

Regolamento locazioni

Allegato Deliberazione del 4 agosto 2020

**REGOLAMENTO RECANTE DISPOSIZIONI PER LA LOCAZIONE DELLE UNITÀ  
IMMOBILIARI DI PROPRIETÀ DELL'ENTE CONSERVATORIO SANTA ROSALIA**

**TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI**

**PREMESSA**

Il presente Regolamento disciplina le modalità con le quali l'Ente di Diritto Pubblico "Conservatorio Santa Rosalia", corrente in Atrani, 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 Conservatorio Santa Rosalia di Atrani.
- b) «Regolamento»: il presente articolato;
- c) «Legge»: il combinato disposto delle leggi che regolano la materia delle locazioni;
- d) «Richiedente/i»: qualsiasi persona fisica o giuridica, pubblica o privata residente in Atrani o che abbia in essa sede, che intenda stipulare un contratto di locazione

# Conservatorio Santa Rosalia

Istituto Pubblico di Educazione Femminile

avente ad oggetto unità immobiliari dell'Ente;

e) «Unità Immobiliare/i»: tutte le unità immobiliari di proprietà dell'Ente;

f) «Terreni»: le tenute, di proprietà dell'Ente, dislocate nel territorio della città di Atrani.

## **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



## Conservatorio Santa Rosalia

Istituto Pubblico di Educazione Femminile

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;
- canone 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;
- 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;
- il termine entro il quale far pervenire le offerte;
- modalità e criteri di selezione dei locatari;
- gli eventuali lavori posti a carico dell'inquilino;

# Conservatorio Santa Rosalia

*Istituto Pubblico di Educazione Femminile*

– varie ed eventuali.

## **ARTICOLO 5 (Domanda di locazione)**

Chi intende condurre in locazione una unità immobiliare o terreno dell'Ente, deve obbligatoriamente farne domanda scritta all'Ente Conservatorio Santa Rosalia, via Monastero n. 2 – 84010 Atrani (Sa).

I concorrenti devono possedere i seguenti requisiti.

In caso di persona fisica e per ciò che concerne le locazioni uso abitativo.

- a) cittadinanza italiana e residenza in Atrani;
- b) di non essere proprietario di altri immobili ad uso abitativo;
- c) assenza di procedure di sfratto per morosità o di occupazione abusiva di locali, nei confronti di qualunque componente del nucleo familiare del concorrente;
- d) assenza di rapporti debitori e/o altra vicenda contenziosa pendente o pregressa nei confronti dell'Ente, a qualsiasi titolo, da parte di qualunque componente del nucleo familiare.

In caso di società o ditta individuale, che potrà partecipare solo alle assegnazioni di beni immobili da locare per uso commerciale.

- a) possesso del certificato di iscrizione alla Camera di commercio Industria Artigianato ed Agricoltura, di data non anteriore a sei mesi;
- b) assenza di procedure di sfratto per morosità o di occupazione abusiva di locali da parte della società/ditta;
- c) assenza di cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del D. L.vo 06/09/2011 n. 159 da dichiararsi da parte del legale rappresentante e di tutti gli amministratori.

Le domande di partecipazione all'assegnazione dovranno essere presentate, a pena



## Conservatorio Santa Rosalia

*Istituto Pubblico di Educazione Femminile*

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.

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 (Determinazione del canone)**

Le unità immobiliari e i terreni sono concessi in locazione, per fini abitativi o commerciali dietro pagamento di un canone determinato all'esito della valutazione dell'immobile secondo il più probabile valore di mercato, inteso come valore di locazione, utilizzando le tabelle riportate sul sito dell'Agenzia delle Entrate nella sezione OMI con riferimento all'ultimo aggiornamento disponibile.

Partendo quindi dalla media dei valori ivi riportati, si procederà a conformare tale valore medio di riferimento alle caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari come di seguito: a) interno, b) struttura, c) tipologia immobile, d) epoca di costruzione, e) vetustà immobile, d) esposizione, f) balconi, g) ubicazione, h) consistenza, i) livello finiture, n) stato conservativo, m) livello dotazione

# Conservatorio Santa Rosalia

*Istituto Pubblico di Educazione Femminile*

impiantistica, o) rispondenza alla norma della dotazione impiantistica.

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.

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 7 (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.

## **ARTICOLO 8 (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, AGRICOLO E COMMERCIALE.**

## **ARTICOLO 9 (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 diffusione e curandone la



## Conservatorio Santa Rosalia

*Istituto Pubblico di Educazione Femminile*

relativa pubblicazione sul sito web 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 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, 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

# Conservatorio Santa Rosalia

*Istituto Pubblico di Educazione Femminile*

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 10 (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



Conservatorio Santa Rosalia  
Istituto Pubblico di Educazione Femminile

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 nuova locazione, il conduttore deve consentire la visita dei locali ai terzi debitamente autorizzati dall'Ente 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, 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 12 (Obbligo di segnalazione delle anomalie e guasti riscontrati)**

## Conservatorio Santa Rosalia

*Istituto Pubblico di Educazione Femminile*

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 13 (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 14 (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 15 (Reclami e richieste d'intervento)**



Conservatorio Santa Rosalia  
Istituto Pubblico di Educazione Femminile

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 16 (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.

**ARTICOLO 17 (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 alla normativa vigente in materia di locazioni.

# Conservatorio Santa Rosalia

*Istituto Pubblico di Educazione Femminile*

## **ARTICOLO 18 (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 19 (Forma dei contratti)**

Ogni contratto di locazione deve essere stipulato in forma scritta.

## **ARTICOLO 20 (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 21 (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 con obbligo del conduttore di rimborso del 50%.

## **ARTICOLO 22 (Subentro)**

Fatto salvo quanto previsto dai commi 2 e 3 del presente articolo, in caso di decesso o negli altri casi in cui l'assegnatario non faccia più parte del nucleo familiare, subentrano nell'assegnazione i componenti del nucleo familiare originariamente assegnatario o ampliato ai sensi del comma 4, secondo l'ordine stabilito nel successivo comma 6. 2. In caso di separazione giudiziale, di



## Conservatorio Santa Rosalia

*Istituto Pubblico di Educazione Femminile*

scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili dello stesso, all'assegnatario subentra nell'assegnazione l'altro coniuge, sempre che il diritto di abitare nella casa coniugale sia stato attribuito dal giudice a quest'ultimo. 3. In caso di separazione consensuale omologata o di nullità matrimoniale, all'assegnatario subentra nell'assegnazione l'altro coniuge, se tra i due sia così convenuto e qualora quest'ultimo risulti abitare stabilmente nell'alloggio. 4. Per i fini di cui al comma 1, l'ampliamento del nucleo familiare si determina nei seguenti casi: a) matrimonio dell'assegnatario; b) convivenza dell'assegnatario da almeno due anni, da dimostrare nelle forme di legge; c) accrescimento della prole dell'assegnatario dovuta a nascita naturale, riconoscimento o adozione; d) affidamento di minori; e) rientro dei figli motivato da separazione omologata dal giudice competente. 5. L'ingresso di uno dei soggetti indicati nel comma 4 deve essere immediatamente comunicato all'Ente, che nei successivi tre mesi, procede alle verifiche sull'esistenza delle condizioni per procedere al subentro. Qualora dalla verifica risultino comunicazioni non veritiere, l'ampliamento non produce effetti ai fini dell'eventuale subentro. Gli esiti delle verifiche sono comunicati all'interessato a cura dell'Ente. 6. Ai fini del presente articolo si intende per nucleo familiare la famiglia costituita da una persona sola ovvero dai coniugi, dai figli legittimi, naturali, riconosciuti, adottivi, dagli affiliati nonché dagli affidati per il periodo effettivo dell'affidamento, con loro conviventi. Fanno, altresì, parte del nucleo familiare il convivente, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado, purché la stabile convivenza con il richiedente duri ininterrottamente da almeno due anni e sia dimostrata nelle forme di legge. Sono considerati componenti del nucleo familiare anche persone non legate da vincoli di parentela, purché la convivenza abbia carattere di stabilità, sia finalizzata alla reciproca assistenza morale e materiale, sia stata instaurata da

almeno quattro anni e dimostrata nelle forme di legge

**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)**

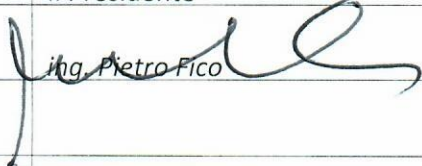
E' consentito l'accesso a tutti gli atti e documenti della procedura di selezione nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente.

**ARTICOLO 25 (Norma transitoria)**

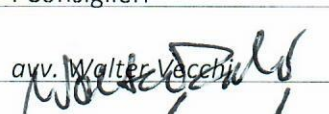

Per quanto riguarda i contratti antecedenti alla data di approvazione del presente regolamento che siano stati oggetto di annullamento, dichiarazione di nullità o di recesso, qualora l'inquilino comunichi all'Ente la propria volontà di sottoscrivere un contratto alle nuove condizioni comunicate dall'Ente,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

Amalfi, 04/08/2020

Il Presidente

  
Ing. Pietro Fico

I Consiglieri

  
avv. Walter Vecchi  
  
avv. Gabriele Gambardella