

..



**UNIVERSITÀ DI NAPOLI
L'ORIENTALE**

**REGOLAMENTO DI ATENEО PER L'UTILIZZO DEI BENI IMMOBILI DA PARTE DI
SOGGETTI TERZI**

INDICE

TITOLO I – PRINCIPI GENERALI

Art. 1 – Oggetto del Regolamento	pag. 3
Art. 2 – Classificazione del patrimonio immobiliare dell’Ateneo	pag. 4
Art. 3 – Regimi d’uso	pag. 4

TITOLO II – L’UTILIZZO DEI BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI

Art. 4 - Scelta del contraente	pag.4
Art. 5 - Locazione	pag. 5
Art. 6 - Affitto di fondi rustici	pag. 6
Art. 7 – Comodato	pag. 6

TITOLO III – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 8 - Entrata in vigore	pag. 7
Art. 9 - Norme di rinvio	pag. 8

TITOLO I – PRINCIPI GENERALI

Art. 1

Oggetto del Regolamento

1. Il presente Regolamento disciplina l'utilizzo dei beni immobili di proprietà dell'Università di Napoli l'Orientale o di cui l'Università detiene la disponibilità a qualsiasi titolo.
2. L'Università è proprietaria, o titolare di diritti di godimento di un complesso di beni immobili individuati in appositi elenchi aggiornati annualmente e pubblicati nelle pagine di Amministrazione trasparente del sito web di Ateneo, con indicazione della specie di appartenenza, l'ubicazione degli stessi ed i relativi dati catastali, comunque nel rispetto delle specifiche condizioni e disposizioni stabilite dal Regolamento di Ateneo per l'inventario tempo per tempo vigente.
3. La gestione dei beni immobili di proprietà o in disponibilità dell'Università avviene nell'esercizio della piena capacità negoziale, individuata dall'art. 33 della Costituzione e dai principi di cui all'art. 6 della n. 168 legge 09.05.1989, nonché delle norme applicabili per la materia al comparto delle Università statali, che l'Università esercita nel rispetto dei propri fini istituzionali e dei principi generali che regolano la sua autonomia funzionale.
4. Per effetto della capacità negoziale l'Università può stipulare contratti attivi e passivi aventi ad oggetto beni immobili. Le procedure per la stipula, a qualunque titolo dei già menzionati contratti attivi e passivi relativi ai beni immobili, in forma scritta anche in forma digitale ove richiesta /o compatibile in base alla legge, sono autorizzate dal Consiglio di Amministrazione, previo parere del Senato Accademico e sottoscritti dal Rettore.
5. I suddetti contratti aventi ad oggetto beni immobili devono avere termine certo e non sono soggetti a tacito rinnovo, fatti salvi i casi in cui la normativa vigente espressamente lo preveda come clausola inderogabile.
6. Le disposizioni di cui al presente Regolamento:
 - a) rispondono all'esigenza di una gestione del patrimonio immobiliare dell'Ateneo conforme alla destinazione dello stesso all'interesse pubblico, nonché compatibilmente con essa ai principi di imparzialità, economicità, efficienza, produttività, redditività, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, nonché di valorizzazione e razionalizzazione delle risorse, alla tutela dell'ambiente e all'efficienza energetica;
 - b) si applicano in quanto compatibili alle fonti sovraordinate della normativa vigente in materia.
7. Non è consentito l'utilizzo degli immobili /o di spazi all'interno di essi per finalità contrastanti con quelle previste dallo Statuto e dai Regolamenti dell'Università, nonché con modalità che possano nuocere all'interesse e all'immagine dell'Ateneo.

ART. 2

Classificazione del patrimonio immobiliare dell'Ateneo

1. In conformità al Codice civile e alle norme di Contabilità di Stato i beni immobili di proprietà universitaria o comunque nella disponibilità dell'Ente, sono classificati in:
 - a) beni demaniali: appartengono al demanio pubblico dell'Ateneo e sono soggetti alle disposizioni degli artt. 822, 823 e 830 del Codice civile,
 - b) beni patrimoniali indisponibili: sono gli immobili destinati a uffici pubblici e quelli destinati a un pubblico servizio e, più in generale, quelli destinati a soddisfare i fini istituzionali dell'Università,
 - c) beni patrimoniali disponibili: sono quei beni che, non rientrando nelle categorie sub. a) e sub. b), non sono vincolati a una specifica funzione istituzionale.

Art. 3

Regimi d'uso

1. Gli immobili di cui al precedente art. 2 sono di norma utilizzati direttamente dall'Università di Napoli L'Orientale secondo le regole del proprio ordinamento.
2. La natura del bene pubblico (demaniale, patrimoniale indisponibile e patrimoniale disponibile) determina il tipo di regime d'uso dell'immobile.
3. I beni del patrimonio disponibile dell'Università di Napoli L'Orientale possono essere oggetto di diritti in favore di terzi ricorrendo a contratti di tipo privatistico (locazione, affitto, comodato) previsti dal Codice civile e dalle leggi che regolamentano la materia, con le modalità e i principi di cui all'art. 1 e in generale quelli che caratterizzano il presente regolamento.
4. Il Presente Regolamento non disciplina l'utilizzo di spazi di proprietà dell'Ateneo concessi in uso temporaneo al personale interno e/o esterno per attività convegnistica per i quali si rinvia al Regolamento.

TITOLO II – L'UTILIZZO DEI BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI DELL'ATENEO

Art. 4

Scelta del contraente

1. In coerenza con i principi contenuti nel DPR 13.09.2005 n. 269, nonché delle disposizioni contenute nel D.lgs. 36/2023 (Codice di Contratti Pubblici) e successive modifiche ed integrazioni, per la selezione del contraente privato a cui affidare l'immobile, l'amministrazione deve seguire i fondamentali canoni della trasparenza, dell'imparzialità e della *par condicio*, l'applicazione dei quali deve consentire di attribuire il bene, in presenza di una pluralità di richiedenti, a colui che pare meglio soddisfare le esigenze della pubblica amministrazione. Salvo ipotesi residuali l'Ateneo

prevede che la scelta del contraente avviene attraverso procedura competitiva ad evidenza pubblica in base alle norme del Codice dei Contratti Pubblici vigente.

Art. 5 **Locazione**

1. In caso di locazione a favore di terzi di beni immobili di proprietà dell'Università, è necessario individuare un canone di locazione determinato sulla base dei valori del mercato immobiliare.
2. La determinazione del canone di locazione viene effettuata con apposita valutazione estimativa commisurando il canone da determinare ai prezzi praticati in regime di libero mercato per analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso dell'immobile.
3. L'Ufficio Tecnico competente, dopo una attenta ricerca, tenuto conto della tipologia di bene da locare, effettua una valutazione con indagini di mercato attraverso i canali istituzionali e determina il canone o la base di esso ai fini di una procedura che preveda la locazione al miglior offerente.
4. Il canone è adeguato annualmente in misura corrispondente al 75% della variazione assoluta in aumento accertata dall'ISTAT dell'indice generale FOI dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatasi nell'anno precedente, salve successive modifiche alla normativa specifica vigente in materia.
5. Per l'immobile locato l'Amministrazione chiede il rimborso delle spese di gestione, preventivamente quantificato dagli uffici competenti, ad eccezione del caso in cui le utenze e le spese di gestione siano intestate direttamente al locatario e dallo stesso sostenute in luogo dell'Ateneo.
6. Per apportare modifiche o trasformazioni agli immobili locati, il locatario deve attenersi a quanto indicato nel contratto sottoscritto e in ogni caso deve acquisire la preventiva autorizzazione dell'amministrazione locatrice.
7. All'individuazione del contraente si procede mediante pubblicazione di un avviso pubblico finalizzato ad acquisire manifestazioni di interesse all'operazione, che contenga gli elementi essenziali del contratto di locazione ed i criteri di individuazione del locatore. Restano salve le ipotesi in cui la locazione a specifici soggetti pubblici e privati e connessa all'attuazione di progetti in virtù di convenzioni, protocolli di intesa e Accordi comunque denominati, che definiscono la regolamentazione di attività di interesse comune, per i quali – dopo la necessaria istruttoria e valutazione di legittimità – si deroghi alla procedura dell'avviso pubblico.
8. La valutazione delle offerte pervenute è rimessa ad una Commissione appositamente nominata con Decreto del Direttore Generale composta da almeno tre membri, che individua il miglior contraente sulla base dei criteri fissati nell'avviso pubblico.
9. La scelta del contraente è successivamente sottoposta al parere del Senato accademico e all'autorizzazione del Consiglio di Amministrazione per la stipula del contratto.
10. La locazione può essere rinnovata al locatore per lo stesso termine di durata indicato nel contratto sottoscritto, ove non vi sia l'obbligo di garantire il rinnovo automatico in base alla legge, previa:

- volontà esplicita del locatario pervenuta al locatore nei termini stabiliti dalle disposizioni del Codice civile e della specifica normativa vigente in materia di locazione;
- valutazione sulla rideterminazione del canone di locazione e delle spese di gestione se previste;
- verifica del comportamento tenuto dal locatario relativo all'esatto adempimento delle obbligazioni contrattuali, incluso il regolare pagamento del canone.

Art. 6
Affitto di fondi rustici

1. Gli immobili di proprietà dell'Università di Napoli L'Orientale, con particolare riferimento ai fondi agricoli, possono essere concessi in affitto a terzi secondo le modalità disciplinate dalla legge 3 maggio 1982 n. 203 (Norme sui contratti agrari) e dal presente regolamento.
2. La scelta del contraente a cui affidare i lotti di terreno viene effettuata con Asta pubblica a rialzo. La procedura di selezione ha inizio con un bando pubblicato sul sito dell'Ateneo contenente tutte le informazioni utili ai partecipanti quali: la descrizione dettagliata dei terreni inclusi i dati catastali, le caratteristiche dei singoli lotti, i termini e modalità di presentazione delle offerte, i requisiti di partecipazione, le modalità di assegnazione e le condizioni contrattuali dettagliatamente esplicitate (canone di affitto annuale, modalità di pagamento, manutenzione, apporto di migliorie, recesso, risoluzione contrattuale, rinnovazione diritto di prelazione, cauzione e così via).
3. La durata minima del contratto di affitto di un fondo rustico è 15 anni.
4. L'art. 45 della Legge 203/1982 permette alle parti di derogare le norme dettate in materia di contratti agrari, purché i relativi accordi siano stipulati con l'assistenza delle rispettive organizzazioni sindacali di categoria maggiormente rappresentative a livello nazionale.
5. La valutazione delle offerte pervenute sarà effettuata da una commissione appositamente nominata con Decreto del Direttore Generale composta da almeno tre membri. L'aggiudicazione avverrà in favore di colui che avrà fatto l'offerta più alta rispetto al canone posto a base d'asta.
6. Il canone è adeguato annualmente in misura corrispondente al 100% della variazione assoluta in aumento accertata dall'ISTAT dell'indice generale FOI dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatasi nell'anno precedente.

Art. 7
Comodato

1. In casi particolari, beni immobili di proprietà dell'Università di Napoli L'Orientale appartenenti al patrimonio disponibile possono essere assegnati mediante contratto di comodato a soggetti pubblici o privati, questi ultimi senza scopo di lucro, in relazione a specifiche richieste, che rispondano ad esigenze della collettività, al soddisfacimento di interessi pubblici meritevoli di tutela, che comunque,

direttamente o indirettamente, concorrano al perseguimento delle finalità istituzionali dell'Ateneo.

2. Vista la residualità del ricorso al comodato, nonché in considerazione delle specifiche finalità sottese, si prescinde, di norma, per l'individuazione del contraente, da procedure ad evidenza pubblica, salva la verifica, nei casi di volta in volta individuati, della contemporanea sussistenza di più interessi concorrenti da soddisfare o di più richieste egualmente meritevoli.
3. I contratti di comodato sono autorizzati con delibera del Consiglio di amministrazione, previo parere del Senato Accademico e sottoscritti dal rettore.
4. Il contratto di comodato ha durata temporanea, comunque non superiore a quattro anni, ed ha carattere essenzialmente gratuito, salva la richiesta, da valutarsi caso per caso, di un importo da corrispondere a titolo di rimborso degli oneri e delle spese sostenute dall'Ateneo.
5. Il comodatario è tenuto a custodire e a conservare l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia, a servirsene per l'uso determinato nel contratto e non può concederne il godimento ad un terzo, salva la possibilità che venga espressamente prevista nel contratto stipulato in riferimento a specifici obiettivi che stanno alla base della concessione.
6. È facoltà dell'Ateneo, da valutarsi caso per caso, porre altresì a carico del comodatario gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria e di messa a norma degli spazi nonché ogni ulteriore onere anche tributario ritenuto opportuno in base allo specifico utilizzo.
7. Gli immobili sono riconsegnati dal comodatario nello stato nel quale sono stati messi a disposizione. Il comodatario è responsabile degli eventuali danni arrecati a cose o persone nello svolgimento dell'attività realizzata negli spazi ad essi attribuiti.
8. Qualora non espressamente menzionate nel presente regolamento ai suddetti contratti si applicano le norme del Codice civile e le disposizioni specifiche vigenti in materia.

TITOLO III – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 8 Entrata in vigore

1. Il presente Regolamento è emanato con Decreto Rettorale ed entra in vigore il giorno successivo alla pubblicazione all'Albo Ufficiale di Ateneo, salvo che il medesimo Decreto Rettorale non stabilisca, in modo esplicito al suo interno, una diversa data differita rispetto alla pubblicazione. Il presente Regolamento sarà disponibile sul sito web dell'Ateneo.
2. La disciplina delle attività in essere dovrà essere adeguata alle norme del presente Regolamento alla scadenza dei termini contrattuali.

Art. 9
Norme di rinvio

1. Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente Regolamento si applicano le altre normative vigenti che regolano la materia.