

# **REGOLAMENTO RECANTE DISPOSIZIONI PER LA LOCAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI DI PROPRIETÀ DELL'I.P.A.B. "PIO OSPIZIO SAN MICHELE" DI NOGARA (VR)**

## **PREMESSA**

In osservanza allo Statuto vigente, l'Ipab "Pio Ospizio San Michele" di Nogara (Vr), con sede in 37054 Nogara (Vr), Via P. Sterzi n. 139, provvede all'assistenza delle persone anziane autosufficienti e non autosufficienti.

A tal fine, il patrimonio dell'Ente è suddiviso in patrimonio indisponibile, destinato a sede della struttura di servizio, e disponibile, ossia 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 "Pio Ospizio San Michele", nonché per la formazione e conclusione dei relativi contratti di locazione.

Ai fini del presente regolamento si intendono per:

- "Ipab" o "Ente": l'Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza "Pio Ospizio San Michele";
- "Regolamento": il presente articolato;
- "Legge 431/1998": la legge 9 dicembre 1998, n. 431, "Disciplina delle locazione e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo";
- "Legge 392/1978": la legge 27 luglio 1978, n. 392 "Equo canone. Disciplina delle locazioni di immobili urbani";
- "Richiedente/i": qualsiasi persona fisica che intenda stipulare un contratto di locazione avente ad oggetto unità immobiliari dell'Ipab;
- "Unità immobiliare/i": tutte le unità immobiliari, ad uso civile abitazione e/o commerciale, di proprietà dell'Ipab;
- "Terreni": le tenute di proprietà dell'Ipab.

### **ARTICOLO 2 (Domanda di locazione)**

Chi intende condurre in locazione una unità immobiliare dell'Ipab deve obbligatoriamente farne domanda scritta, mediante utilizzo di apposito modulo, all'Ipab "Pio Ospizio San Michele", con sede in Nogara (Vr), Via P. Sterzi n. 139, ai sensi dell'apposito avviso che l'Ipab effettuerà relativamente agli immobili disponibili per la locazione.

### **ARTICOLO 3** ***(Contenuto della domanda di locazione)***

Nella domanda, il richiedente deve obbligatoriamente indicare:

- 1) se trattasi di persona fisica, le generalità, compreso il codice fiscale; la cittadinanza di uno stato membro della Unione Europea, oppure la cittadinanza di uno stato extra U.E., allegando, in tal caso, regolare “permesso di soggiorno”; la residenza anagrafica o il domicilio legale;
- 2) 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; partita IVA ovvero il codice fiscale;
- 3) tipologia dell’unità immobiliare di cui si fa richiesta;
- 4) ogni altra informazione inerente le persone che andranno ad occupare l’immobile;
- 5) il proprio reddito annuale o quello del proprio nucleo familiare e quello della persona giuridica desunti dall’ultima dichiarazione dei redditi regolarmente trasmessa, il quale dovrà essere almeno il triplo lordo del canone prestabilito.

### **ARTICOLO 4** ***(Disponibilità delle unità immobiliari locabili)***

L’Ente mette in disponibilità le unità immobiliari che possono essere oggetto di locazione indicandone specifiche modalità di godimento, mediante avviso pubblicato sul sito Internet del Pio Ospizio San Michele. A tal fine, l’Ipab indica, nell’avviso:

- i dati identificativi catastali dell’unità immobiliare, ed ogni altro dato utile;
- la descrizione dell’immobile da locare e il relativo stato manutentivo;
- il canone base mensile minimo richiesto;
- eventuali lavori posti a carico del conduttore;
- l’indirizzo presso il quale far pervenire le offerte;
- il termine di presentazione delle offerte;
- le modalità per effettuare un sopralluogo presso l’immobile da locare.

### **ARTICOLO 5** ***(Determinazione del canone)***

Le unità immobiliari sono concesse in locazione dietro pagamento di un canone determinato secondo le condizioni di mercato (cd. “canone libero”).

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 due mensilità del canone.

## **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.

## **ARTICOLO 8** **(Scelta del contraente)**

L'Ipab, ogni qualvolta si rende disponibile una unità immobiliare che non possa essere utilmente adibita all'espletamento delle finalità previste dallo Statuto o da altri Enti o società aventi finalità sociali, provvede ad emanare apposito "Avviso di disponibilità" dell'unità immobiliare, assicurandone la massima diffusione, attraverso la pubblicazione sul proprio sito Internet per almeno otto giorni consecutivi.

L'assegnazione dell'unità immobiliare resasi disponibile, in caso di più richieste di locazione, avverrà mediante attribuzione di un punteggio su base 100 sulla base dei seguenti fattori:

- reddito annuale del nucleo familiare (80/100);
- rialzo offerto sull'importo base del canone mensile (20/100).

Il calcolo del punteggio avverrà con le seguenti modalità:

Reddito annuale del nucleo familiare	80 punti	Il punteggio massimo sarà attribuito al reddito più alto. Il punteggio per le altre domande sarà determinato con la seguente formula: $80 \times (\text{reddito considerato} / \text{reddito più alto})$
Rialzo offerto sull'importo base del canone mensile	20 punti	Il punteggio massimo sarà attribuito al rialzo maggiore rispetto al canone base stabilito dall'Ente. Il punteggio per le altre domande verrà attribuito con la seguente formula: $20 \times (\text{rialzo considerato} / \text{rialzo maggiore})$

La valutazione delle offerte pervenute in risposta all'avviso di disponibilità viene effettuato da apposita commissione, nominata con Determinazione del Direttore – Segretario.

L'Ente, sulla base dell'esito della valutazione effettuata, decide in ordine all'assegnazione dell'unità immobiliare ed invita il richiedente aggiudicatario a stipulare il contratto, da effettuarsi, a pena di decadenza dal diritto, entro il termine di venti 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, procedere alla assegnazione in favore del secondo classificato.

In caso di assenza di richieste di locazione, a seguito dell'avviso suddetto, l'Ente si riserva il diritto di procedere ad assegnare direttamente l'unità immobiliare, 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 di 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.

È 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 II**

### **DISPOSIZIONI COMUNI E FINALI**

## **ARTICOLO 10**

### ***(Disposizioni generali)***

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 dal 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 servizio di manutenzione appositamente incaricato salvo diversi accordi.

## **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 dalle 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, 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.

#### **ARTICOLO 15**

##### ***(Reclami e richieste di 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, 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 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 1° marzo 2025 con la sua pubblicazione sul sito web dell'IPAB. 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** ***(Forma dei contratti)***

Ogni contratto di locazione deve essere stipulato in forma scritta.

#### **ARTICOLO 19** ***(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. L'ente può convenzionarsi con soggetto abilitato per la gestione delle locazioni delle unità immobiliari oggetto del presente regolamento.