

REGOLAMENTO RECANTE DISPOSIZIONI PER LA LOCAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI DI PROPRIETÀ DELL'ENTE SS. TRINITÀ E PARADISO – VICO EQUENSE (NAPOLI)

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

PREMESSA

Il presente Regolamento disciplina le modalità con le quali l'Ente di Diritto Pubblico Istituto d'Istruzione SS. Trinità e Paradiso, corrente in Vico Equense, provvede alla selezione ai fini dell'assegnazione in locazione degli immobili di sua proprietà e della stipula dei relativi contratti di locazione nel rispetto dei principi di economicità, trasparenza, pubblicità ed imparzialità.

ARTICOLO 1 : (Ambito di applicazione e definizioni)

Con le disposizioni che seguono sono stabiliti i criteri e le modalità per la selezione dei conduttori delle unità immobiliari di proprietà dell'Ente nonché per la formazione e conclusione dei relativi contratti di locazione.

Ai fini del presente regolamento si intendono per:

- a) «Ente»: l'Istituto Pubblico d'Istruzione SS. Trinità e Paradiso di Vico Equense.
- b) «Regolamento»: il presente articolato;
- c) «Legge»: il combinato disposto delle leggi che regolano la materia delle locazioni;
- f) «Richiedente/i»: qualsiasi persona fisica o giuridica, pubblica o privata, che intenda stipulare un contratto di locazione avente ad oggetto unità immobiliari dell'Ente;
- g) «Unità Immobiliare/i»: tutte le unità immobiliari di proprietà dell'Ente;
- h) «Terreni»: le tenute, di proprietà dell'Ente, dislocate nel territorio della città di Vico Equense.

TITOLO II: DISCIPLINA DELLE LOCAZIONI

CAPO I : DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI LOCAZIONE

ARTICOLO 2 (Disponibilità delle unità immobiliari/terreni locabili)

L'Ente mette in disponibilità le unità immobiliari/terreni che possono essere oggetto di locazione indicandone specifiche modalità di godimento, sulla base di fattori tecnico qualitativi e a tal fine indica:

- i dati identificativi catastali dell'unità immobiliare, ed ogni altro dato all'uopo occorrente;
- la misura della superficie convenzionale, il numero dei vani utili, il piano e l'interno di ubicazione;
- indicazioni circa lo stato di manutenzione delle singole unità immobiliari nonché l'eventuale computo economico presunto per i necessari interventi di manutenzione.

ARTICOLO 3 (Procedura relativa al rinnovo dei contratti)

In caso di immobile locato l'Ente invierà nei termini stabiliti dalla legge una lettera di disdetta in cui l'inquilino sarà invitato ad esprimere la sua volontà in ordine alla stipula di un nuovo contratto di locazione.

Qualora l'inquilino comunichi all'Ente la propria volontà di rinnovare il contratto alle condizioni comunicate dall'Ente, quest'ultimo non metterà in disponibilità l'immobile.

Qualora l'inquilino abbia in corso o abbia subito nell'arco degli ultimi 5 anni procedure di recupero crediti per canoni ed oneri locatizi e di sfratto per morosità, l'Ente invierà esclusivamente una lettera di disdetta senza possibilità per l'inquilino stesso di rinnovare ulteriormente il contratto e l'immobile verrà messo in disponibilità.

ARTICOLO 4 (Contenuti dell'avviso)

L'avviso di selezione dovrà contenere le indicazioni generali dell'immobile da locare, nonché l'indicazione del sito internet dell'Ente sul quale compariranno i seguenti elementi:

- Individuazione dell'immobile da locare; Prezzo base da cui partire per l'offerta degli immobili;
- Indirizzo presso il quale far pervenire le offerte, necessariamente in busta chiusa, a mezzo raccomandata e/o assicurata con ricevuta di ritorno, o posta certificata o consegnata a mano presso l'uffici di segreteria negli orari di apertura al pubblico;
- L'individuazione della destinazione d'uso dell'immobile (abitativo/ufficio/altro) se trattasi di fabbricato;
- Lo stato attuale dell'immobile;
- La durata del contratto;
- Modalità di visita dell'immobile (facoltativo);
- Il termine entro il quale far pervenire le offerte;
- Modalità e criteri di selezione dei locatari;
- Gli eventuali lavori posti a carico dell'inquilino;
- Varie ed eventuali.

Qualora l'asta vada deserta, l'immobile verrà messo nuovamente in disponibilità con uno sconto del 5%.

ARTICOLO 5 (Domanda di locazione)

Chi intende condurre in locazione una unità immobiliare o terreno dell'Ente, deve obbligatoriamente farne domanda scritta all'Ente Istituto d'Istruzione SS. Trinità e Paradiso, Corso Filangieri n. 151 – 80069 Vico Equense (Napoli).

Possono partecipare all'assegnazione di un bene immobile dell'Ente tutti coloro che ne abbiano interesse, persone fisiche e giuridiche, purché non abbiano in corso o abbiano subito nell'arco degli ultimi 5 anni procedure di recupero crediti per canoni ed oneri locatizi e di sfratto per morosità, previa autocertificazione del predetto requisito.

Le domande di partecipazione all'assegnazione dovranno essere presentate, a pena di esclusione, su apposito modulo predisposto dall'Ente e scaricabile dal sito internet, oppure richiesto presso gli uffici di segreteria dell'Ente medesimo, dovranno essere inviate in busta chiusa a mezzo raccomandata e/o assicurata con ricevuta di ritorno o per posta certificata all'indirizzo dell'Ente indicato nell'avviso entro il termine fissato nell'avviso stesso, oppure consegnato a mano presso gli uffici di segreteria negli orari di apertura al pubblico.

Il termine per la presentazione delle domande è perentorio.

L'Ente non assume alcuna responsabilità per la dispersione di comunicazioni dipendenti da inesatta indicazione del recapito, né per eventuali disguidi postali o telegrafici o comunque imputabili a fatti di terzi, a caso fortuito di forza maggiore, né per la mancata restituzione dell'avviso di ricevimento della raccomandata.

Alle domande di partecipazione dovrà essere allegata la seguente documentazione: fotocopia del documento d'identità del richiedente e autocertificazione di cui al sopraindicato comma 2.

ARTICOLO 6 (Contenuto della domanda di locazione)

Nella domanda, il richiedente deve obbligatoriamente indicare:

- a) se trattasi di persona fisica, le generalità, compreso il codice fiscale; la cittadinanza di uno stato membro della U.E., ovvero la cittadinanza in uno stato extra U.E. allegando, in tal caso, il regolare «permesso di soggiorno»; la residenza anagrafica o il domicilio legale;
- b) se trattasi di persone giuridiche, la denominazione; la propria natura (pubblica o privata); le finalità perseguite (commerciali oppure non lucrative); la sede legale; P. IVA ovvero il codice fiscale;
- c) indicazione dell'unità immobiliare/terreno di cui si fa richiesta, specificandone l'uso -abitativo, commerciale o istituzionale- al quale il richiedente intende destinarla; nel caso di destinazione ad uso abitativo, la eventuale transitorietà della locazione richiesta; d) nel caso di locazioni ad uso abitativo, ogni altra informazione utile ai fini della valutazione della richiesta.

ARTICOLO 7 (Determinazione del canone)

Le unità immobiliari e i terreni sono concessi in locazione, per fini abitativi, commerciali o istituzionali, dietro pagamento di un canone determinato secondo le condizioni di mercato (c.d. canone

libero). In particolare, l'Ente fissa, con cadenza periodica, i criteri per la determinazione dell'ammontare del canone.

L'Ente, avuto riguardo alle condizioni oggettive dell'immobile, può stabilire una diversa misura del canone di locazione ovvero differire la decorrenza dell'obbligo di pagamento.

L'Amministrazione procederà al recupero crediti nei confronti degli inquilini che non abbiano provveduto a corrispondere le quote del canone per un periodo di almeno quattro mesi in caso di canone mensile oppure per un periodo pari ad una rata in caso di canone diverso dal mensile (trimestrale, semestrale, annuale).

Trascorso inutilmente tale periodo, il contratto di locazione si intenderà risolto e l'Ente provvederà ad avviare la procedura di sfratto oltre al recupero coatto del credito vantato.

ARTICOLO 8 (Deposito cauzionale)

All'atto della stipulazione del contratto di locazione, i conduttori dovranno costituire, per assicurare l'adempimento dell'obbligo di pagamento del canone, il deposito cauzionale, nella misura determinata dall'Ente all'atto della stipula del contratto di locazione, sostituibile da fideiussione, bancaria o assicurativa, purché prima richiesta e senza eccezioni, per un numero di 3 canoni mensili, nel caso di pagamento mensile, oppure di una annualità nel caso di pagamento annuale.

ARTICOLO 9 (Sopralluogo)

I richiedenti hanno diritto ad effettuare, unitamente ad un incaricato dell'Ente, un sopralluogo dell'unità immobiliare oggetto della domanda di locazione.

CAPO II: DELLE LOCAZIONI PER USO ABITATIVO, ISTITUZIONALE, AGRICOLO E COMMERCIALE

ARTICOLO 10 (Scelta del contraente)

L'Ente, ogni qualvolta si rende disponibile una unità immobiliare/terreno che non possa essere utilmente adibita all'espletamento delle finalità di cui allo Statuto dell'Ente medesimo, provvede ad emanare apposito "avviso di disponibilità" dell'unità immobiliare/terreno stesso, assicurandone la massima diffusione, sia in forma cartacea che on-line e curandone la relativa pubblicazione sul proprio sito web, sull'albo pretorio dell'Ente.

L'assegnazione dell'unità immobiliare/terreno resasi disponibile avviene al miglior prezzo in aumento rispetto al canone base individuato dall'Ente sulla base dell'andamento del mercato immobiliare e/o mediante formulazione di apposita stima redatta da tecnico di fiducia dell'Ente.

L'esame delle offerte in busta chiusa pervenute in risposta all'avviso di disponibilità viene effettuata dal Consiglio di Amministrazione dell'Ente medesimo, presieduta dal Presidente pro-tempore dell'Ente o, in caso di impedimento di quest'ultimo, da un suo delegato scelto tra i componenti del Consiglio di Amministrazione in carica.

L'Ente, sulla base dell'esito dei lavori del Consiglio di Amministrazione, verificata la permanenza dell'interesse alla locazione da parte del miglior offerente e le garanzie effettivamente prestate per la locazione, delibera in ordine all'assegnazione dell'unità immobiliare/terreno ed invita il miglior offerente a stipulare, presso la sede dell'Ente o eventuale altra sede da convenire tra le parti quando si tratta di atti da stipularsi con un Ente pubblico, il contratto da effettuarsi, a pena di decadenza dal diritto, entro il termine di venti giorni dall'invito.

Le procedure di selezione dovranno essere espletate entro 90 (novanta) giorni decorrenti dalla data di affissione dell'avviso.

Nel caso in cui, trascorso detto termine, non pervengano offerte adeguate, secondo quanto previsto dal presente regolamento, si procederà ad una nuova pubblicazione.

L'esito della selezione verrà pubblicato sul sito dell'Ente entro 20 (venti) giorni dalla selezione, nel rispetto delle normative vigenti in materia di riservatezza dei dati personali e sensibili.

Nel caso di rinuncia del miglior offerente, l'Ente, in riferimento alla miglior tutela degli interessi dell'Ente stesso, procederà all'assegnazione in favore del secondo miglior offerente.

TITOLO III: DISPOSIZIONI COMUNI E FINALI

CAPO I: NORME COMUNI A TUTTE LE LOCAZIONI

ARTICOLO 11 (Disposizioni generali)

Le disposizioni contenute in questo capo formano parte integrante e sostanziale del contratto di locazione stipulato fra l'Ente ed i singoli conduttori, impegnandoli al pieno rispetto delle norme in esso contenute.

Il conduttore è costituito custode de beni oggetto del contratto di locazione e deve, al termine della locazione, provvedere a riconsegnarli all'Ente nel medesimo stato locativo.

L'unità immobiliare viene consegnata dall'incaricato dell'Ente al conduttore solo dopo la stipula del relativo contratto di locazione.

Nei sei mesi di preavviso previsto per il rilascio dell'unità immobiliare l'ente può effettuare nei locali un sopralluogo atto a verificare l'efficienza degli impianti (anche autonomi, ove presenti) ed accertare l'esistenza di eventuali danni provocati da cattivo uso del conduttore, nonché di modifiche non autorizzate.

I risultati della verifica devono essere verbalizzati ed immediatamente contestati al conduttore con formale diffida a provvedere alle riparazioni entro breve termine per consentire all'Ente gli opportuni riscontri prima del rilascio dell'immobile.

Solo nel caso in cui il conduttore, benché diffidato, non provveda, le riparazioni saranno eseguite dall'Ente ed il relativo costo sarà a quello addebitato, con diritto al maggior danno causato, ad esempio la perdita di reddito causata da tardiva locazione.

Con riguardo al rilascio per qualsiasi causa dell'unità immobiliare, la riconsegna delle chiavi non è liberatoria se non accompagnata dal verbale sottoscritto dall'incaricato dell'Ente.

Nei sei mesi precedenti alla scadenza del contratto e delle successive rinnovazioni e in qualsiasi momento, nel caso in cui i beni locati dovessero essere oggetto di vendita o nuova locazione, il conduttore deve consentire la visita dei locali ai terzi debitamente autorizzati dall'Ente nei giorni e nelle ore concordate.

ARTICOLO 12 (Opere di manutenzione)

Per opere di manutenzione ordinaria si intendono quelle che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento, e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Per opere di manutenzione straordinaria si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

Sono a carico dell'inquilino tutte indistintamente le riparazioni di piccola e ordinaria manutenzione nonché quelle di manutenzione straordinaria dovute a negligenza o colpa dell'inquilino come da codice civile o previste nella stesura dei singoli contratti di locazione.

Tutti gli interventi di qualsiasi natura e tipo causati da modifiche e manomissioni apportate dal conduttore alle strutture rifiniture e impianti comuni e/o delle singole unità immobiliari sono a carico del conduttore medesimo.

ARTICOLO 13 (Obbligo di segnalazione delle anomalie e guasti riscontrati)

Il conduttore è tenuto, sotto la sua responsabilità, a segnalare tempestivamente per iscritto, i danni prodotti dall'uso e dalla vetustà onde evitare pericoli a terzi.

ARTICOLO 14 (Verifiche tecniche sul bene locato)

L'Ente ha diritto, in relazione all'obbligo che precede, di far visitare l'appartamento e di farvi direttamente eseguire, a spese del conduttore, quelle opere che, pur essendo a carico di questo ultimo, non siano state eseguite.

In particolare, nel caso che per incuria del conduttore o mancata esecuzione tempestiva di una delle riparazioni o sostituzioni a suo carico si producessero danni all'edificio, l'Ente previa intimazione al conduttore responsabile di eseguire in tempi brevi i lavori necessari, provvederà, in caso di inadempienza nei termini fissati, alla esecuzione d'ufficio con rivalsa, tramite addebito, dagli importi relativi alle spese sostenute, maggiorati delle spese di sopralluogo, perizie, ecc..

ARTICOLO 15 (Responsabilità del conduttore e criteri per il recupero delle spese sostenute dall'Ente).

Oltre ai lavori che il conduttore non abbia eseguito, pur essendo a suo carico, saranno addebitati all'inquilino responsabile le spese occorrenti per riparare i danni prodotti da colpa, negligenza o cattivo uso ai locali ed agli impianti di uso e di utilità comuni, nonché i danni provocati da intasamenti di colonne di scarico per introduzione di corpi estranei.

Il conduttore risponderà ugualmente dei danni causati da loro familiari e da persone che, a qualsiasi titolo, abitino o transitino nell'unità immobiliare.

ARTICOLO 16 (Reclami e richieste d'intervento)

Il conduttore presenterà le richieste di intervento ed i reclami, per iscritto, fornendo adeguata motivazione.

In caso di urgenza le richieste potranno essere presentate di persona.

Solo eccezionalmente potranno essere prese in considerazione richieste verbali o telefoniche.

Tutti i reclami o richieste d'intervento pervenute all'Ente saranno sottoposte a controllo tecnico amministrativo e contabile.

Non verranno eseguiti lavori in presenza di inadempienze contrattuali.

ARTICOLO 17 (Opere di miglioramento)

Sono considerate opere di miglioramento i lavori che comportano un effettivo aumento di valore dell'appartamento, dell'edificio o del terreno.

E' fatto divieto al conduttore di apporre all'unità immobiliare locata alcuna miglioria o modifica senza il preventivo consenso scritto dell'Ente, al quale spetta, a suo esclusivo giudizio, prescrivere la riduzione in pristino all'atto della riconsegna qualora non preferisca che le modifiche e le migliorie restino a beneficio dell'immobile, senza diritto alcuno per il conduttore ad eventuali rimborsi.

I lavori dovranno essere eseguiti dal conduttore a sua cura e spese, nel rispetto delle norme che regolamentano la materia e sotto il controllo dell'Ente, il quale potrà ordinare la rimozione o il rifacimento qualora il lavoro non sia eseguito secondo le regole dell'arte e conformemente a quanto autorizzato.

Nel caso di fabbricati, quando le varianti ed i miglioramenti debitamente autorizzati interessino la stabilità dell'edificio o gli impianti generali, i lavori relativi dovranno essere eseguiti direttamente dall'Ente previo pagamento anticipato dell'importo concernente la spesa da sostenere per i lavori stessi da parte del conduttore.

ARTICOLO 18 (Entrata in vigore e rinvio)

Il presente regolamento entra in vigore il giorno successivo a quello della pubblicazione all'Albo dell'Ente della deliberazione di approvazione.

Per quanto non previsto nel presente Regolamento si fa espresso rinvio alle disposizioni contenute nello Statuto dell'Ente, nonché alla normativa vigente in materia di locazioni.

ARTICOLO 19 (Divieto di sublocazione)

E' fatto divieto di sublocare o di cedere in alcun modo il contratto, senza autorizzazione dell'Ente.

CAPO II DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

ARTICOLO 20 (Forma dei contratti)

Ogni contratto di locazione deve essere stipulato in forma scritta, presso la sede dell'Ente o in caso di sottoscrizione con Istituzioni Pubbliche, di comune accordo tra le parti, può essere stipulato presso la sede di quest'ultime.

ARTICOLO 21 (Adozione provvedimenti dell'Ente)

Le approvazioni, autorizzazioni, assensi, consensi, permessi, decisioni, disposizioni riferiti, nel presente Regolamento, sono adottati con provvedimento del Consiglio di Amministrazione.

ARTICOLO 22 (Stipulazione del contratto di locazione e registrazione)

Il Presidente procede alla stipulazione del contratto di locazione in nome e per conto dell'Ente. Alla registrazione del contratto provvede l'Ente, che cura altresì il versamento dell'imposta, il cui importo è recuperato dal conduttore secondo le disposizioni contenute nel contratto. In caso di atti stipulati con Istituzione Pubblica, al versamento dell'imposta e alla registrazione del contratto provvede quest'ultima.

ARTICOLO 23 (Riferimenti normativi e disposizioni interne)

I contratti di locazione di immobili adibiti ad uso abitativo sono soggetti alla legge 431/1998 e successive eventuali modifiche e/o integrazioni.

I contratti di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo sono soggetti alla legge 392/1978 e successive eventuali modifiche e/o integrazioni.

I contratti di locazione di fondi rustici sono soggetti alla legge 203/1982.

ARTICOLO 24 (Accesso agli atti del procedimento)

E' consentito l'accesso a tutti gli atti e documenti della procedura di selezione nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente.

ARTICOLO 25 (Norma transitoria)

Per quanto riguarda i contratti antecedenti alla data di approvazione del presente regolamento che siano stati oggetto di annullamento, dichiarazione di nullità o di recesso, qualora l'inquilino comunichi all'Ente la propria volontà di sottoscrivere un contratto alle nuove condizioni comunicate dall'Ente, quest'ultimo non metterà in disponibilità l'immobile.

Il Presidente
Dott. prof. Vincenzo Esposito