REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO NON ABITATIVO (modificato ed integrato con determina dirigenziale n° 121 del 23-02-2017)

ARTICOLO 1
Ambito d'applicazione

1. Il presente Regolamento disciplina la fruizione da parte di terzi di beni immobili di proprietà ed in uso all'Istituto in regime di locazione.

2. Il presente Regolamento ha lo scopo di assicurare la migliore fruibilità dei beni da parte dei cittadini, la trasparenza e l'imparzialità dell'azione amministrativa, la valorizzazione ed il più proficuo utilizzo del patrimonio immobiliare dell'Istituto.

ARTICOLO 2
Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi

1.L' I.A.C.P. di Caserta è proprietario di un complesso di beni immobili ad uso diverso dall'abitativo, che gestisce "iure privatorum", cioè in regime di diritto privato. Tali immobili sono prevalentemente a destinazione commerciale e forniscono direttamente introito finanziario alle casse dell'ente. Tali beni sono concessi in locazione a terzi tramite contratti di diritto privato previsti dal codice civile e ai sensi della L. 27.07.1978 n. 392 per la durata di 6 anni.

ARTICOLO 3
Determinazione dei corrispettivi dei contratti di locazione degli immobili

1. Nella stipula dei contratti per la concessione di beni immobili, il canone da corrispondersi all'I.A.C.P. di Caserta per l'utilizzo dell'immobile di proprietà dell'Ente è determinato dall'U.O. Patrimonio dell'ente, sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe, con apposita stima che si atterrà ai seguenti elementi essenziali di valutazione:

a) valore immobiliare del bene da concedere in uso;

b) in base all'estensione, alla zona di ubicazione, alle caratteristiche, all'andamento dei prezzi del mercato immobiliare degli altri immobili presenti nella zona;

c) eventuale impegno da parte dell'utilizzatore alla esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione, strutture fisse, costruzioni e ogni altra opera destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile.

ARTICOLO 4

Pubblicazione sul sito web dell'ente di un avviso di locazione.

1.Allorquando si rende disponibile un immobile, ad uso diverso dall'abitativo, l'ufficio Legale dell'ente procede alla pubblicazione, sul sito istituzionale dell'ente, di un avviso di locazione in cui viene descritto l'immobile e indicato il relativo canone, così come determinato dall'Ufficio Patrimonio dell'Istituto secondo i criteri indicati nel precedente art. 3 del presente regolamento, e nel contempo si invitano tutti gli aspiranti conduttori a formulare istanza di locazione all'Istituto, utilizzando lo schema di domanda, allegato al medesimo avviso, da notificarsi all'Uffiicio Legale dell'Ente, entro 30 giorni decorrenti dal giorno successivo alla sua pubblicazione.

2. Nel caso in cui, elasso tale termine, non dovesse pervenire alcuna istanza, si procederà a rinnovare la pubblicazione dell'avviso ad oltranza, fino alla ricezione di almeno una richiesta.

ARTICOLO 5

Criteri per l'individuazione del Conduttore

Per quanto attiene i criteri che l'Istituto utilizza per l'individuazione del conduttore si fa riferimento:

a) al tipo di attività che l'aspirante conduttore intende svolgere all'interno dei locali, che dovrà essere idonea all'immobile da locare e non dovrà porsi in contrasto con le altre attività dei locali adiacenti, qualora gli stessi siano comunque di proprietà dell'Ente locatore;
b) all'esperienza che il medesimo soggetto ha maturato nel settore di attività che intende esercitare nell'immobile oggetto della locazione.

Qualora i predetti criteri non fossero applicabili ai singoli casi, che di volta in volta si prospetteranno, nonché nell'ulteriore ipotesi in cui entro il termine dei 30 gg. indicato nel precedente articolo 4, dovessero pervenire più istanze di locazione per il medesimo immobile, l'ente locatore inviterà tutti gli istanti a proporre, in busta chiusa ed entro un termine prefissato dall'ente locatore, una offerta a rialzo del canone indicato nell'avviso di locazione di cui al medesimo articolo 4) fino ad un rilancio massimo compreso tra il 10 e il 20% del valore iniziale.

Seppure quest'ultima procedura dovesse risultare insufficiente all'individuazione del conduttore, perché le offerte a rialzo del canone, regolarmente pervenute, dovessero riportare lo stesso ammontare, le stesse saranno sottoposte a sorteggio pubblico.

Nell'ultima ipotesi in cui non dovesse pervenire alcuna offerta a rialzo, l'Istituto previa convocazione dei partecipanti alla procedura di locazione, procederà al sorteggio pubblico delle

richieste di locazione che tali soggetti hanno trasmesso, nei termini di 30 gg. dalla pubblicazione dell'avviso, sul sito web dell'Istituto.

ARTICOLO 6

Adempimenti per la stipula del contratto

1. Una volta che il conduttore è stato selezionato viene invitato dall'Ufficio Legale dell'Ente a porre in essere, entro un congruo termine, tutti i versamenti propedeutici alla stipula del contratto di locazione, quali:

a) il versamento sul conto corrente di tesoreria dell'Istituto del deposito cauzionale, posto a garanzia degli obblighi contrattuali, che è pari a n 3 mensilità del canone di locazione;
b) il versamento sul conto corrente dell'Istituto dell'imposta di bollo;
c) il versamento, in contanti, presso l'Ufficio Economato dell'Ente, dei diritti di segreteria ammontanti ad € 52,00.

2.Nel caso in cui l'aspirante conduttore non ottemperi a tali prescrizioni è considerato rinunciatario.

3.L'ufficio Legale dell'Ente, dopo aver acquisito le attestazioni dei predetti versamenti, autorizza, con determinazione dirigenziale, la stipula del contratto di locazione in favore del conduttore, come sopra individuato.

ARTICOLO 7

Immobile che necessita lavori di ristrutturazione

1.Qualora lo stato d'uso del locale sia tale da rendere necessari lavori di ripristino della sua utilizzabilità, è possibile autorizzare il locatario a provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori, che dovranno essere preventivamente concordati con l'Istituto. Il competente Ufficio Patrimonio, nella determinazione della spesa si atterrà al prezzario del provvedirotato alle Opere Pubbliche, detratta la percentuale di ribasso applicata in sede di gara per l'affidamento di lavori analoghi.

2. Gli oneri sostenuti dal locatario per l'esecuzione dei lavori, preventivamente autorizzati, nella misura e nella tipologia dei lavori stessi, saranno detratti dal canone mensile dovuto, con una riduzione di quest'ultimo del 50% fino alla concorrenza della spesa autorizzata al conduttore e a decorrere dalla comunicazione di conclusione dei lavori e dalla presentazione della relativa richiesta corredata dalla documentazione fiscale comprovante la spesa sostenuta.

ARTICOLO 8

Obblighi del conduttore

1. I contratti di locazione dei beni di proprietà dell'Istituto, per qualsiasi attività, devono prevedere a carico del conduttore:

a) l'obbligo di pagamento del canone o del corrispettivo per l'utilizzo;

b) l'onere delle spese inerenti alla manutenzione ordinaria;

c) il pagamento delle utenze;

d) il pagamento delle spese di gestione;

e) la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso;

2. Il concessionario deve altresì garantire una utilizzazione dei beni compatibili con le disposizioni di legge, rispettando gli impianti a norma e dando tempestiva comunicazione allo IA.C.P. di Caserta delle eventuali disfunzioni.

3. Il mancato rispetto di uno o più degli obblighi di cui ai commi 1 e 2 comporta la risoluzione del rapporto contrattuale.

ARTICOLO 9

Normativa transitoria e finale

1. I contratti stipulati o rinnovati in data anteriore all'entrata in vigore del presente regolamento continuano ad essere disciplinati dai provvedimenti relativi fino alla loro naturale scadenza.

2. Con riferimento ai nuovi contratti, saranno applicati i criteri e le modalità previsti nel presente Regolamento.

ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI CASERTA

IL DIRETTORE GENERALE
(Dott. Ing. Attilio Reggiani)