

**«REGOLAMENTO RECANTE DISPOSIZIONI PER LA LOCAZIONE DELLE UNITÀ
IMMOBILIARI DI PROPRIETÀ DELL'IPAB
“Casa della Fanciulla e di Riposo Maria SS. Del Carmelo” »**

PREMESSA

In osservanza dello Statuto vigente, l'Ipab **“Casa della Fanciulla e di Riposo Maria SS. Del Carmelo” »** provvede all'assistenza e alla beneficenza, con particolare riguardo alle persone anziane e all'organizzazione e gestione di servizi socio-assistenziali.

A tal fine, il patrimonio dell'Ente è suddiviso in patrimonio indisponibile, ovvero destinato a sedi di servizio, e disponibile, ovvero da mettere a reddito al fine di consentire all'Ipab la realizzazione ottimale dei propri scopi statutari.

**TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI**

**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'Ipab **“Casa della Fanciulla e di Riposo Maria SS. Del Carmelo” »**, nonché per la formazione e conclusione dei relativi contratti di locazione.

Ai fini del presente regolamento si intendono per:

- a) «l'Ipab» o «Ente»: l'Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza **“Casa della Fanciulla e di Riposo Maria SS. Del Carmelo” »**;
- b) «Regolamento»: il presente articolato;
- c) «Legge 431/1998»: la legge 9 dicembre 1998, n. 431 “Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo”;
- d) «Legge 392/1978»: la legge 27 luglio 1978, n. 392 “Equo canone. Disciplina delle locazioni di immobili urbani”;
- e) «Richiedente/i»: qualsiasi persona fisica o giuridica, pubblica o privata, che intenda stipulare un contratto di locazione avente ad oggetto unità immobiliari dell'Ipab;
- f) «Unità Immobiliare/i»: tutte le unità immobiliari, ad uso civile abitazione e/o commerciale, di proprietà dell'Ipab;
- g) «Terreni»: le tenute di proprietà dell'Ipab.

**TITOLO II
DISCIPLINA DELLE LOCAZIONI
CAPO I
DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI LOCAZIONE**

**Articolo 2
(Domanda di locazione)**

Chi intende condurre in locazione una unità immobiliare o terreno dell'Ipab, deve obbligatoriamente farne domanda scritta, mediante l'utilizzo di un apposito modulo, **“Casa della**

Fanciulla e di Riposo Maria SS. Del Carmelo” » sita in Via Sac. Romano 21 Racalmuto, ai sensi dell'apposito avviso che l'IPAB effettuerà relativamente agli immobili in disponibilità.

ARTICOLO 3 (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 di 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, le quali possono concorrere esclusivamente per gli immobili ad uso diverso da quello abitativo, la denominazione; la propria natura (pubblica o privata); le finalità perseguite (commerciali oppure non lucrative); la sede legale; la Partita IVA ovvero il codice fiscale;
- c) zona e/o tipologia dell'unità immobiliare/terreno di cui si fa richiesta, specificando, in caso di uso diverso dall'abitativo, le modalità di destinazione del bene.
- d) nel caso di locazioni ad uso abitativo, ogni altra informazione inerente le persone che andranno ad occupare l'immobile.

ARTICOLO 4 (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 commerciale, 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, ponendo in capo ai nuovi conduttori la responsabilità dei lavori da eseguire in particolar modo quelli relativi all'impiantistica. Il nuovo conduttore si dovrà altresì impegnare a consegnare, entro 90 giorni dalla data di stipula del contratto, la certificazione di conformità degli impianti, pena la rescissione del medesimo.

ARTICOLO 5 (Determinazione del canone)

Le unità immobiliari sono concesse in locazione, per fini abitativi, dietro pagamento di un canone determinato secondo le condizioni di mercato (c.d. canone libero). In particolare, l'Ipab fissa, con cadenza periodica, i criteri per la determinazione dell'ammontare del canone, prendendo a riferimento i valori OMI.

Per quanto riguarda i terreni, le unità immobiliari ad uso commerciale e quelle con destinazione comunque diversa dall'abitativa, il canone mensile è fissato sulla base dei valori massimi dell'Agenzia del Territorio.

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.

ARTICOLO 6
(Deposito cauzionale)

All'atto della stipulazione del contratto di locazione, i conduttori dovranno costituire il deposito cauzionale, nella misura di tre mensilità del canone, anche aderendo obbligatoriamente ad apposita polizza fideiussoria eventualmente stipulata dall'Ente. Il costo della polizza è a carico del locatario.

ARTICOLO 7
(Sopralluogo)

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

CAPO II
DELLE LOCAZIONI PER USO ABITATIVO
AGRICOLA E COMMERCIALE

ARTICOLO 8
(SCELTA DEL CONTRAENTE)

L'Ipab, ogni qualvolta si rende disponibile una unità immobiliare/terreno che non possa essere utilmente adibita all'espletamento delle finalità previste dallo Statuto, provvede ad emanare apposito "Avviso di disponibilità" dell'unità immobiliare/terreno stesso, assicurandone la massima diffusione, attraverso la pubblicazione al proprio albo e sul proprio sito web o all'albo Comunale On-line.

L'assegnazione dell'unità immobiliare/terreno resasi disponibile, in caso di più richieste di locazione, a seguito dell'avviso suddetto, avverrà per sorteggio.

Il sorteggio tra le varie richieste di locazione pervenute in risposta all'avviso di disponibilità viene effettuato da apposita commissione, nominata con determina dal Consiglio di amministrazione.

L'Ente, sulla base dell'esito dell'eventuale sorteggio, verificate le garanzie effettivamente prestate per la locazione, decide in ordine all'assegnazione dell'unità immobiliare/terreno ed invita il richiedente aggiudicatario a stipulare, presso la sede dell'Ipab, il contratto, da effettuarsi, a pena di decadenza dal diritto, entro il termine di dieci giorni dall'invito.

Nel caso di rinuncia del richiedente assegnatario, l'Ipab può procedere all'emanazione di un nuovo "avviso di disponibilità" o, alternativamente e sempre in riferimento alla miglior tutela degli interessi dell'Ipab stessa, procedere all'assegnazione in favore del secondo estratto.

In caso di assenza di richieste di locazione, a seguito dell'avviso suddetto, l'Ente procederà ad assegnare direttamente l'unità immobiliare/terreno, avendo cura di salvaguardare gli interessi dell'IPAB.

ARTICOLO 9
(Procedura relativa al rinnovo dei contratti)

In caso di immobile locato, in scadenza di contratto, l'Ente invierà nei termini stabiliti dalla legge una lettera di disdetta. Qualora l'inquilino comunichi all'Ente la propria volontà di stipulare un nuovo contratto, l'Ipab non metterà in disponibilità l'immobile.

E' tuttavia, precluso stipulare un nuovo contratto di locazione ai conduttori che abbiano in corso, oppure abbiano subito negli ultimi 5 anni, procedure di recupero crediti per canoni ed oneri locatizi e di sfratto per morosità.

In caso di stipula di nuovi contratti di locazione i canoni mensili di locazione dovuti saranno determinati secondo le modalità di cui all'articolo 5 del presente Regolamento.

TITOLO III
DISPOSIZIONI COMUNI E FINALI
CAPO I
NORME COMUNI A TUTTE LE LOCAZIONI
ARTICOLO 10
(Disposizioni generali)

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

Il conduttore è costituito 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.

L'unità immobiliare viene consegnata dall'incaricato dell'Ipab conduttore con verbale che si redigerà in contraddittorio. In esso dovranno risultare le condizioni in cui viene consegnata l'unità immobiliare nelle sue parti e nei suoi impianti, all'occorrenza anche mediante ripresa fotografica, annotando le eventuali anomalie riscontrate.

Nei sei mesi di preavviso previsto per il rilascio dell'unità immobiliare l'ente effettua nei locali 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'Ipab gli opportuni riscontri prima del rilascio dell'appartamento. 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, il conduttore deve consentire la visita dei locali ai terzi debitamente autorizzati dall'Ipab nei giorni e nelle ore concordate.

ARTICOLO 11 (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, sempreché 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.

La gestione degli oneri e accessori degli stabili di proprietà intera dell'Ipab (terra – lastrico solare) è effettuata dall'Ipab, anche mediante il proprio Ente strumentale in house appositamente incaricato.

ARTICOLO 12 (Obbligo di segnalazione delle anomalie e guasti riscontrati)

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

ARTICOLO 13 (Verifiche tecniche sul bene locato)

L'Ipab 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, degli importi relativi alle spese sostenute, maggiorati delle spese di sopralluogo, perizie ecc..

ARTICOLO 14 (Responsabilità del conduttore e criteri per il recupero delle spese sostenute dall'Ipab).

Oltre ai lavori che il conduttore non abbia eseguito, pur essendo a suo carico, saranno addebitati all'inquilino o agli inquilini responsabili 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.

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 ovvero addebitata a tutti gli inquilini interessati all'uso delle colonne montanti o delle fogne intasate, maggiorata, altresì, della spesa per sopralluoghi e perizie sostenuta nella circostanza dall'Ipab. In tutti gli altri casi in cui per il ripristino d'uso, sempre limitatamente agli interventi sulle parti comuni dell'edificio, le relative opere vengano eseguite direttamente dall'Ente (luce scale, riparazione ascensori, ecc.) il costo sostenuto verrà ripartito in misura millesimale tra gli inquilini.

I conduttori risponderanno ugualmente dei danni causati da loro familiari e da persone che, a qualsiasi titolo, abitino l'unità immobiliare

Le spese relative alla potatura delle piante e delle siepi poste a dimora dall'Ipab nonché al taglio dell'erba, devono essere sostenute dagli inquilini del fabbricato interessato.

ARTICOLO 15 (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 per mezzo telefono o di persona. Solo eccezionalmente potranno essere prese in considerazione richieste verbali o telefoniche.

Tutti i reclami o richieste d'intervento pervenute all'Ipab saranno sottoposte a controllo tecnico amministrativo e contabile. Non verranno eseguiti lavori in presenza di inadempienze contrattuali.

ARTICOLO 16 (Opere di miglioramento)

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

E' fatto divieto al conduttore di apporre all'unità immobiliare locata alcuna miglioria, modifica senza il preventivo consenso scritto dall'Ente, con il quale patto 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 urbanistiche e dei regolamenti comunali 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 che le varianti ed i miglioramenti debitamente autorizzati interessino la stabilità dell'edificio o gli impianti generali, i lavori relativi dovranno essere eseguiti direttamente dall'Ipab previo pagamento anticipato dell'importo concernente la spesa da sostenere per i lavori stessi.

ARTICOLO 17 (Entrata in vigore e rinvio)

Il presente regolamento entra in vigore il 21 Marzo 2015 con la sua pubblicazione All'albo dell'Ente e del comune.

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

ARTICOLO 18
(Pagamento canoni)

Il pagamento dei canoni di locazioni avverrà di norma tramite RID bancario appositamente attivato dal nuovo inquilino. A scadenza contrattuale gli inquilini dovranno attivare il RID per il pagamento delle locazioni, pena la mancata sottoscrizione del nuovo contratto.

CAPO II
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI
ARTICOLO 19
(Forma dei contratti)

Ogni contratto di locazione deve essere stipulato in forma scritta, presso la sede dell'Ipab **“Casa della Fanciulla e di Riposo Maria SS. Del Carmelo”** »

ARTICOLO 20
(Sostituzione dell'unità immobiliare locata)

Il locatario, per determinate esigenze personali e familiari, debitamente comprovate, può chiedere all'Ente l'assegnazione di un alloggio diverso da quello oggetto della locazione. La richiesta può essere accolta se soddisfa un interesse oggettivo dell'Ipab. L'accoglimento della richiesta non comporta novazione oggettiva del contratto di locazione in essere.

ARTICOLO 21
(Adozione provvedimenti dell'Ipab)

Le approvazioni, autorizzazioni, assensi, consensi, permessi, decisioni, disposizioni riferiti, nel presente Regolamento, all'Ipab sono adottati con provvedimento del Consiglio di Amministrazione, ovvero dal Presidente.

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 affittuario.

ARTICOLO 23
(Riferimenti normativi e disposizioni interne)

I contratti di locazione di immobili adibiti ad uso abitativo sono soggetti alla legge 431/1998. I contratti di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo sono soggetti alla legge 392/1978.

IPAB - OPERA PIA
CASA DELLA FANCIULLA E DI RIPOSO
“Maria SS. Del Carmelo”
Via Sac. Romano 21– 92020 Racalmuto
– TEL 0922/941669 – FAX 0922/941669 C.F. 00821950847 –
casariposoracalmuto@gmail.com - casariposoracalmuto@pec.it

**AVVISO PUBBLICO PER INVITO ALLA MANIFESTAZIONE DI
INTERESSE PER LA GESTIONE IN CONCESSIONE DEL**

(deliberazione n. del)

Premesso :

che l'Opera Pia è Titolare dell'Unità immobiliare o fondo agricolo sito
in _____

Allo scopo, di conciliare esigenze di reddito e gestione del patrimonio, intende
Dare in affitto le unità sopraindicate;

INVITA

I soggetti pubblici e/o privati qualora interessati a presentare “manifestazione di
interesse” alla gestione del _____ di proprietà
dell'Ente sito in _____,

Modalità di presentazione

Le manifestazioni di interesse potranno essere presentate da soggetti pubblici e/o
privati (ditte individuali, associazioni e cooperative) dovranno essere trasmesse al
seguente indirizzo:

IPAB - OPERA PIA
CASA DELLA FANCIULLA E DI RIPOSO
“Maria SS. Del Carmelo”
Via Sac. Romano 21– 92020 Racalmuto

Mediante raccomandata A/R o consegnata a mano all'Ufficio Protocollo dell'Ente in busta chiusa e sigillata recante l'indicazione del mittente e la dicitura: "*manifestazione di interesse per la gestione in concessione del* _____".

Il plico dovrà pervenire improrogabilmente entro **le ore 12 del** _____ e dovrà contenere:

- Fotocopia del documento di identità e codice fiscale del proponente;
- Atto costitutivo e Statuto (per società e associazioni)
- Descrizione attività passata ed attuale del proponente

L'Istituto si riserva di chiedere ulteriore documentazione e/o informazione ad integrazione di quanto presentato e/o dichiarato in sede di offerta.

"allegato C"

**MODELLO DI DOMANDA PER OTTENERE IN AFFITTO IL FONDO
DENOMINATO _____ SITO IN COMUNE DI _____**

Al Presidente

**IPAB - OPERA PIA
CASA DELLA FANCIULLA E DI RIPOSO
"Maria SS. Del Carmelo"
Via Sac. Romano 21- 92020 Racalmuto**

Oggetto: istanza di manifestazione interesse e connesse dichiarazioni.

Il sottoscritto.....
nato il a
in qualità di.....
dell'impresa / società.....
con sede in
con codice fiscale n.....
con partita IVA n.....
con codice attività n.....

CHIEDE

di ottenere in affitto il Fondo agricolo denominato _____ posto
in Comune di _____,

dichiara di avere effettuato un sopralluogo sul
_____ richiesto in affitto e di avere preso visione e
conoscenza dello stato di fatto e delle condizioni in cui si trova, senza aver riserve
ed eccezioni da sollevare al riguardo;

dichiara di essere in grado, a semplice richiesta, in caso di aggiudicazione provvisoria del contratto di affitto, di produrre ampia ed esaustiva documentazione sulla sussistenza di tutti i requisiti dichiarati;

_____, li _____

(firma estesa e leggibile)

ALLEGATA: FOTOCOPIA NON AUTENTICATA DI DOCUMENTO DI
IDENTITÀ DEL SOTTOSCRITTORE (RICHIEDENTE)