

ISTITUTO PRINCIPE DI PALAGONIA E CONTE VENTIMIGLIA
VIA GIUSEPPE MAGGIORE AMARI 13 – 90129 PALERMO -

OGGETTO: REGOLAMENTO PER LE LOCAZIONI, PER LE LOCAZIONI AD USO TEMPORANEO E PER I COMODATI D'USO DI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELL'ENTE.

Prot. N.

Palermo,

Art. 1 - Oggetto

L'Istituto "Principe di Palagonia e Conte Ventimiglia" di Palermo è una Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza ai sensi dell'art. 1 della legge del 17.07.1890 n. 6972, in forza dell'atto declaratorio del 12.11.1987 con sede in Palermo via Maggiore Amari n.13. Lo statuto dell'Ente è stato approvato con R.D. n. 863 del 12.04.1937.

L'Ipab "Principe di Palagonia e Conte Ventimiglia" di Palermo, chiamato d'ora in avanti Ipab, intende regolamentare le procedure relative alla locazione, alla locazione ad uso temporaneo ed al comodato d'uso dei propri immobili ad uso abitativo e ad uso diverso, costituenti il patrimonio da reddito, destinandone il ricavato al perseguimento dei fini istituzionali ed al risanamento del bilancio.

Art. 2 - Destinatari

La locazione, la locazione ad uso temporaneo ed il comodato d'uso degli immobili non utilizzati ai propri fini istituzionali sottende a soddisfare principalmente le esigenze di carattere abitativo, commerciale, artigianale e/o attività collaterali di deposito, esposizione e rappresentanza oltre che esigenze di carattere socio-assistenziale, socio-sanitario e culturale. Qualunque attività deve essere lecita e non inquinante.

Art. 3 - Modalità di affidamento e scelta del contraente nelle locazioni

3.1 - L'affidamento degli immobili avverrà, come strumento procedurale primario, mediante l'asta pubblica, con offerte al rialzo, in busta chiusa e sigillata, previa delibera di individuazione degli immobili e pubblicazione di un bando in cui saranno specificati tutti gli elementi e le condizioni di partecipazione ad un canone base stabilito dagli uffici sulla scorta dei valori (minimi, medi o massimi, in relazione allo stato manutentivo dell'unità immobiliare) di locazione riferiti alla zona di ubicazione dell'unità locativa, così come rilevati dalle pubblicazioni dell'Agenzia del territorio e dalle attestazioni di congruità prezzi rilasciate dall'Ufficio Tecnico della pubblica amministrazione su cui ricade, per competenza territoriale, il bene oggetto dell'asta pubblica, come previsto dalla



[Handwritten signature]

circolare del Dipartimento Regionale della famiglia e delle Politiche Sociali prot. n.32188 del 05.09.2014.

3.2 - L'asta pubblica dovrà avvenire per tutti i casi secondo le seguenti fasi:

1. Delibera di individuazione degli immobili da locare;
2. Predisposizione dell'avviso di gara;
3. Pubblicazione all'Albo on-line dell'Ipab ed, eventualmente, affissione in luoghi pubblici dell'avviso di gara;
4. Espletamento della gara con le operazioni ad essa connesse;
5. Aggiudicazione;
6. Espletamento procedure a seguito di aggiudicazione.

3.3 - Nell'avviso di gara dovranno essere indicati:

1. Ubicazione, confini, identificazione catastale, superficie, destinazione di PRG, pertinenze e accessori del bene;
2. Eventuali oneri, servitù o diritti di terzi gravanti su di esso;
3. Il canone e le altre eventuali condizioni di locazione;
4. Gli oneri contrattuali e conseguenti posti a carico del locatario;
5. Il termine di presentazione delle offerte, la data, l'ora, il luogo e l'ufficiale che presiede all'espletamento della gara;
6. L'Ufficio presso il quale è possibile avere informazioni e documentazione sugli immobili posti in locazione, nonché eventuali documenti relativi alla presentazione dell'offerta;
7. L'indicazione del Responsabile del Procedimento ai sensi della Legge n. 241/90 e ss.mm.ii, e il relativo recapito.

3.4 - Per le modalità di affissione e pubblicazione degli avvisi si procederà con le seguenti modalità:

1. Affissione all'Albo on-line dell'Ipab (Obbligatoria);
2. Affissione all'Albo Pretorio del Comune ove ha sede l'immobile oggetto della locazione (Facoltativa);

3.5 - Chiunque abbia interesse alla locazione di uno degli immobili descritti nell'avviso d'asta può presentare all'ente una proposta irrevocabile di locazione che non dovrà essere inferiore né uguale al prezzo base indicato. Il soggetto interessato alla locazione dovrà obbligatoriamente dichiarare nella proposta, a pena esclusione:

- a) Il prezzo, in cifre e in lettere, che si intende offrire per la locazione, tenendo presente che qualora fra l'importo espresso in cifre e quello indicato in lettere vi fosse differenza, si intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Ipab;
- b) Accettazione delle seguenti condizioni:



1. Non si farà luogo alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti della parte aggiudicataria che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di locazione ovvero non si presenti per la stipulazione del contratto stesso, nei termini, nella sede e nelle modalità comunicati;

3.6 - Il soggetto interessato dovrà dichiarare inoltre a pena esclusione:

1. Di avere effettuato il sopralluogo, entro la data di chiusura della presentazione delle offerte, presso l'immobile prescelto, allegando sottoscrizione di apposita modulistica, controfirmata dal responsabile del procedimento, dell'avvenuto sopralluogo, con consequenziale accettazione dell'attuale stato manutentivo;
2. Di essere a conoscenza e di accettare senza riserva alcuna tutte le condizioni generali e particolari di vendita e gli oneri connessi e conseguenti;
3. Di non essere incorso in sanzioni penali, in fallimenti né in provvedimenti di cui alle norme della legge 55/90 sul contenimento del fenomeno mafioso.

3.7 - La proposta dovrà essere chiusa in doppia busta: quella interna dovrà recare sul frontespizio l'indicazione dell'immobile o del lotto indicato nell'avviso, quella esterna oltre all'indirizzo dell'Ipab proponente la vendita, dovrà recare la seguente dicitura "PROPOSTA PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILE O DI LOTTO N:.....".

3.8 - L'offerta in questione dovrà pervenire all'Ipab "Principe di Palagonia e Conte Ventimiglia" di Palermo, a mezzo raccomandata AR che deve pervenire in sede entro la data di scadenza di presentazione della domanda, oppure consegnata a mano entro e non oltre la data riportata nell'avviso. Non saranno prese in considerazione le offerte pervenute oltre il termine indicato nell'avviso, restando a carico dell'offerente eventuali disservizi di qualsiasi natura.

3.9 - Alla proposta dovrà essere allegato assegno circolare non trasferibile, dell'importo pari al 5% del canone annuo a base d'asta e/o Polizza Fidejussoria con primario istituto bancario e/o assicurativo in regola con la normativa vigente, di pari importo intestati all'Ipab "Principe di Palagonia e Conte Ventimiglia" di Palermo, a titolo di deposito cauzionale infruttifero, che verrà restituito ai non aggiudicatari entro 15 giorni dalla conclusione della gara. In caso di aggiudicazione, l'importo così come versato verrà imputato canoni di locazione;

3.10 - E' facoltà dell'Ipab richiedere all'atto della stipula del contratto di locazione un deposito cauzionale pari a due mensilità del canone annuo, oltre che una fidejussione bancaria assicurativa rilasciata nei termini di legge;



3.11 - L'apertura delle buste verrà fatta il giorno successivo alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, da apposita commissione di gara, composta dal Presidente dell'Ipab o dal Commissario Straordinario, dal Segretario/Direttore e da un funzionario dell'Ente che farà le funzioni di segretario verbalizzante;

3.12 - L'Ipab comunicherà a mezzo raccomandata AR l'approvazione della locazione al concorrente aggiudicatario entro 15 giorni dall'espletamento della gara;

3.13 - Il contratto di locazione sarà redatto entro 30 giorni dalla data della predetta comunicazione;

3.14 - E' facoltà dell'Ipab applicare ai soggetti di cui ai punti 4.4 le agevolazione di cui ai punti 4.3;

3.15 - E' facoltà dell'Ipab applicare ai soggetti di cui ai punti 4.6 le agevolazione previste dallo stesso articolo;

Art. 4 – Canone di locazione

4.1 - Per ciascun bene verrà redatta una relazione dettagliata dai tecnici dell'Ipab o da professionisti esterni incaricati dalla stessa, che stabilirà il valore presunto di locazione dell'immobile. Tale relazione sarà inoltrata, per il rilascio dell'attestazione di congruità prezzi, ad un Struttura Tecnica della Pubblica Amministrazione territorialmente competente, come previsto dalla circolare del Dipartimento Regionale della Famiglia e delle Politiche Sociali prot. n. 32188 del 05.09.2014. L'Ipab potrà utilizzare attestazione di congruità prezzi rilasciata da Struttura Tecnica della Pubblica Amministrazione precedentemente ottenuta purché il valore riscontrato non sia inferiore a quello evincibile dalla consultazione telematica dei valori di locazione dell'immobile pubblicate on-line dall'Agenzia delle Entrate (Valori O.M.I.);

4.2 - In caso di canoni locativi inferiori a euro 200 mensili, per singola unità immobiliare, l'Ipab potrà acquisire, a corredo della relazione tecnica dell'immobile di cui al punto 4.1, la certificazione del rappresentante legale, siglata dall'ufficio tecnico dell'Ipab, dell'avvenuta consultazione telematica dei valori di locazione dell'immobile pubblicate on-line dall'Agenzia delle Entrate;

4.3 - In caso di locazione a favore di associazioni riconosciute, fondazioni, organizzazioni non lucrative, cooperative sociali, consorzi di cooperative sociali e/o associazioni, ferme restando comunque le garanzie di solvibilità, il canone mensile di riferimento è ridotto del 25% ai sensi della Legge 724/1994 art. 32 comma 8 e seguenti. L'individuazione dei soggetti aventi titolo avverrà attraverso l'acquisizione dei relativi atti costitutivi, statuti, bilanci ove presenti e certificazioni camerali;

4.4 - In caso di locazione di immobili ad Enti della Pubblica Amministrazione il canone mensile di riferimento, ai sensi della legge 135/2012, è ridotto del 15%.



Art. 5 - Rinnovo delle locazioni

5.1 - Precondizione per il rinnovo della locazione è, in ogni caso, l'insussistenza di debito o contenzioso con l'Ipab;

5.2 - Per i contratti a canone di libero mercato il rinnovo verrà determinato sulla base dell'ultimo canone corrisposto (escludendo l'eventuale quota di oneri scomputati per le ristrutturazioni effettuate nell'appartamento) nei modi seguenti:

5.3 - Se il canone ultimo è inferiore a quello di libero mercato come sopra definito, il canone di rinnovo verrà aumentato fino alla concorrenza del canone a libero mercato;

5.4 - Se il canone ultimo è superiore a quello di libero mercato, il canone di rinnovo verrà mantenuto in linea con quello già corrisposto;

Art. 6 – Manutenzione straordinaria

6.1 - Le unità immobiliari o i lotti saranno assegnati a corpo e non a misura, pertanto, non si darà luogo ad azione per lesione, né ad aumento né a diminuzione del canone, per qualunque errore nella descrizione dei beni stessi e nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere come conosciute ed accettate espressamente nel loro complesso dall'aggiudicatario.

6.2 - Le unità immobiliari o i lotti saranno, altresì, assegnate nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, tuttavia, qualora si dovessero rendere necessari e indifferibili alcuni interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nelle singole unità immobiliari, tali interventi potranno eseguirsi a cura del conduttore secondo modalità da concordare preventivamente con l'Ufficio Tecnico dell'Ipab con la possibilità di recupero delle somme preventivate attraverso un piano di ammortamento condiviso, di durata non superiore a quella di validità del contratto e che non superi mensilmente il 50% del canone di locazione, rimanendo comunque a carico dell'aggiudicatario la richiesta e l'ottenimento dei nulla osta per concessioni, licenze e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso, anche se diverso da quello previsto, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte dell'Ipab.

6.3 - Le eventuali concessioni, nulla osta, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'utilizzo a fini socio-assistenziali, socio-sanitari, culturali, imprenditoriali, artigianali e professionali dell'unità immobiliare, dovranno essere richieste ed ottenute a cura e spese dell'aggiudicatario, senza che l'assegnazione costituisca impegno al loro rilascio da parte degli organi amministrativi competenti. Il medesimo onere è sancito ove l'aggiudicatario intenda richiedere il cambio di destinazione urbanistica dell'immobile, senza alcun obbligo per l'Ipab. Resterà a carico del conduttore la fornitura di servizi (energia elettrica, acqua, gas etc) e relativi allacci.



6.4 - Nel caso in cui gli interventi di manutenzione non dovessero essere realizzati, il canone dovrà essere corrisposto della sua misura integrale.

6.5 - Qualora il rapporto di locazione dovesse cessare prima della sua naturale scadenza contrattuale per volontà del conduttore, quest'ultimo perde il diritto a recuperare la restante parte dell'importo delle spese effettuate per i lavori anzidetti.

6.6 - L'eventuale importo dei lavori necessari per la ristrutturazione sarà determinato attraverso perizia tecnica giurata con costo di questa interamente a carico del conduttore il cui computo metrico estimativo assumerà come prezzi unitari di riferimento quelli desumibili dal Prezziario Regionale per le OO.PP. vigente e, per quelli non previsti, da apposite analisi dei prezzi coerenti con le tariffe di mercato.

6.7 - L'esecuzione dei predetti lavori avverrà dopo la preventiva autorizzazione dell'ufficio tecnico dell'Ipab previa acquisizione dei pareri e nulla osta rilasciati da parte degli organi competenti se occorrenti.

6.8 - Se i lavori di cui al punto 6.2 dovessero essere inferiori alla somma complessiva di euro seimila mila ad unità immobiliare, la perizia di cui al punto 6.6 sarà sostituita da un preventivo del conduttore vistato per approvazione dall'Ipab.

Art. 7 – Affitto locali ad uso temporaneo

7.1 - Nell'ambito delle disponibilità immobiliare patrimoniale dell'Ipab, l'amministrazione può destinare i locali di proprietà anche ad affitto temporaneo per conferenze, convegni, assemblee pubbliche, manifestazioni artistiche, culturali, sociali, scientifiche, fiere, mostre, mercatini, compleanni, eventi, cocktail, palestre all'aperto promosse da soggetti pubblici o privati e/o associazioni sportive, culturali o creative, sala prove musicali, serate danzanti, ecc. ecc.

7.2 - Le tariffe stabilite dal presente regolamento sono da intendersi del tutto provvisorie e sperimentali solo per il triennio 2016-2018, con riserva di modificarli nell'anno 2019, a conclusione delle attività effettivamente realizzate ed apprezzate.

7.3 - L'utilizzo dei locali sarà di volta in volta regolamentato da apposite convenzione che l'Ipab stipulerà con i locatari temporanei che dovranno essere allegate alle delibere di approvazione;

7.4 - Nell'esercizio della propria autonomia gestionale, solo in casi straordinari e motivati, l'Ipab potrà concedere ad uso gratuito temporaneamente i propri locali. Con motivazioni chiare ed esaustive, ne darà comunicazione per il preventivo assenso, al Dipartimento Regionale della Famiglia e delle Politiche Sociali.

7.5 - I soggetti richiedenti l'uso dei locali dovranno presentare domanda scritta dalla quale si evinca:



- Il nominativo dell'ente o dell'associazione o del privato richiedente la locazione temporanea, con l'individuazione del Responsabile della stessa;
- La descrizione del tipo di evento, manifestazione o attività che si intende effettuare.

7.6 - Al fine di consentire una adeguata programmazione delle attività cui i locali sono adibiti, la domanda dovrà pervenire con congruo anticipo rispetto alla data prevista per l'uso dei locali, per consentire all'amministrazione di stipulare la necessaria convenzione obbligatoria;

7.7 - Gli interessati dovranno inoltrare agli organi competenti le previste autorizzazioni mirate alla manifestazioni, da esibire entro il giorno precedente a quello previsto per lo svolgimento dell'evento;

7.8 - E' facoltà dell'Ente chiedere ulteriori informazioni, anche documentali, circa i contenuti delle iniziative che i soggetti richiedenti intendono promuovere presso i locali dell'Ente;

7.9 - Gli uffici, esaminata l'istanza presentata, in caso di accoglimento, daranno comunicazione ai richiedenti delle modalità per la sottoscrizione del contratto e delle modalità del pagamento. In caso di non accoglimento ne verrà data agli stessi comunicazione;

7.10 - In caso di mancato utilizzo dei locali da parte del conduttore, l'importo verrà rimborsato al 50% se la comunicazione viene acquisita all'Ipab entro i dieci giorni precedenti l'evento, in caso contrario, la somma versata, rimane nelle casse dell'Ipab;

7.11 - Il conduttore, nei giorni di utilizzo è responsabile della sorveglianza dei locali e di ogni qualsiasi danno causato a persone e/o cose. La verifica dei locali dovrà essere fatta alla consegna e alla successiva riconsegna degli stessi. Il conduttore è tenuto a provvedere alla pulizia dei locali e se occorrenti al rilascio delle autorizzazioni e permessi previsti dalla legge;

7.12 - Il conduttore assume l'impegno, l'onere e la responsabilità, di assicurare un regolare svolgimento e un disciplinato comportamento dei convenuti sia all'interno che all'esterno della proprietà dell'ente;

7.13 - E' incaricato all'apertura e alla chiusura dei locali un operatore individuato dall'Ipab che è responsabile delle chiavi. L'incaricato delle chiavi si assicurerà, al momento della chiusura, che tutte le entrate e le porte siano regolarmente chiuse a chiave, che le luci dei locali siano spente e che non si siano verificati nelle vicinanze fatti anomali;

7.14 - L'Ipab declina ogni responsabilità per danni che possono essere cagionati a terzi durante l'uso dei locali, per responsabilità degli utilizzatori o per eventuali beni mobili dagli stessi introdotti nei locali. Eventuali danni ai beni mobili ed immobili dell'Ipab causati dagli utilizzatori dovranno essere risarciti;



7.15 - E' facoltà dell'Ipab, a propria discrezionalità, richiedere cauzione per l'evento oggetto della locazione temporanea, che fatto salvo qualsiasi danno causato ed al netto dell'eventuale risarcimento accertato, sarà restituito il primo giorno lavorativo successivo all'evento previa constatazione dell'Ipab della regolare esecuzione dell'evento;

7.16 - In presenza di atti dolosi o colposi si procederà penalmente e civilmente da parte dell'Ipab nei confronti dei responsabili. Tale eventualità comporterà l'immediata revoca della concessione dei locali in uso temporaneo, senza diritto di rimborso alcuno;

7.17 - Le norme del presente articolo e tutte le condizioni in esso contenute saranno accettate incondizionatamente dai concessionario all'atto della sottoscrizione della convenzione secondo lo schema allegato alla presente.

Art. 8 – Tariffe per la cessione in uso temporaneo dei locali.

8.1 – Le tariffe da applicare a soggetti concessionari l'uso dei locali, stabilite ad evento e condizionate dalla durata, sono di seguito elencate:

1. Chiesa e Antico Lavatoio – da un minimo di €. 200,00 al giorno;
2. Sala conferenze dell'Antico Refettorio e spazio esterno denominato "Chiostro Interno"
Dalle ore 08.00 alle ore 14.00 €. 300,00;
Dalle ore 14.00 alle ore 20.00 €. 500,00;
Intera giornata €. 800,00.
3. Sale o spazi esterni per conferenze, convegni, assemblee pubbliche, manifestazioni artistiche, culturali, sociali, scientifiche, fiere, mostre, mercatini, compleanni, eventi, cocktail, palestre all'aperto promosse da soggetti pubblici o privati e/o associazioni sportive, culturali o creative, prove musicali, serate danzanti, ecc. ecc. € 800,00 al giorno;
4. Evento di cui al protocollo d'intesa firmato dal Commissario Straordinario pro-tempore del 19.11.2015 €. 3.000,00;

8.2 - Il versamento dovrà essere effettuato prima dell'utilizzo dei locali, con bonifico presso il servizio di tesoreria dell'Ipab, secondo le modalità e procedure in vigore al momento della richiesta entro 10 giorni dall'evento o potrà essere effettuato anche sotto forma di donazione o contributo spese all'Ipab;

8.3 - In deroga alle tariffe suddette si possono stipulare convenzioni temporanee per eventi di particolare rilevanza ed interesse per l'Ipab;



Art. 9 - Comodato d'uso temporaneo sale delle strutture.

9.1 - Al fine di favorire le attività correlate al principio della partecipazione attiva degli anziani con i cittadini delle altre fasce di età esistenti sul territorio favorendo processi di socializzazione tra gli stessi, è autorizzato il comodato d'uso temporaneo di locali di proprietà dell'Ipab a favore di centri aggregativi o associazioni che abbiano tra le loro attività i seguenti indirizzi:

- a) promozione di spettacoli teatrali, cinematografici e in genere agli avvenimenti culturali, sportivi e ricreativi della vita cittadina;
- b) promozione di attività ludico-motorie con l'organizzazione di corsi presso il Centro;
- c) promozione di attività lavorative e artigianali utilizzando l'esperienza di artigiani anziani;
- d) programmazione di attività esterne al fine di promuovere il collegamento con gli altri servizi sociali, sanitari, culturali e sportivi del territorio;
- e) promozione e sviluppo di attività ricreativo-culturali mediante visite di luoghi o strutture nell'ambito urbano ed extraurbano, specie se portatori di mestieri in via di estinzione;
- f) promozione di corsi di educazione sanitaria, alimentare, di prevenzione;
- g) promozione e programmazione di attività ricreative e di informazione come motivo di salvaguardia dei valori culturali, di incontro e di scambio;
- h) organizzazione di riunioni conviviali quali occasioni di socialità sia all'interno che all'esterno;
- i) promozione di attività di Segretariato sociale.

9.2 - Il comodato d'uso temporaneo è concesso a seguito di presentazione di formale richiesta di uso dei locali, previa sottoscrizione di apposito regolamento interno sottoscritto tra le parti.

9.3 - La tariffa dei locali da assegnare in uso temporaneo ad associazioni e centri aggregativi in possesso dei requisiti di cui all'art. 9.1 viene fissata in base alle effettive giornate di utilizzazione mensili secondo il seguente parametro:

- Numero di 4 eventi al mese, in date prestabilite, € 150,00 al mese;

9.4 - La regolamentazione di tale servizio seguirà le condizioni di cui ai precedenti articoli 7 del presente regolamento;

9.5 - Il versamento della tariffa potrà essere effettuato anche sotto forma di contributo spese all'Ipab.



Art. 10 – Norme transitorie e finali

10.1 - Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento si fa riferimento alle norme vigenti in materia di alienazione di beni patrimoniali degli Enti Locali ed alle più generali norme del Codice Civile.

10.2 - Ai sensi del D.lgs n. 196/03, si precisa che il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza, il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di affidamento o vendita di cui trattasi.

10.3 - Il presente regolamento è redatto ai sensi delle seguenti normative:

- legge n. 6972 del 17.07.1890;
- Legge regionale n. 22/1986;
- Legge n. 328/2000;
- D.lgs n. 207 del 04.05.2001;
- R.D. n. 99 del 05.02.1891;
- Parere ufficio Legislativo e legale n. 12903/145.11.07;
- D.lgs n. 196/2003;
- Legge 392/78 art. 27 comma 2;
- Dlgs n. 42 del 22.01.2004;
- Legge n. 135/2012;
- Legge n. 163/2006.



Commissario Straordinario
Dr. Savarina Richiusa