ISTITUTO DOMENICO MARTUSCELLI
Sede legale in Napoli alla via Largo Martuscelli n.26
Codice fiscale/partita Iva 80014930632.
LIBRO DELLE ADUNANZE E DELLE DELIBERAZIONI DEL C. d. A.

DELIBERA COMMISSARIALE n. 7/2017

L'anno duemiladiciassette, il giorno 31 del mese di maggio 2017, nella sede legale dell'Istituto Domenico Martuscelli.

Il Commissario Straordinario, Avv. Andrea Torino, nominato con decreto del Ministero dell'Istruzione, Università e Ricerca Scientifica in data 15.07.2016, assume la seguente deliberazione.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

PREMESSO CHE:

1. Con decreto Ministeriale del 15.07.2016, l'Avv. Andrea Torino, nato a Napoli il 01.05.1977 (C.F. TRNNDR77E01F839N) veniva nominato Commissario Straordinario dell'Istituto Domenico Martuscelli;
2. Nell'ambito del mandato conferito al Commissario Straordinario rientra anche quello di *"adottare uno o più regolamenti per l'amministrazione e la contabilità, disciplinando in conformità alla legislazione vigente, in particolare il reclutamento del personale, la gestione del bilancio e del patrimonio e l'acquisizione di beni e servizi"*;
3. Come accertato dalla relazione del Collegio Ispettivo prot. 4772 del 28.05.2015 ed appurato dal Commissario Straordinario, non risulta essere stata mai adottato un regolamento amministrativo e contabile per la gestione delle attività ordinarie e straordinarie dell'Istituto;
4. L'adozione del Regolamento disciplinante la locazione degli immobili rappresenta un presupposto necessario per la migliore messa a reddito del patrimonio immobiliare;

RITENUTO CHE

5. Appare pertanto necessario approvare il regolamento disciplinante la locazione degli immobili allegato sub. 1 alla presente delibera;
6. Si rende opportuno trasmettere il presente Regolamento agli uffici competenti del MIUR ed in particolare alla Direzione Ordinamenti Scolastici ed alla Direzione Generale dell'USR per la Campania nonché per conoscenza all'Ufficio di Gabinetto del MIUR

VISTO:

Il Decreto di nomina del 15.07.2017;

Per le motivazione sopra espresse, che si intendono integralmente riportate per costituire parte integrante e sostanziale della presente deliberazione

ISTITUTO DOMENICO MARTUSCELLI
Sede legale in Napoli alla via Largo Martuscelli n.26
Codice fiscale/partita Iva 80014930632.
LIBRO DELLE ADUNANZE E DELLE DELIBERAZIONI DEL C. d. A.

DELIBERA

1. Di approvare il regolamento disciplinante la locazione degli immobili allegato sub. 1 alla presente delibera;
2. di trasmettere il presente Regolamento agli uffici competenti del MIUR ed in particolare alla Direzione Ordinamenti Scolastici ed alla Direzione Generale dell'USR per la Campania nonché per conoscenza all'Ufficio di Gabinetto del MIUR.

Il Commissario Straordinario
Avv. Andrea Torino

REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELLE LOCAZIONI DELL'ISTITUTO DOMENICO MARTUSCELLI

TITOLO I Disposizioni generali per l'individuazione del contraente

Articolo I (Finalità e definizioni)

1. L'Istituto Domenico Martuscelli (di seguito Istituto) ha come fine statutario prioritario la realizzazione di interventi a favore di non vedenti di ambo i sessi e persegue tali scopi anche attraverso la gestione del patrimonio immobiliare destinato a reddito.
2. Le disposizioni che seguono stabiliscono i criteri e le modalità per la selezione dei conduttori, nonché per la formazione e conclusione dei relativi contratti di locazione delle unità immobiliari di proprietà, ovvero di diritto reale di godimento, dell'Istituto.
3. Sono escluse dall'applicazione del presente Regolamento le unità immobiliari destinate a specifiche finalità a favore dei non vedenti di ambo i sessi per la cui locazione e/o utilizzo delle stesse sarà avviata una apposita procedura.

Articolo 2 (Categorie di immobili)

1. Ai fini del presente Regolamento, il patrimonio immobiliare dell'Istituto destinato a reddito si distingue in:
   a) Unità Immobiliari Ordinarie, ad uso di civile abitazione, di proprietà, ovvero oggetto di diritto reale di godimento, dell'Istituto;
   b) Unità Immobiliari Ordinarie ad uso diverso dall'abitativo, di proprietà, ovvero oggetto di diritto reale di godimento, dell'Istituto.

Articolo 3 (Pubblicità)

1. Le unità immobiliari, sia esse ad uso di civile abitazione che ad uso diverso dall'abitativo, dovranno essere assegnate con procedura ad evidenza pubblica mediante pubblicazione dell'avviso sul sito internet dell'Ente nonché presso la portineria/ovvero ingresso del relativo stabile.
2. L'avviso pubblico contiene i modi ed i termini per l'invio delle proposte di locazione, il canone richiesto, l'indicazione dei lavori di ristrutturazione da apportare all'unità immobiliare, la tipologia e durata della locazione, nonché il giorno di apertura, in sede pubblica, delle domande.
3. Le domande, in busta chiusa e corredate della documentazione richiesta nell'avviso di disponibilità, sono aperte e verificate in seduta pubblica, nella data prevista dal bando, da una commissione composta da n. 3 dipendenti/collaboratori dell'Istituto.
4. L'unità immobiliare viene assegnata al concorrente che avrà offerto il migliore aumento rispetto al canone fissato nell'avviso di disponibilità. In caso di parità di offerta, l'immobile verrà assegnato: *i.* in primo luogo al richiedente non vedente, ovvero a colui che, sulla base di certificato di stato di famiglia, ha nel proprio nucleo familiare una persona non vedente; *ii.* in secondo luogo, nei confronti del richiedente disabile con connotazione di gravità ex L. 104/1992, ovvero nei confronti di colui che, sulla base di certificato di stato di famiglia, ha nel proprio nucleo familiare persone disabili con connotazione di gravità ex L. 104/1992; *iii.* nei confronti di associazioni e/o enti di aventi scopo di lucro per lo svolgimento delle attività

sociali. In caso di assenza della categorie sopra indicate, si procederà ai sensi del successivo comma 6.

5. Nel caso in cui non venissero presentate domande valide, l'Istituto nella stessa seduta si riserva di aggiudicare la medesima unità immobiliare a colui che, seduta stante, formulerà un'offerta ritenuta accettabile a giudizio motivato e insindacabile dell'Istituto.
6. Nel caso in cui più soggetti abbiano presentato offerte di pari importo, l'Istituto – a condizione che tutti gli offerenti siano presenti alla apertura delle buste e nessuno ricada nelle condizioni di cui all'art. 3 punto, secondo periodo - procederà all'aggiudicazione di colui che offrirà il rialzo più alto. Qualora invece anche uno solo dei predetti offerenti sia assente, si procederà a fissare un 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. Il mancato invio della nuova offerta varrà come rinuncia e l'immobile verrà 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. Ogni periodo di pubblicazione ha la durata di trenta giorni solari e qualora l'ultimo giorno coincida con una festività il termine è prorogato fino al successivo primo giorno non festivo.

Art. 4 – Canone di locazione

1. Il canone di locazione che sarà messo a base di gara sarà stabilito dall'Istituto sulla scorta dei valori (minimi o medi in relazione allo stato manutentivo dell'unità immobiliare) di locazione riferiti alla zona di ubicazione dell'unità locativa, quali rilevati dal Bollettino della Camera di Commercio competente per territorio.
2. Il canone di primo ingresso dovrà tenere conto degli eventuali oneri da porre a carico del conduttore per il riordino/ristrutturazione dell'appartamento, da indicarsi nel bando e da scomputarsi pro-quota nel corso della durata contrattuale.
3. Il contratto di locazione, oggetto di eventuale aggiornamento ISTAT, dovrà prevedere altresì la previsione di oneri condominiali a carico del conduttore nessuno escluso.

TITOLO II Disposizioni generali relative al contenuto del contratto di locazione

Articolo 5 - Disposizioni generali

1. Le disposizioni contenute in questo capo formano parte integrante e sostanziale del contratto di locazione stipulato fra l'Istituto ed i singoli conduttori, impegnandoli al pieno rispetto delle norme in esso contenute.
2. L'Istituto richiederà idonee forme di garanzia per assicurare l'adempimento dell'obbligo di pagamenti degli oneri economici e risarcitori connessi al contratto di locazione, richiedendo il versamento di 3 mensilità a titolo di caparra e, nel caso, anche la stipula di un polizza assicurativa/fideiussoria.
3. Nei 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 costi delle riparazioni e del ripristino eventualmente necessari,

saranno addebitati al conduttore con diritto al maggior danno causato, ad esempio la perdita di reddito conseguente alla tardiva locazione.

4. Con riguardo al rilascio per qualsiasi causa dell'unità immobiliare, la riconsegna delle chiavi non costituisce liberatoria se non accompagnata dal verbale sottoscritto dall'incaricato dell'Istituto. Nei mesi precedenti alla scadenza del contratto 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'Istituto nei giorni e nelle ore concordate.

Articolo 6 - Opere di manutenzione

1. Sono a carico dell'inquilino tutte e indistintamente le riparazioni di piccola e ordinaria manutenzione, nonché quelle di manutenzione straordinaria dovute a negligenza o colpa dell'inquilino previste dal Codice Civile.
2. Sono, altresì, a carico del conduttore tutte le spese di gestione condominiale ed gli oneri annessi, ivi incluse le spese per la stipula ed il polizza globale fabbricato.
3. Tutti gli interventi di qualsiasi natura e tipo causati da modifiche e manomissioni apportate dal conduttore alle strutture, rifiniture e impianti comuni c/o delle singole unità immobiliari sono a carico del conduttore medesimo.
4. 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.
5. 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 6 - 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 c/o cose.

Articolo 7 - Verifiche tecniche sul bene locato

2. L'Istituto ha diritto, in relazione all'obbligo che precede, di far visitare l'appartamento 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'Istituto 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 8 - Responsabilità del conduttore e criteri per il recupero delle spese sostenute dall'Istituto

1. Oltre ai lavori che il conduttore non abbia eseguito, pur essendo a suo carico per contratto o per legge, 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.
2. I conduttori risponderanno ugualmente dei danni causati da loro familiari e da persone che a, qualsiasi titolo, abitino l'unità immobiliare.

Articolo 9 - Reclami e richieste d'intervento

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

Articolo 10 - Opere di miglioramento

1. Sono considerate opere di miglioramento i lavori che comportano un effettivo aumento di valore dell'appartamento o dell'edificio.
2. E' fatto divieto al conduttore di apporre all'unità immobiliare locata alcuna miglioria e/o modifica senza il preventivo consenso scritto dell'Istituto, 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'Istituto 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 11 - Forma dei contratti

1. Ogni contratto di locazione deve essere stipulato necessariamente in forma scritta, secondo i modelli approvati dall'Istituto, presso la sede dell'Istituto.

Articolo 12 - Subentro e cambio alloggio

1. Ai fini del subentro, da parte del conduttore, nel contratto di locazione si applica l'art. 6 della L. 392/1978 e ss.mm.ii.
2. In caso di comprovate mutate condizioni economiche dell'assegnatario ovvero di ampliamento del proprio nucleo familiare o di inadeguatezza dell'unità immobiliare locata, il conduttore può richiedere all'Istituto dell'alloggio con altra unità disponibile laddove possibile. L'Istituto si riserva la possibilità, a suo insindacabile giudizio, di assentire la richiesta.

Articolo 13 - Stipulazione del contratto di locazione e registrazione

1. Il Legale rappresentante procede alla stipulazione del contratto di locazione in nome e per conto dell'Istituto.
2. Alla registrazione del contratto provvede l'Istituto, che cura altresì il versamento dell'imposta, il cui importo e recuperato dal conduttore secondo le disposizioni contenute nel contratto.