell'ATER e del suo ruolo di operatore pubblico, è prevista una riserva non superiore al 20% degli immobili commerciali destinati alla locazione, nel limite della quale il Consiglio di Amministrazione dell'ATER può procedere alla scelta diretta tra i soggetti meritevoli di tutela in base ai principi:

- a. assenza di fini di lucro
- b. rilevanza umana e sociale
- c. fini di solidarietà
- d. radicamento nelle tradizioni e nella cultura del territorio
- e. riferimento ai valori costituzionali
- f. rispetto dei principi di democraticità negli obiettivi sociali.

2. I criteri per la concessione in locazione sono costituiti dalla rilevanza dei requisiti e, a parità di rilevanza, dall'ordine di presentazione della richiesta.

3. Il limite della disponibilità degli immobili destinati alla locazione con la riserva del 20% di cui al precedente comma 1 è determinato all'esito dei risultati del censimento patrimoniale e della riorganizzazione dell'archivio amministrativo e contabile di gestione degli immobili commerciali, sulla percentuale di locazioni in essere a soggetti in possesso

dei requisiti come sopra indicati, rispetto alla consistenza di detto patrimonio a quel momento in carico all'ATER.

4. Qualora dalla verifica di cui al comma 3 risulti una percentuale inferiore al 20% della consistenza totale degli immobili commerciali in quel momento in carico all'ATER, si procede alla pubblicazione per un periodo di 20 giorni di un avviso sul sito Internet dell'ATER, per l'acquisizione di eventuali richieste da parte di soggetti in possesso dei requisiti di cui al precedente comma 1 per la concessione in locazione diretta della percentuale residua fino al raggiungimento del limite del 20% come sopra calcolata. Nell'ipotesi di percentuale superiore al 20%, non si procede alla riserva di immobili per la parte eccedente.

Articolo 6

DEROGHE

1. La locazione di immobili commerciali può avvenire eccezionalmente attraverso la scelta diretta del contraente da parte del Consiglio di Amministrazione dell'ATER, qualora si verificano situazioni di particolare urgenza ed indifferibilità che rendono impossibile o comunque non conveniente il ricorso ai procedimenti di cui ai precedenti articoli 4 e 5.

[INDICE](#)

CAPO II

RAPPORTO DI LOCAZIONE - CONTRATTO

Articolo 7

CONTRATTO DI LOCAZIONE

- 1.** Il contratto di locazione degli immobili commerciali, è redatto secondo i modelli di cui agli allegati A/L (locali commerciali) ed A/T (terreni commerciali), con specifico richiamo alla legge 27 luglio 1978, n. 392, alle norme civilistiche in materia di responsabilità del conduttore ed alle indicazioni di cui al presente Disciplinare.
- 2.** La stipula del contratto è subordinata alla presentazione di polizza fideiussoria, a garanzia del pagamento del canone annuale e come garanzia manutentiva.

Articolo 8

SUBENTRO NEL CONTRATTO

- 1.** Oltre alle ipotesi previste dall'art. 37 della legge 27 luglio 1978, n. 392, L'ATER può consentire, valutato l'interesse preminente dell'ATER stessa, il subentro nel contratto di locazione degli immobili commerciali, previo accollo dell'eventuale morosità gravante sull'immobile.

Articolo 9

RINNOVO DEL CONTRATTO

- 1.** Il contratto di locazione è disdettato alla scadenza con le modalità previste all'art. 28 della legge 27 luglio 1978, n. 392.
- 2.** Qualora il conduttore ne faccia richiesta, il contratto può essere rinnovato, previa definizione di tutte le pendenze, ad ogni titolo, in corso.

[INDICE](#)

CAPO III

RAPPORTO DI LOCAZIONE - ONERI

Articolo 10

CANONE IMMOBILI COMMERCIALI

- 1.** Il canone di locazione degli immobili commerciali è determinato dal valore locativo di mercato moltiplicato per la superficie commerciale ragguagliata degli stessi.
- 2.** Il valore locativo di mercato, con riferimento al Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma edito a cura della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Roma, è attribuito con l'applicazione di norma del valore massimo della I fascia, rettificato dai coefficienti di corrispondenza alle diverse categorie catastali ed ai parametri qualitativi così come riportati rispettivamente ai punti 1 e 2 dell'allegato B [schemi riepilogativi dei coefficienti per categoria catastale, livello piano, commerciabilità, fruibilità ecc. e superficie di cui alla Circolare Direttoriale n. 31 del 14/11/2007] al presente Disciplinare. Il valore attribuito è confrontato con il valore minimo della I fascia indicato nel Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma assumendo come valore locativo unitario il maggiore tra i due. Si utilizza il valore locativo della II fascia per tutti quegli immobili extraresidenziali commerciali situati in contesti particolarmente degradati, rispetto alla restante zona di appartenenza individuata nel richiamato Listino Ufficiale, previa relazione tecnica.
- 3.** La superficie commerciale ragguagliata, determinata in applicazione della norma UNI 10750, è data dalla concorrenza degli elementi riportati al punto 3 dell'allegato B al presente Disciplinare.

Articolo 11

CANONE AREE COMMERCIALI

- 1.** L'ATER fisserà i criteri per la determinazione del canone di locazione, anche per utilizzo temporaneo, delle aree commerciali con provvedimento direttoriale; criteri che verranno aggiornati periodicamente.

[INDICE](#)

Articolo 12

QUOTE ACCESSORIE

- 1.** Sono quote accessorie al canone di locazione degli immobili commerciali, a titolo esemplificativo: le spese di esazione, di consumo acqua, di depurazione e scarico, di riscaldamento, di pulizia degli spazi esterni, e comunque tutte le spese connesse alla destinazione d'uso dell'immobile commerciale condotto in locazione secondo quanto previsto dal relativo contratto. Nei contratti di locazione sottoscritti dopo la data di approvazione del presente Disciplinare è previsto l'obbligo del conduttore di attivare utenze autonome per i consumi idrici e degli impianti termofrigoriferi.
- 2.** Sono considerate quote accessorie le spese condominiali negli stabili ove sia regolarmente costituita l'amministrazione condominiale o l'autogestione.

Articolo 13

SPESE DI MANUTENZIONE

- 1.** L'ATER può consentire ai conduttori che ne facciano richiesta ad eseguire a loro cura e spese i lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro o ristrutturazione edilizia, necessari all'adeguamento del locale alle esigenze dell'attività svolta o che si intende in esso svolgere, previa autorizzazione amministrativa dell'Autorità competente.
- 2.** L'ATER riconosce ai conduttori i costi che le norme civilistiche pongono a carico del proprietario, previo parere di congruità di spesa (utilizzando per il calcolo il prezzario vigente della Regione Lazio) e visto di regolare esecuzione dei lavori rilasciato dalla Sezione Tecnica dell'Ufficio Locali ed Aree. Tali importi potranno essere riconosciuti a scomputo dei canoni di locazione dovuti, al netto delle quote accessorie, nella misura da concordare di volta in volta, per una durata, comunque, non superiore a quella del contratto di locazione.

[INDICE](#)

Articolo 14

TRATTAMENTO DELLA MOROSITÀ

- 1.** Nei contratti sottoscritti dopo l’emanazione del presente Disciplinare è inserita la clausola di automatica risoluzione della locazione dopo il mancato pagamento di n. 3 mensilità consecutive e, comunque, di n. 6 mensilità nel corso del rapporto di locazione.
- 2.** Qualora all’esito della verifica effettuata sulle risultanze contabili derivanti dalle procedure informatizzate contabili in uso (Gestione Contabilità Utenza, di seguito “GCU”), risulti morosità nel pagamento dei corrispettivi a qualsiasi titolo dovuti e relativi oneri accessori per immobili commerciali, si procede all’immediata contestazione del debito nella misura risultante dalla GCU.
- 3.** Possono essere restituite a scomputo dei canoni di locazione dovuti, al netto delle quote accessorie, le spese sostenute dal conduttore per interventi di manutenzione straordinaria a carico dell’ATER, secondo le previsioni civilistiche, qualora il conduttore, dimostrata la necessità dei lavori e l’imputabilità degli stessi in capo al proprietario, le opponga alla morosità, documentandole adeguatamente, anche attraverso una perizia giurata redatta da tecnico abilitato previamente sottoposta a verifica sotto il profilo tecnico-contabile. Spese superiori all’importo della morosità possono essere restituite a scomputo dei canoni successivamente richiesti.
- 4.** In caso di acquisto dell’immobile l’importo sostenuto per le spese in questione è prioritariamente portato a scomputo della morosità e solo successivamente imputato al prezzo di cessione.
- 5.** Il pagamento delle morosità fino ad euro 2.000,00 deve avvenire in unica soluzione.
- 6.** La morosità superiore ad euro 2.000,00, può essere rateizzata previo versamento di una quota pari ad almeno il 25% in contanti, e comunque non inferiore all’importo degli interessi legali maturati, ed il rilascio di una polizza fideiussoria bancaria o assicurativa per l’intero importo residuo e sottoscrizione dello schema di scrittura privata di cui all’allegato C del presente Disciplinare, con le seguenti modalità:
 - a.** morosità da euro 2.000,00 e fino ad euro 20.000,00: versamento di almeno il 25% in contanti e rateizzazione della somma residua in massimo 24 rate mensili, di importo non inferiore ad euro 400,00 ciascuna;

b. morosità superiore ad euro 20.000,00: versamento di almeno il 25% in contanti e rateizzazione della somma residua in massimo 36 rate mensili, di importo non inferiore ad euro 800,00 ciascuna.

7. L'importo delle morosità rateizzate è aumentato degli interessi calcolati *Euribor* a sei mesi, rilevati al momento della rateizzazione maggiorati di 2 punti percentuali per la durata della rateizzazione.

8. Le eventuali azioni esecutive *in itinere* sono sospese per tutto il periodo della rateizzazione, a condizione che non sopravvenga ulteriore morosità e che vengano puntualmente pagate le rate. Le procedure stesse sono definitivamente abbandonate al termine della rateizzazione, verificato il corretto adempimento dell'obbligazione.

[INDICE](#)

CAPO IV CESSIONE IN PROPRIETÀ

Articolo 15

IMMOBILI DA CEDERE E AVENTI TITOLO ALL'ACQUISTO

1. Gli immobili e le aree commerciali da cedere in proprietà sono individuati dal Consiglio di Amministrazione dell'ATER, su proposta del Direttore Generale, con apposito provvedimento, comprensivo dell'indicazione del prezzo di vendita

2. Alla data di adozione del presente Disciplinare, risulta già approvato un primo elenco di n. 361 immobili da cedere in proprietà, individuati in un ambito complessivo di circa n. 1.000 immobili commerciali, siti nei quartieri periferici compresi nelle zone censuarie 5[^], 6[^] e 7[^], cui le disposizioni del presente Disciplinare si applicano integralmente.

[INDICE](#)

Articolo 16

MODALITÀ DELLA CESSIONE

- 1.** Gli immobili individuati ai sensi dell'articolo 15, comma 1, che siano liberi e nella piena disponibilità dell'ATER, sono alienati attraverso procedimento di asta pubblica al miglior offerente; la base d'asta sarà determinata secondo i criteri di cui all'art. 17.
- 2.** Qualora l'immobile risulti regolarmente condotto in locazione si procederà all'esperimento della vendita a mezzo di asta con aggiudicazione subordinata all'esercizio del diritto di prelazione da parte del conduttore, al quale dovrà essere notificato il prezzo e le modalità di acquisto dell'immobile, così come previsto dall'art. 38 della legge 27 luglio 1978, n. 392.
- 3.** Il procedimento di asta pubblica non conclusosi con l'aggiudicazione per mancanza di offerte valide, viene rinnovato riducendo del 10% il prezzo a base d'asta precedentemente indicato. In caso di ulteriore esito negativo, si procede alla scelta del contraente a trattativa privata secondo le previsioni di cui all'art. 34 lett. c) punto 7 del vigente "Regolamento di contabilità e dell'attività contrattuale" dell'ATER, con possibilità di affidare la vendita ad intermediari specializzati a larga diffusione nazionale ed a ampia articolazione in ambito comunale, che rinuncino a qualsiasi provvigione a carico dell'ATER.
- 4.** Nelle ipotesi di cui al comma precedente, si comunica nuovo avviso per l'esercizio del diritto di prelazione al conduttore, nel caso siano state modificate le condizioni di vendita precedentemente offerte.

Articolo 17

PREZZO DI CESSIONE

- 1.** Il prezzo di cessione in proprietà degli immobili commerciali è così determinato:
 - a.** per gli immobili già individuati dal piano di vendite di cui all'art. 15 comma 2 è quello determinato dall'Agenzia del Territorio, come risultante dai dati forniti dalla Società RisorSa Srl nel quadro dell'accordo per le attività di supporto alla dismissione degli immobili extraresidenziali commerciali sottoscritto con Sviluppo Lazio il 30 luglio 2004, rivalutati sulla base dell'indice ISTAT dalla data della stima alla data di effettiva dismissione;

b. ove non determinato dall’Agenzia del Territorio, è calcolato, a cura dell’Ufficio Locali ed Aree, utilizzando i prezzi di mercato indicati sul Borsino Immobiliare della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Roma vigenti al momento della determinazione del prezzo da applicarsi alla superficie commerciale ragguagliata;

c. dalla data di approvazione del presente Disciplinare e fino al 31 dicembre 2009, per gli immobili commerciali ubicati in zone limitrofe e/o adiacenti agli immobili di cui alla precedente lettera a. e per i quali non sia stato determinato il prezzo di cessione dall’Agenzia del Territorio, il prezzo di cessione è determinato dall’Ufficio Locali ed Aree, facendo riferimento ai costi unitari al metro quadrato rilevati dall’Agenzia del Territorio per immobili simili considerati nel contesto di riferimento da applicarsi alla superficie commerciale ragguagliata; dopo la data indicata, per la determinazione del prezzo di cessione, si fa riferimento a quanto previsto al precedente punto b.

2. Ai fini dell’applicazione dei criteri di cui al precedente comma 1, si considera superficie commerciale ragguagliata quella determinata in applicazione della Norma UNI 10750 come definita al comma 3 del precedente art. 10.

3. Il prezzo di cessione in proprietà delle aree commerciali sarà determinato sulla base dei valori di mercato rilevabili anche tramite soggetti pubblici che trattino tale materia.

4. Sono computate ai fini del calcolo del prezzo di cessione le spese sostenute dal conduttore per interventi di manutenzione straordinaria a carico dell’ATER secondo le previsioni civilistiche, qualora il conduttore lo richieda, documentandole adeguatamente, anche attraverso una perizia giurata redatta da tecnico abilitato previamente sottoposta a verifica sotto il profilo tecnico-contabile. In caso di morosità si applica il disposto dell’art. 14, comma 3.

Articolo 18

MODALITÀ DI PAGAMENTO

1. Il prezzo di cessione è corrisposto anticipatamente nella misura del 10%, a titolo di caparra vincolante esclusivamente per l’acquirente, trattenuta dall’ATER in caso di recesso dall’acquisto o mancata stipula nel termine fissato dall’ATER.

2. L’ATER può recedere dall’impegno di vendita prima della stipulazione e con obbligo alla restituzione del solo importo anticipato.

3. Il versamento, in unica soluzione, del residuo importo deve essere contestuale alla stipulazione dell'atto di compravendita.

4. Unitamente all'acconto del 10% del prezzo di cessione deve essere versato l'importo attualmente determinato in euro 1.028,00 oltre IVA, per spese di istruttoria ed assistenza alla stipula. L'importo è soggetto ad eventuali successive modifiche, sulla base di apposito provvedimento del Direttore Generale dell'ATER.

INDICE

TITOLO III
IMMOBILI NON COMMERCIALI

Articolo 19

SCelta DEL CONTRAENTE

1. La disponibilità di immobili non commerciali è segnalata, tramite avviso, ai regolari assegnatari di alloggi ubicati nella stessa scala o nello stesso complesso dell'immobile resosi disponibile.

2. Nel caso in cui non si procederà all'assegnazione, verrà data comunicazione della disponibilità del bene sul sito Internet dell'ATER e l'assegnazione avverrà in base alla migliore offerta presentata.

Articolo 20

CANONE IMMOBILI NON COMMERCIALI

1. Il canone di locazione degli immobili non commerciali sono adottati in base alla tipologia degli immobili e alla loro ubicazione come di seguito definite, e aggiornati annualmente in base alle variazioni dell'indice ISTAT.

2. Il canone mensile è il risultato del prodotto dei due fattori di cui al comma 1, i cui parametri, dalla data di approvazione del presente Disciplinare, sono i seguenti:

TIPOLOGIA DEI LOCALI	CANONE
autorimessa singola (box)	euro 10,00/mq

posto auto coperto	euro 5,00/ mq
posto auto scoperto	euro 3,50/ mq
cantina o soffitta fino a mq 6	euro 25,00/cad
cantina o soffitta superiore a mq 6 e fino a mq 20	euro 5,00/ mq
sottoscala	euro 25,00/cad
depositi con accesso indipendente dall'esterno fino a mq 6	euro 40,00/cad
depositi con accesso indipendente dall'esterno da mq 6 e fino a mq 15	euro 8,00/mq

ZONA AGRICOLA	0,85
ZONA EDIFICATA PERIFERICA	1,00
ZONA TRA PERIFERIA	1,20
ZONA DI PREGIO	1,20
CENTRO STORICO	1,30

3. Il canone mensile come sopra determinato è ridotto nel caso l'unità immobiliare sia inserita in un edificio molto degradato applicando il coefficiente 0,90.

Articolo 21

CANONE AREE NON COMMERCIALI

1. I canoni di locazione delle aree non commerciali non utilizzate a fini pubblicitari sono adottati con provvedimento direttoriale, aggiornati annualmente in base all'indice ISTAT e rideterminati periodicamente.

2. I criteri per la determinazione del canone degli spazi esterni utilizzati a fini pubblicitari sono adottati con provvedimento direttoriale, in analogia al sistema tariffario utilizzato dal Comune di Roma.

[INDICE](#)

TITOLO IV
DISPOSIZIONI STRAORDINARIE, TRANSITORIE E FINALI

Articolo 22

PRESCRIZIONE DELLA MOROSITÀ

- 1.** Qualora il conduttore eccipisca la prescrizione della morosità, anche solo in via stragiudiziale, verificata la mancanza di atti interruttivi come definiti al successivo comma 2, l'ATER rinuncia ad esigere le somme prescritte, previo pagamento delle somme non prescritte.
- 2.** Per "atti interruttivi", si intende la documentazione presente negli archivi aziendali, integrata con la documentazione già restituita da qualsiasi soggetto esterno incaricato del recupero.

ARTICOLO 23

REGOLARIZZAZIONE

- 1.** L'ATER, valutato l'interesse preminente dell'azienda può concedere in locazione ai soggetti che li posseggono, previa regolarizzazione della eventuale situazione debitoria nei termini di cui all'art. 14 del presente Disciplinare e rimborso delle eventuali spese legali, gli immobili commerciali:
 - ✎ occupati abusivamente alla data del 30 giugno 2008;
 - ✎ oggetto di un provvedimento esecutivo che abbia determinato la risoluzione del contratto di locazione;
 - ✎ nei casi di cessioni d'azienda ex art. 36 della legge 27 luglio 1978, n. 392, non notificate all'ATER nelle forme previste.

ARTICOLO 24

CESSIONE IN PROPRIETÀ

- 1.** L'ATER farà esercitare il diritto di prelazione (ex art 38 L. 392/78) a tutti i conduttori degli immobili inseriti nel piano di vendita di cui al comma 2 dell'art. 15 regolarmente condotti in locazione. Qualora detti soggetti non esercitino tale diritto, si provvederà

all'alienazione dell'immobile attraverso asta pubblica al prezzo già comunicato al conduttore, secondo le modalità previste ai commi 2, 3 e 4 dell'art. 16, fatto salvo l'eventuale ulteriore esercizio del diritto di prelazione ai sensi del predetto art. 38 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

2. Potranno accedere all'acquisto dei medesimi immobili i soggetti che li occupino abusivamente, previa acquisizione di documentazione certa che dimostri tale loro condizione per un periodo di almeno dodici mesi consecutivi, antecedenti alla data del 30 giugno 2008, che siano in regola o regolarizzino la loro posizione contabile e che rilascino idonea dichiarazione di malleva per l'ATER per eventuali diritti vantati da terzi, da riportarsi nel testo dell'atto di compravendita. L'ATER predisporrà, per tutti gli immobili occupati abusivamente, un interpello per l'eventuale adesione all'acquisto che dovrà contenere: il prezzo di cessione, il termine entro il quale aderire, l'importo delle spese di istruttoria e di assistenza alla stipula, nonché l'importo derivante dalla regolarizzazione dell'indennità di occupazione. Qualora i soggetti interpellati non intendano aderire alla proposta, si provvederà all'alienazione dell'immobile secondo le modalità previste dall'art. 16 e contestualmente si attiveranno le procedure per il riottenimento della piena disponibilità dell'immobile ed il recupero dei danni economici derivanti dall'occupazione.

ARTICOLO 25

DISPOSIZIONI FINALI

1. Il presente Disciplinare abroga tutte le disposizioni assunte in contrasto con il presente regolamento.

2. Le disposizioni in esso contenute sono rivolte alle strutture dell'ATER ed hanno quindi efficacia esclusivamente interna e non sono, pertanto, vincolanti nei confronti dei terzi.

INDICE