

ISTITUTO AUTONOMO per le CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI CASERTA

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 472 DEL 15/07/2016

OGGETTO: Approvazione Regolamento per la concessione in locazione di immobili ad uso non abitativo.

IL DIRETTORE GENERALE

PREMESSO:

- che l'Istituto è proprietario, nella Provincia di Caserta, di numerosi immobili ad uso diverso dall'abitativo, che vengono gestiti in regime "iure privatorum";
- che l'Ente, fino ad ora, non ha approvato alcun regolamento per la concessione in locazione dei predetti immobili, si è solo limitato ad adottare, giusta determina dirigenziale N. 189 del 22/03/2012, uno schema di bando a trattativa privata per l'individuazione dei conduttori dei vani terranei di proprietà dell'Ente;

CONSIDERATO:

- che anche questa nuova modalità che prevedeva l'aggiudicazione della locazione al migliore offerente, partendo da un canone base determinato dall'Ente, non forniva alcuna garanzia sulla solvibilità dei locatari, i quali pur di accaparrarsi il locale, in sede di offerta, proponevano anche dei grossi rilanci sul canone base, rivelandosi invece insolventi nel periodo di decorrenza del contratto, tanto da costringere l'Ente ad adire l'autorità giudiziaria per il recupero del locale e delle somme;
- che con successivo atto dirigenziale N. 704 del 30/10/2012 tale procedura è stata revocata e ripristinata la modalità di selezione scrupolosa delle istanze di locazione pervenute all'Ente, individuando il contraente sulla base anche di garanzia di serietà e solvibilità relative all'attività commerciale che si intende espletare, nel locale dell'Ente;

ATTESO:

- che occorre assicurare una migliore fruibilità dei predetti immobili da parte dei cittadini, garantire la trasparenza e l'imparzialità dell'azione amministrativa, nonché valorizzare e rendere più proficuo il patrimonio immobiliare dell'Istituto, mediante l'adozione di un regolamento in cui siano codificati i criteri di individuazione del conduttore e le procedure adottate dall'Ente locatore;

TANTO PREMESSO:

- Visto l'Art. 12 dello Statuto;
- Visto il D.Lgs. 165/01;
- Visti gli atti d'Ufficio;
- Richiamata la propria competenza

DETERMINA

- 1) Approvare l'unito regolamento per la concessione in locazione di immobili ad uso diverso dall'abitativo;
- 2) Trasmettere la presente agli Uffici interessati, per quanto di rispettiva competenza.

IL DIRETTORE GENERALE
(Avv. E. Toti)



**REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO
NON ABITATIVO**

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

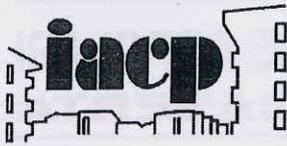
Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi

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. 4 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, 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

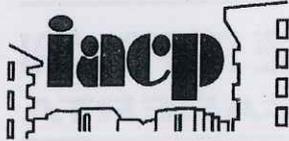
Per quanto attiene i criteri che l'Istituto utilizza per l'individuazione del conduttore si fa riferimento:

- a) all'ordine di arrivo delle istanze;
- b) al tipo di attività che l'aspirante conduttore intende svolgere all'interno dei locali;
- c) all'esperienza che il medesimo soggetto ha maturato nel settore di attività che intende esercitare nell'immobile oggetto della locazione.

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.



ISTITUTO AUTONOMO per le CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI CASERTA

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 provveditorato 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.



ISTITUTO AUTONOMO per le CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI CASERTA

ARTICOLO 9

Normativa transitoria e finale

1. 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.



IL DIRETTORE GENERALE
(Avv. Ernesto Toti)