

**REGOLAMENTO PER LE LOCAZIONI  
DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE  
DELL'IPAB  
MONS. VENTIMIGLIA E ISTITUTO S.  
BENEDETTO**

## **SOMMARIO**

Art. 1 Finalità

Art. 2 Oggetto

Art. 3 Patrimonio immobiliare

Art. 4 Avviso pubblico

Art. 5 Determinazione del canone

Art. 6 Procedura di assegnazione

Art. 7 Domande di partecipazione

Art. 8 Durata della locazione e rinnovo

Art. 9 Proposta di finanza di progetto

Art. 10 Stipulazione del contratto

Art. 11 Opere di manutenzione

Art. 12 Obbligo di segnalazione delle anomalie e guasti riscontrati

Art. 13 Responsabilità del conduttore e criteri per il recupero delle spese sostenute dall'Ipab

Art. 14 Reclami e richieste di intervento

Art. 15 Opere di miglioramento

Art. 16 Successione nel contratto

Art. 17 Divieto di sublocazione e di cessione del contratto

Art. 18 Adozione dei provvedimenti

Art. 19 Disposizioni transitorie e finali

## **Articolo 1**

### *(Finalità)*

1. L'Istituzione pubblica di assistenza e beneficenza "Mons. Ventimiglia e Istituto S. Benedetto", di seguito denominata IPAB, provvede al raggiungimento degli scopi statutari attraverso i servizi resi a favore di soggetti svantaggiati e con le rendite del proprio patrimonio immobiliare.

## **Articolo 2**

### *(Oggetto)*

1. Il presente regolamento, adottato nel rispetto dei principi di economicità, trasparenza, pubblicità e imparzialità, e in conformità ai principi generali della legge 17 luglio 1890, n. 6972 (Norme sulle istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza) e successive modifiche e integrazioni, della legge regionale 09 maggio 1986 n. 22, e delle normative in vigore in materia di IPAB, disciplina i criteri e le modalità per la selezione dei conduttori, nonché per la formazione e conclusione dei relativi contratti di locazione degli immobili di proprietà dell'Ente.

## **Articolo 3**

### *(Patrimonio immobiliare)*

1. Il patrimonio immobiliare dell'Ipab è costituito dagli immobili elencati nell'inventario dell'Ente.

## **Articolo 4**

### *(Avviso pubblico)*

1. L'Ipab, segnala la disponibilità di immobili mediante pubblicazione di un apposito avviso sul proprio sito nella sezione avvisi e albo pretorio.

2. Ogni periodo di pubblicazione ha la durata di minimo quindici giorni e, qualora l'ultimo giorno coincida con una festività, il termine è prorogato fino al successivo primo giorno non festivo.

3. Se entro il termine fissato non pervengono offerte, si procederà ad una nuova pubblicazione.

4. L'avviso di disponibilità di cui al comma 1 contiene:

- a) i dati identificativi catastali dell'unità immobiliare, ed ogni altro dato all'uopo occorrente;
- b) la descrizione dell'immobile da locare e il relativo stato manutentivo;
- c) il canone base mensile minimo richiesto;
- d) eventuali lavori posti a carico del conduttore;
- e) l'indirizzo presso il quale far pervenire le offerte;
- f) il termine entro il quale far pervenire le offerte;
- g) la durata del contratto;

- h) le modalità di accesso alla documentazione tecnica e amministrativa dell'immobile da locare;
- i) le modalità per effettuare un sopralluogo presso l'immobile da locare;
- l) la data della seduta pubblica di apertura delle buste contenenti le eventuali offerte di locazione pervenute in risposta al predetto avviso;
- m) il nominativo e i recapiti del responsabile del procedimento;
- n) eventuali e ulteriori informazioni ritenute utili.

## **Articolo 5**

### *(Determinazione del canone)*

1. Il canone è determinato secondo la stima del valore dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, parametrando i valori alla tipologia ed ubicazione dell'immobile, alla sua vetustà, nonché alla situazione concreta del mercato al momento dell'emanazione del bando, secondo i criteri di cui al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138.

2. In sostituzione parziale del pagamento del canone, può essere previsto l'obbligo, a carico del conduttore, di sostenere i costi di interventi di ripristino, ristrutturazione o restauro necessari per un proficuo utilizzo e per la valorizzazione dell'immobile determinati da tecnico di fiducia dell'Ente sulla base del prezziario regionale tempo per tempo vigente. Restano ferme le disposizioni del codice civile relative alle opere di manutenzione a carico del conduttore, la proporzionale riduzione del canone non potrà superare il periodo del primo periodo contrattuale. La prestazione del corrispettivo secondo la modalità di cui al presente comma, unitamente al computo metrico estimativo dei lavori da eseguire predisposto, sono resi noti con la pubblicazione del bando relativo alla unità immobiliare da locare.

3. Il canone è adeguato annualmente in misura corrispondente alla variazione accertata dall'Istituto Centrale di Statistica dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati secondo quanto previsto dall'art. 32 della legge n. 392/1978.

4. Per il pagamento del canone di locazione è obbligatoria l'attivazione del rapporto interbancario diretto, cd. RID.

## **Articolo 6**

### *(Procedura di assegnazione)*

1. Gli immobili segnalati come disponibili possono essere concessi in locazione sia alle persone fisiche che abbiano compiuto 18 anni alla data di presentazione dell'offerta sia alle persone giuridiche, all'esito di apposita procedura a evidenza pubblica.

2. L'Ipab, con riferimento ad ogni singola unità immobiliare resasi disponibile, emana l'avviso di cui all'art. 4 con il quale dà inizio alla procedura di assegnazione di cui al comma 1.

3. Le domande, in busta chiusa e corredate, a pena di inammissibilità, della documentazione richiesta nel bando e di assegno circolare non trasferibile intestato a

“Ipab Mons. Ventimiglia e Istituto S. Benedetto” di importo pari al canone mensile offerto, sono aperte e verificate in seduta pubblica, nella data prevista dal bando, da una Commissione Tecnico Valutativa composta da tre membri, nominata con apposito provvedimento dell’Ente nel rispetto della normativa vigente in materia di anticorruzione.

4. L’unità immobiliare è assegnata al concorrente che offre il migliore aumento rispetto al canone fissato nel bando.

5. Nel caso in cui più soggetti abbiano presentato le offerte più alte di pari importo, l’Ente procederà alla sospensione della seduta ed alla fissazione di nuovo termine per i soli migliori offerenti per l’invio di nuova offerta superiore alla precedente, da effettuarsi con le medesime modalità indicate nel bando con cui si è dato inizio alla procedura. In caso di nuove offerte di pari importo si procederà all’aggiudicazione al richiedente che abbia fornito maggiori garanzie di solvibilità finanziaria.

6. Il mancato invio della nuova offerta equivale a rinuncia e l’immobile è assegnato al miglior offerente non rinunciatario. In caso di assenza di ulteriori offerenti l’Ente provvederà a dare inizio ad una nuova procedura di assegnazione

7. Qualora la procedura dovesse andare deserta, con le medesime modalità si avvierà una seconda procedura con la fissazione di un canone ribassato del 5 per cento rispetto al canone stabilito inizialmente. Nel caso in cui anche la seconda procedura dovesse andare deserta, l’immobile verrà locato a colui che, per primo, farà pervenire all’ente un’offerta in forma libera con le modalità indicate nell’avviso per un canone minimo non inferiore a quello fissato nell’atto di avvio della procedura di cui al comma 2, ribassato del 10 per cento. Anche in questo caso la busta dell’offerta dovrà contenere, a pena di inammissibilità, assegno circolare non trasferibile intestato a “Ipab Mons. Ventimiglia e Istituto S. Benedetto” di importo pari al canone mensile offerto.

8. L’assegnazione e la relativa graduatoria di ogni singolo immobile sono pubblicate sul sito internet istituzionale al momento dell’adozione del provvedimento di aggiudicazione definitiva dell’immobile, per un periodo di quindici giorni, nel rispetto della normativa vigente in materia di anticorruzione e trasparenza e di riservatezza dei dati personali.

## **Articolo 7**

### *(Domande di partecipazione)*

1. Le domande di partecipazione alla procedura di assegnazione devono perentoriamente pervenire, tramite raccomandata A/R, entro il termine stabilito nel relativo avviso di disponibilità all’indirizzo ivi indicato in busta chiusa e sigillata, recante sull’esterno la dicitura “Offerta di locazione – non aprire”, riferita all’immobile oggetto della procedura e contenente all’interno, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

- a) domanda di locazione sottoscritta in originale;
- b) offerta economica sottoscritta in originale dal richiedente, recante indicazione del canone di locazione mensile offerto in aumento rispetto al canone base indicato

nell'Avviso;

- c) dichiarazione, resa ai sensi del DPR 445/2000 di non avere in corso e di non avere subito negli ultimi cinque anni procedure di recupero crediti per canoni ed oneri locatizi e di sfratto per morosità resa ai sensi della normativa vigente;
- d) dichiarazione dell'offerente di aver preso visione dell'immobile e di accettarlo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente e di trovarlo idoneo al proprio uso;
- e) dichiarazione di stato di famiglia resa ai sensi della normativa vigente, ove necessario;
- f) dichiarazione di consenso al trattamento dei dati personali che saranno esclusivamente utilizzati dall'Ipab in relazione alla procedura di cui al relativo Avviso di disponibilità;
- g) copia dell'attestazione rilasciata dall'Ipab dalla quale si evince che il proponente ha esperito l'accesso alla documentazione tecnica e amministrativa dell'immobile e concordato appuntamento per visionarlo;
- h) fotocopia del documento d'identità del sottoscrittore in corso di validità debitamente datato e sottoscritto in originale;
- i) fotocopia della ultima dichiarazione dei redditi presentata ed ogni altra idonea documentazione attestante la capacità dell'offerente di assolvere al pagamento del canone di locazione. Al riguardo, dalla documentazione deve risultare la titolarità in capo al richiedente – a pena di esclusione - di un reddito o fatturato netto non inferiore al triplo del canone annuo base relativo all'unità immobiliare richiesta;
- l) assegno circolare non trasferibile all'ordine dell'Ipab Mons. Ventimiglia e Istituto S. Benedetto del valore corrispondente al canone mensile offerto, a titolo di deposito cauzionale provvisorio.

2. L'Ipab non si assume alcuna responsabilità per il mancato recapito della domanda di partecipazione derivante da errata indicazione dell'indirizzo, né per eventuali disguidi postali o per qualsivoglia condizione imputabile a terzi, né per cause di forza maggiore.

3. Qualora l'istanza di locazione sia presentata da una persona giuridica, la domanda e le relative dichiarazioni sono sottoscritte dal legale rappresentante pro tempore, la documentazione di cui alla lettera i) del comma 1 deve essere riferita al soggetto giuridico richiedente ed è necessario allegare:

- a) una dichiarazione di referenza sottoscritta da un istituto bancario;
- b) copia conforme dello Statuto;
- c) autocertificazione il possesso dei requisiti di ordine generale di cui all'art. 80 del D. lgs. 50/2016, laddove applicabili;
- d) autocertificazione che nei riguardi del legale rappresentante, degli appartenenti al consiglio di amministrazione, degli organi di rappresentanza o persone fisiche, non sussistano procedimenti pendenti per l'applicazione di una delle misure di prevenzione o le cause ostative di cui all'art. 3 della l. 575/1965 e s.m.i.;
- e) in caso di società una visura CCIAA.

## **Articolo 8**

*(Durata della locazione e rinnovo)*

1. La durata dei contratti di locazione del patrimonio immobiliare di cui all'articolo 3 non può essere inferiore ai sei anni o ai nove anni, a seconda delle attività esercitate, nel rispetto di quanto stabilito dagli articoli 27 e 42 della legge 27 luglio 1978, n. 392 relativa alla locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione e, alla prima scadenza, si intenderanno tacitamente rinnovati per lo stesso periodo di tempo, salvo disdetta anticipata esercitata dal locatore per i motivi di cui all'art. 29 della legge n. 392/1978, con le modalità e i termini ivi previsti. Dopo la seconda scadenza, i contratti non saranno tacitamente rinnovati.
2. L'utente, per avviare la procedura di rinnovo, invia una lettera di disdetta a mezzo di lettera raccomandata nei termini stabiliti dal comma 1 dell'art. 28 della legge n. 392/1978, nella quale invita l'Ipab ad esprimere la sua volontà in ordine alla stipula di un nuovo contratto alle condizioni economiche rideterminate secondo la quotazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nel rispetto dei principi di economicità, efficacia e trasparenza. Eventuali ribassi rispetto a tale valore – comunque non superiori al 10 per cento – possono essere definiti esclusivamente in presenza di oggettive e comprovate motivazioni, tenuto conto dello stato manutentivo generale dello stabile ove è collocato l'immobile, nonché di eventuali e ulteriori situazioni che dovranno sempre trovare adeguata ed esplicita motivazione nel relativo atto deliberativo adottato dall'Ente.
3. L'Ipab, entro il termine perentorio di trenta giorni dalla ricezione della comunicazione di cui al comma 2, comunica al richiedente, la propria volontà di rinnovare il contratto alle nuove condizioni. In mancanza di detta comunicazione il conduttore, alla scadenza naturale del contratto, deve lasciare l'immobile libero da persone e/o cose e lo stesso sarà dichiarato disponibile ed assegnato secondo le modalità di cui all'art. 6.
4. In deroga a quanto previsto ai commi 2 e 3, qualora il conduttore abbia in corso o abbia subito negli ultimi cinque anni una procedura di recupero crediti ed oneri locatizi, non è possibile procedere al rinnovo del contratto di locazione al medesimo conduttore, fermo restando l'integrale pagamento del dovuto, unitamente alle spese legali eventualmente sostenute dall'Ipab.
5. Salvo diverse norme di legge, la durata del contratto di locazione non può comunque essere superiore a trenta anni ai sensi dell'art. 1573 del codice civile.

## **Articolo 9**

*(Proposta di finanza di progetto)*

Le disposizioni del presente articolo, consentono la possibilità di adire alla procedura di project Financing ai sensi dell'art. 182 del D. Lgs 18 aprile 2016 n. 50.

Gli operatori interessati possono inviare proposte all'Ipab con l'intento di riqualificare immobili di proprietà della stessa, utilizzandoli a scopi imprenditoriali.

Nel caso in cui l'Ipab ritenga la proposta attuabile ai sensi di quanto disposto dell'art.183 del D. Lgs. 50/2016, che ne disegna le procedure di affidamento, richiederà all'operatore economico ai sensi del comma 15, di presentare un progetto

di fattibilità, una bozza di convenzione, il piano economico finanziario e ogni altro atto utile alla pubblicazione. Nel caso in cui l'Ente dall'esame della documentazione richiesta, rileverà che la proposta pervenuta sia carente di un allegato previsto dalla legge, attraverso un atto formale, chiederà al proponente di integrare la proposta, avvertendolo che in mancanza la stessa sarà archiviata.

Il proponente che non risulta aggiudicatario, può esercitare, entro 15 giorni della comunicazione dell'aggiudicazione, il diritto di prelazione, divenendo così aggiudicatario, previa dichiarazione dell'impegno ad adempiere alle obbligazioni contrattuali alle medesime condizioni offerte dal miglior offerente. Ove il promotore non aggiudicatario, non eserciti tale prelazione, lo stesso ha diritto al rimborso delle spese per la predisposizione della proposta nei limiti del 2,5% del valore dell'investimento.

Tale rimborso a carico del promotore che esercita il diritto di prelazione, nei limiti della stessa percentuale spetta all'originario aggiudicatario.

### **Articolo 10**

#### *(Stipulazione del contratto)*

1. Le disposizioni contenute in questo articolo formano parte integrante e sostanziale del contratto di locazione stipulato fra l'Istituzione ed i singoli conduttori, impegnandoli al pieno rispetto delle norme in esso contenute.
2. Il conduttore è custode dei beni oggetto del contratto di locazione e deve, al termine della locazione, provvedere a riconsegnarli all'Ipab nel medesimo stato locativo, documentato dal verbale di consegna, in cui sono stati ricevuti.
3. L'ente richiederà idonee forme di garanzia per assicurare l'adempimento dell'obbligo di pagamenti degli oneri economici e risarcitori connessi al contratto di locazione.
4. Nei mesi di preavviso previsto per il rilascio dell'unità immobiliare l'Ente effettua un sopralluogo nei locali al fine di verificare l'efficienza degli impianti ed accertare l'esistenza di eventuali danni provocati da cattivo uso del conduttore, nonché di modifiche non autorizzate. I costi delle riparazioni e del ripristino eventualmente necessari, saranno addebitati al conduttore con diritto al maggior danno causato, quali, a titolo esemplificativo, la perdita di reddito conseguente alla tardiva locazione.
5. 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'Ipab.
6. Nei mesi precedenti alla scadenza del contratto e in qualsiasi momento, nel caso in cui i beni locati dovessero essere oggetto di vendita, da effettuarsi nel rispetto della normativa regionale vigente, il conduttore deve consentire la visita dei locali ai terzi debitamente autorizzati dall'Istituzione nei giorni e nelle ore concordate.
7. Ogni contratto di locazione deve essere stipulato in forma scritta, presso la sede dell'Istituzione.
8. Il Legale Rappresentante dell'Ipab procede alla stipulazione del contratto di locazione in nome e per conto dell'Ente, previa apposita deliberazione assunta dal



competente organo deliberante.

9. Alla registrazione del contratto provvede il Conduttore, che cura altresì il versamento dell'imposta, il cui importo resta totalmente a carico dello stesso in caso di soggetto privato, al contrario verrà recuperato dal conduttore secondo le disposizioni contenute nel contratto, in caso di soggetto pubblico.

### **Articolo 11**

#### *(Opere di manutenzione)*

1. Sono a carico del conduttore tutte le riparazioni di piccola e ordinaria manutenzione, nonché quelle di manutenzione straordinaria dovute a negligenza o colpa del conduttore previste dal codice civile ovvero quelle pattuite tra le parti.

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

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

4. 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, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

### **Articolo 12**

#### *(Obbligo di segnalazione delle anomalie e guasti riscontrati)*

1. 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. In mancanza, il conduttore sarà direttamente responsabile di eventuali danni a persone o cose.

2. L'Ente ha diritto, in relazione all'obbligo di cui al comma 1, di far visitare l'immobile da un proprio delegato e di farvi direttamente eseguire, a spese del conduttore, quelle opere che, pur essendo a carico di questo ultimo, non siano state eseguite.

3. 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 inadempimento nei termini fissati, alla esecuzione d'ufficio con rivalsa, tramite addebito, degli importi relativi alle spese sostenute, maggiorati delle spese di sopralluogo, perizie ed ogni altra spesa eventualmente sostenuta in tale contesto dall'Ente.

### **Articolo 13**

*(Responsabilità del conduttore e criteri per il recupero delle spese sostenute dall'Ipab)*

1. Le spese occorrenti per riparare i danni prodotti da colpa, negligenza o cattivo uso ai locali ed agli impianti sono addebitati al conduttore.
2. Ove non fosse possibile identificare il responsabile, la spesa occorrente per la riparazione sarà posta d'ufficio a carico di tutti gli utenti del locale o dell'impianto danneggiato.

### **Articolo 14**

*(Reclami e richieste d'intervento)*

1. Tutti i reclami o richieste d'intervento pervenute all'Ipab sono sottoposti a opportuno controllo. Non verranno eseguiti lavori in presenza di inadempimenti contrattuali.

### **Articolo 15**

*(Opere di miglioramento)*

1. Sono considerate opere di miglioramento i lavori che comportano un effettivo aumento di valore dell'immobile.
2. E' fatto divieto al conduttore di apporre all'unità immobiliare locata alcuna miglioria o modifica senza il preventivo consenso scritto dell'Ipab, con il quale potrà 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.
3. I lavori dovranno essere eseguiti dal conduttore a sua cura e spese, nel rispetto delle norme urbanistiche e dei regolamenti comunali e sotto il controllo dell'Istituzione, che potrà ordinare la rimozione o il rifacimento qualora il lavoro non sia eseguito secondo le regole dell'arte e conformemente a quanto autorizzato.

### **Articolo 16**

*(Successione nel contratto)*

1. La successione nel contratto è regolata dall'art. 37 della legge 392/1972.
2. L'ingresso di uno dei soggetti indicati nell'art. 37 della l. 392/1972 è immediatamente comunicato all'Ente che, nei successivi tre mesi, verifica la sussistenza delle condizioni per procedere al subentro.

### **Articolo 17**

*(Divieto di sublocazione e di cessione del contratto)*

1. È fatto assoluto divieto di sublocare l'immobile condotto in locazione o cedere il

contratto.

2. L'accertamento dell'eventuale sublocazione o cessione è considerato grave inadempimento degli obblighi negoziali e comporta l'immediata risoluzione del contratto senza alcun intervento giudiziale, mediante semplice comunicazione scritta inoltrata dall'ente tramite raccomandata al conduttore.

3. L'inadempimento di cui al comma 2 comporta l'immediata escussione della garanzia ove prestata, salva l'attivazione dell'azione giudiziaria per l'accertamento dei danni subiti.

### **Articolo 18**

*(Adozione dei provvedimenti)*

1. Le approvazioni, autorizzazioni, assensi, consensi, permessi, decisioni, disposizioni, riferiti nel regolamento all'Ipab sono adottati con provvedimento degli organi competenti dell'Istituzione sulla base delle specifiche attribuzioni previste dallo statuto e dal regolamento di organizzazione.

### **Articolo 19**

*(Disposizioni transitorie e finali)*

1. Fatto salvo quanto disciplinato dal presente regolamento, ai contratti di locazione del patrimonio immobiliare di cui all'art. 3 si applicano le disposizioni del capo II della legge 392/1978 relative alla locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, nonché le norme contenute nel codice civile.

2. Per tutti i contratti in essere alla data di entrata in vigore del presente regolamento restano valide le condizioni pattuite sino alla scadenza naturale dei contratti stessi.

3. Il foro competente per ogni eventuale controversia relativa alla procedura di individuazione di cui al presente regolamento, nonché alla gestione dei rapporti contrattuali ivi connessi, è quello di Catania.

4. Il presente regolamento entra in vigore dopo l'approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione dell'Ente e successivamente alla pubblicazione sul sito Istituzionale.

5. Il regolamento è pubblicato all'albo pretorio dell'Ente e sul sito Istituzionale nella sezione avvisi.