

**I S M A**  
**ISTITUTI DI S. MARIA IN AQUIRO**  
**Roma - Via della Guglia n. 69/b**

.....

**ESTRATTO DI VERBALE DI DELIBERAZIONE  
DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

Il Consiglio di Amministrazione, nominato con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00245 dell'1.8.2014, così composto:

		PRESENTE	ASSENTE
<b>POMPILI</b> Massimo	PRESIDENTE	X	
<b>CONTI</b> Flavio	VICE PRESIDENTE	X	
<b>IACOBUCCI</b> Marco	CONSIGLIERE	X	

**nella seduta N. 11 del giorno 12.12.2016**

con il voto	FAVOREVOLE	CONTRARIO	ASTENUTO
<b>POMPILI</b> Massimo	X		
<b>CONTI</b> Flavio	X		
<b>IACOBUCCI</b> Marco	X		

con l'assistenza del Segretario Generale, Cons. Sergio Basile, ha adottato la seguente:

**DELIBERAZIONE N. 62**

**OGGETTO: REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' DEGLI ISMA - ISTITUTI DI SANTA MARIA IN AQUIRO. PARZIALE MODIFICA E APPROVAZIONE.**

Premesso:

- che con Deliberazione del C.d.A. n. 35 del 28 ottobre 2016 è stato da ultimo modificato il Regolamento per la locazione degli immobili di proprietà degli ISMA, sulla base delle osservazioni formulate nel merito dalla Direzione della Regione Lazio competente alla vigilanza sulle II.PP.A.B. con nota prot. n. U.0498510.05-10-2016, pervenuta tramite posta elettronica certificata ed acquisita agli atti degli ISMA con prot. n. 6164 del 6 ottobre 2016;

- che con nota prot. n. 6870 del 3 novembre 2016 è stata trasmessa alla Direzione competente alla vigilanza sulle II.PP.A.B. della Regione Lazio il predetto Regolamento, unitamente alla Deliberazione di approvazione, che ha integralmente recepito le predette osservazioni;

- che la citata Direzione Regionale competente alla vigilanza sulle II.PP.A.B. ha segnalato per le vie brevi la necessità di apportare allo stesso Regolamento alcune rettifiche afferenti a meri errori materiali;

- considerata la necessità di dover provvedere al recepimento delle condivisibili osservazioni formulate dal citata Direzione regionale;

- considerata altresì la necessità di apportare una modifica al Regolamento nella parte concernente la modalità di determinazione dei canoni di locazione degli immobili non di pregio, uniformandola a quella prevista per gli immobili di pregio, ossia utilizzando le quotazioni risultanti

dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) in misura corrispondente ai coefficienti minimi, in quanto maggiormente favorevoli per l'Ente rispetto ai valori rilevabili dall'applicazione del Borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Roma – prima fascia;

- tutto ciò premesso;

- all'unanimità:

### **DELIBERA**

- di approvare le modifiche al Regolamento per l'assegnazione in locazione degli immobili di proprietà degli ISMA - Istituti di Santa Maria in Aquiro, nel testo complessivo di seguito proposto, formante parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:



### **“ISMA – ISTITUTI DI SANTA MARIA IN AQUIRO** *Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza*

#### **REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' DEGLI ISMA - ISTITUTI DI SANTA MARIA IN AQUIRO** *Approvato dal Consiglio di Amministrazione degli ISMA nella seduta del 12 dicembre 2016 con Deliberazione n. 62*

#### **INDICE:**

- *Articolo 1 - Principi generali comuni*
- *Articolo 2 - Trasparenza nelle procedure di assegnazione delle unità immobiliari*
- *Articolo 3 - Regole generali per le procedure di selezione dei conduttori*
- *Articolo 4 - Pubblicità e trasparenza delle selezioni*
- *Articolo 5 - Acquisizione e valutazione domande di partecipazione per le unità immobiliari di pregio*
- *Articolo 6 - Acquisizione e valutazione domande di partecipazione per le unità immobiliari non di pregio*
- *Articolo 7 - Selezione delle offerte ed aggiudicazione degli immobili di pregio*
- *Articolo 8 - Selezione delle offerte ed aggiudicazione degli immobili non di pregio*
- *Articolo 9 - Cambio di alloggio di immobili di pregio e non di pregio*
  
- *Articolo 10 - Provvedimento di assegnazione delle unità immobiliari di pregio e relativa garanzia*
- *Articolo 11 - Provvedimento di assegnazione delle unità immobiliari non di pregio*
- *Articolo 12 - Ripartizione e addebito oneri accessori relativi al contratto di locazione*
- *Articolo 13 - Pagamento canoni e morosità relativamente alle unità immobiliari di pregio e non di pregio*
- *Articolo 14 - Stipula del contratto di locazione degli immobili di pregio e non di pregio. Revoca della assegnazione. Risoluzione del contratto*
- *Articolo 15 - Divieto assoluto di sublocazione o cessione del contratto*

- *Articolo 16 – Divieto assoluto di utilizzo delle unità immobiliari di pregio e non di pregio diverso da quello urbanisticamente previsto e dedotto in contratto*
- *Articolo 17 - Quantificazione del canone di locazione per le unità immobiliari di pregio*
- *Articolo 18 - Quantificazione del canone di locazione per le unità immobiliari non di pregio*
- *Articolo 19 - Contenuti dell'avviso per immobili di pregio*
- *Articolo 20 - Contenuti dell'avviso per immobili non di pregio*
- *Articolo 21 - Soggetti abilitati alla partecipazione alle gare per l'aggiudicazione degli immobili di pregio e immobili non di pregio*
- *Articolo 22 - Modifiche nella composizione delle persone giuridiche successive alla stipula del contratto*
- *Articolo 23 - Capacità reddituale per l'assegnazione di immobili ad uso abitativo di pregio e non di pregio*
- *Articolo 24 - Opere di manutenzione ordinaria e straordinaria per immobili di pregio*
- *Articolo 25 - Valutazione delle domande per la locazione di immobili non di pregio e modalità di formazione della relativa graduatoria*
- *Articolo 26 - Metodo di calcolo del Reddito Netto*
- *Articolo 27 - Criteri di valutazione a parità di punteggio e garanzie reali o personali per l'assegnazione degli immobili non di pregio*
- *Articolo 28 - Annullamento dell'aggiudicazione*
- *Articolo 29 - Opere di manutenzione ordinaria e straordinaria per immobili non di pregio*
- *Articolo 30 - Contenuti dell'avviso per la locazione di box, posti auto, posto moto e cantine*
- *Articolo 31 - Procedura relativa al rinnovo dei contratti*
- *Articolo 32 – Obbligo del trasferimento della residenza da parte del Conduttore per gli immobili non di pregio ad uso abitativo*
- *Articolo 33 - Accesso agli atti del procedimento*
- *Articolo 34 - Decorrenza e pubblicità*
- *Articolo 35 - Rinvio a disposizioni di Legge*

### **Articolo 1** **(Principi generali comuni)**

*1. Il presente Regolamento disciplina le modalità con le quali gli Istituti di Santa Maria in Aquiro, d'ora in poi per brevità, ISMA o Ente, provvedono 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 2** **(Trasparenza nelle procedure di assegnazione delle unità immobiliari)**

*1. Al fine di garantire la trasparenza e la parità di trattamento nelle procedure per l'aggiudicazione in locazione degli immobili di proprietà dell'Ente, ferma restando la impossibilità di assegnazione o conduzione di più immobili da parte dello stesso soggetto, persona fisica o giuridica e ad eccezione di quanto previsto al successivo articolo 31 relativamente ai box auto, posti auto e cantine, le stesse si svolgeranno, nel rispetto delle condizioni dettate nel presente Regolamento, esclusivamente attraverso procedure di gara o comparative o attraverso la pubblicazione di bandi per gli immobili di pregio o avvisi di disponibilità per quelli non di pregio.*

*2. Non potranno essere sottoscritti o rinnovati contratti per la locazione di unità immobiliari con destinazione d'uso differente da quella urbanisticamente posseduta.*

### **Articolo 3**

### **(Regole generali per le procedure di selezione dei conduttori)**

1. L'individuazione dei soggetti conduttori le unità immobiliari dell'Ente avviene attraverso procedure comparative e selettive di assegnazione, mediante le quali si accertano la economicità e la convenienza nella scelta del potenziale conduttore. La relativa istruttoria viene espletata da una Commissione nominata di volta in volta di concerto tra il Presidente e il Segretario Generale, composta da tre componenti dipendenti dell'Ente di cui uno svolgente anche le funzioni di segretario verbalizzante, successivamente alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte per gli immobili di pregio o della presentazione delle istanze per quelli non di pregio.
2. La locazione delle unità immobiliari riguarda le 4 seguenti tipologie contrattuali:
  - a) immobili di pregio, individuati in base al D.L. n. 351 del 25.09.2001 e successive modificazioni ed integrazioni e indicati nell'elenco allegato al presente Regolamento, per le cantine ed i posti auto non abbinati per legge agli immobili. L'elenco di cui al predetto allegato è indicativo ma non esaustivo. A tale enumerazione potranno essere aggiunti nuovi immobili sulla base della valutazione del Consiglio di Amministrazione;
  - b) altri immobili ubicati in zone non di pregio, indicati nello stesso allegato al presente Regolamento;
  - c) rinnovi contrattuali;
  - d) cambi di alloggio.

### **Articolo 4**

#### **(Pubblicità e trasparenza delle selezioni)**

1. Ogni procedura rivolta all'assegnazione di un immobile, avverrà ottemperando ai seguenti adempimenti:
  - a) affissione dell'avviso di disponibilità per gli immobili non di pregio o della indizione della gara per l'aggiudicazione di quelli di pregio nonché del presente Regolamento nell'Albo dell'Ente esistente nella propria sede operativa sita in Roma, Via del Colosseo n. 43;
  - b) pubblicazione dell'avviso di disponibilità per gli immobili non di pregio o della indizione della gara per l'aggiudicazione di quelli di pregio sul sito internet dell'Ente [www.isma.roma.it](http://www.isma.roma.it) e sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio (B.U.R.L.);
  - c) pubblicazione dell'avvenuta indizione della gara per l'aggiudicazione dei soli immobili di pregio, in forma di estratto informativo, su un quotidiano a tiratura nazionale tra quelli di maggiore diffusione.
2. In casi eccezionali, da individuare con specifica e motivata delibera del Consiglio di Amministrazione, da pubblicare sul sito istituzionale dell'Ente, le unità immobiliari potranno essere direttamente attribuite a soggetti in possesso di particolari requisiti svolgenti attività di comune interesse dell'Ente o direttamente utilizzate dall'Ente per proprie necessità istituzionali e/o funzionali.
3. Le procedure di selezione sono espletate entro 30 (trenta) giorni decorrenti dalla data di scadenza del termine di presentazione delle domande di partecipazione agli avvisi o dei bandi.
4. Nel caso in cui le procedure di gara, avuto riguardo sia agli immobili di pregio che non di pregio, dovessero andare deserte per due volte consecutive l'Ente darà corso all'avvio di susseguenti procedure con la fissazione di un canone ribassato del 20% (ventiperceto) rispetto a quello originariamente stabilito.
5. L'assegnazione e la relativa graduatoria di ogni singola unità immobiliare verranno pubblicate sul sito istituzionale e sull'Albo on line dell'Ente al momento dell'adozione del provvedimento di aggiudicazione definitiva delle unità immobiliari, per un periodo di 30 (trenta) giorni, nel rispetto della normativa vigente in materia di riservatezza dei dati personali e sensibili.

### **Articolo 5**

#### **(Acquisizione e valutazione domande di partecipazione per le unità immobiliari di pregio)**

1. Le offerte concernenti le unità immobiliari di pregio dovranno pervenire - a pena di esclusione dalla gara - all'Ufficio di protocollo dell'Ente in plico chiuso entro il termine perentorio fissato nel

relativo avviso. Sul plico busta dovrà essere scritto, sempre a pena esclusione dalla gara, "Offerta per la partecipazione alla gara per la locazione dell'immobile sito in .....". Il plico dovrà essere non trasparente e sigillato (intendendosi con tale espressione la necessità che sia apposta un'impronta, timbro o firma sui lembi di chiusura della busta medesima tale da confermare l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente ed escludere così qualsiasi possibilità di manomissione del contenuto.

2. L'offerta potrà essere spedita per posta raccomandata con avviso di ricevimento, o anche tramite agenzie di recapito autorizzate, o consegnata a mano all'Ufficio di protocollo dell'Ente che rilascerà specifica ricevuta, entro il predetto termine perentorio. Offerte pervenute oltre il fissato termine essenziale, anche per cause non imputabili al partecipante, non saranno prese in considerazione, non farà fede il timbro postale ma sarà presa in considerazione soltanto la data di effettiva ricezione al protocollo dell'Ente. Gli avvisi per l'assegnazione degli immobili di pregio disciplinano, oltre quella prima detta, le altre condizioni per la partecipazione alla gara unitamente alla documentazione da allegare sia in fase di presentazione della offerta sia in quella successiva per la stipulazione del contratto. Il predetto Ufficio di protocollo provvederà alla trasmissione dei plichi pervenuti in parola al Presidente della Commissione interna, una volta nominata, incaricata della valutazione delle offerte pervenute che li conserverà e provvederà alla tempestiva convocazione della stessa.

3. La Commissione interna composta di dipendenti dell'Ente verrà nominata dopo la scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi del precedente articolo 3, comma 1.

#### **Articolo 6**

##### **(Acquisizione e valutazione domande di partecipazione per le unità immobiliari non di pregio)**

1. Le domande di partecipazione per l'assegnazione delle unità immobiliari non di pregio dovranno essere spedite per posta raccomandata con avviso di ricevimento, o anche tramite agenzie di recapito autorizzate, o consegnate a mano all'Ufficio di protocollo dell'Ente in busta chiusa, entro il termine perentorio - a pena di esclusione dalla valutazione - indicato nel corrispondente avviso. Non farà fede il timbro postale ma sarà presa in considerazione soltanto la data di effettiva ricezione al protocollo dell'Ente. Sulla busta dovrà essere scritto "Domanda per la partecipazione alla selezione per la locazione dell'immobile sito in .....". Delle domande consegnate a mano all'Ufficio di protocollo dell'Ente sarà rilasciata specifica ricevuta. Domande pervenute oltre il fissato termine essenziale, anche per cause non imputabili al partecipante, non saranno prese in considerazione.

2. Il predetto Ufficio di protocollo provvederà alla trasmissione dei plichi pervenuti in parola al Presidente della Commissione interna, una volta nominata, incaricata della valutazione delle domande pervenute che li conserverà e provvederà alla tempestiva convocazione della stessa.

3. Gli avvisi per l'assegnazione degli immobili non di pregio disciplinano, oltre quella prima detta, le altre condizioni per la partecipazione alla assegnazione unitamente alla documentazione da allegare sia in fase di presentazione della domanda sia in quella successiva per la stipulazione del contratto.

4. La Commissione interna, composta di dipendenti dell'Ente, verrà nominata dopo la scadenza del termine fissato per la presentazione delle domande ai sensi del precedente articolo 3, comma 1.

#### **Articolo 7**

##### **(Selezione delle offerte ed aggiudicazione degli immobili di pregio)**

1. Gli immobili di pregio con destinazione d'uso abitativo potranno essere assegnati esclusivamente a persone fisiche che abbiano compiuto 18 anni alla data di presentazione della offerta e siano in possesso dei requisiti previsti nel bando salvo differente deliberazione del Consiglio di Amministrazione con cui potranno essere ammesse alla gara per l'assegnazione anche persone giuridiche.

2. Gli immobili ad uso non abitativo potranno essere concesse in locazione sia alle persone fisiche che abbiano compiuto 18 anni alla data di presentazione della offerta che alle persone giuridiche.

3. Gli immobili saranno concessi in locazione al soggetto che avrà offerto il maggior rialzo sul canone di locazione mensile posto a base d'asta ed indicato nel relativo avviso e che non siano già conduttori di altro immobile di proprietà dell'Ente anche con differente destinazione d'uso, ad esclusione di box, posti auto e cantine.

4. Non possono, quindi, partecipare alle gare per l'assegnazione di immobili di pregio coloro che siano già conduttori di altra unità immobiliare di proprietà dell'Ente anche con differente destinazione d'uso. Resta comunque salva la insindacabile facoltà del Consiglio di Amministrazione di non procedere alla aggiudicazione o revocare la stessa per motivi di pubblico interesse o qualora la stessa unità immobiliare debba essere utilizzata per specifiche e dirette necessità dell'Ente, con specifica motivata deliberazione.

#### **Articolo 8**

##### **(Selezione delle offerte ed aggiudicazione degli immobili non di pregio)**

1. Gli immobili non di pregio saranno assegnati ai soggetti che avranno ottenuto il maggior punteggio sulla base dei criteri indicati nel presente Regolamento e di cui ai successivi articoli. Alla selezione per l'assegnazione degli immobili non di pregio possono partecipare solo le persone fisiche che abbiano compiuto 18 anni alla data di presentazione della domanda e che non siano già conduttori di altri immobili di proprietà dell'Ente anche con differente destinazione d'uso, ad esclusione di box, posti auto e cantine.

2. Alla selezione per l'assegnazione degli immobili non di pregio non possono partecipare le persone giuridiche.

3. Resta comunque salva la insindacabile facoltà del Consiglio di Amministrazione di non procedere alla aggiudicazione o revocare la stessa per motivi di pubblico interesse o qualora la stessa unità immobiliare debba essere utilizzata per specifiche e dirette necessità dell'Ente, con specifica motivata deliberazione.

#### **Articolo 9**

##### **(Cambio di alloggio di immobili di pregio e non di pregio)**

1. Il Consiglio di Amministrazione dell'Ente si riserva la insindacabile facoltà di accettare la richiesta di cambio di unità immobiliari già condotte in locazione con altre disponibili solo relativamente agli immobili non di pregio, qualora non messe già formalmente in disponibilità, in favore di assegnatari che abbiano presentato apposita e motivata istanza.

2. Nella ipotesi positiva il canone di locazione della nuova unità immobiliare sarà stabilito in base ai criteri previsti al successivo articolo 18 per gli immobili non di pregio.

3. Nel caso di accettazione della istanza del cambio di alloggio saranno comunque ad esclusivo carico del conduttore richiedente tutte le spese, nessuna esclusa, ivi comprese quelle per la eventuale acquisizione di permessi e/o nulla osta da parte di pubbliche amministrazioni, per la esecuzione dei lavori di messa a norma della nuova unità immobiliare secondo il computo metrico estimativo predisposto dall'Ente. Nella ipotesi della già avvenuta effettuazione dei lavori e la unità immobiliare richiesta non sia stata già messa in disponibilità, l'interessato al cambio con tale unità immobiliare sarà tenuto a farsi interamente carico dei lavori necessari all'integrale ripristino di quella nell'attuale conduzione. L'avvenuta messa in disponibilità delle unità immobiliari preclude comunque la possibilità di richiedere il cambio di alloggio.

4. Il cambio di alloggio è comunque condizionato al possesso da parte del conduttore di tutti i requisiti soggettivi e condizioni previsti dal presente Regolamento per la partecipazione alla eventuale gara o messa in disponibilità della unità immobiliare oggetto del cambio.

5. Non possono essere richiesti e concessi cambi di unità immobiliari non di pregio con altre di pregio.

6. Non possono essere altresì richiesti e concessi cambi di unità immobiliari di pregio con altre di pregio.

#### **Articolo 10**

##### **(Provvedimento di assegnazione delle unità immobiliari di pregio e relativa garanzia)**

1. Espletata la procedura di valutazione delle offerte e formata la relativa graduatoria, la Commissione interna ne trasmette i risultati al Segretario Generale, il quale accertatene la regolarità comunica, previa informativa al Consiglio di Amministrazione, al soggetto primo in graduatoria l'assegnazione provvisoria della gara richiedendo la formale trasmissione, entro e non oltre 20 (venti) giorni naturali consecutivi dalla ricezione della richiesta, della documentazione prevista nel relativo bando ai fini della assegnazione definitiva e della conseguente sottoscrizione del contratto.
2. L'assegnazione definitiva verrà comunicata dal Segretario Generale. La mancata presentazione della documentazione richiesta entro il precitato termine essenziale comporterà la immediata decadenza dalla assegnazione, con il contestuale incameramento della cauzione provvisoria prestata a garanzia della partecipazione alla gara, che sarà formalmente comunicata dal medesimo Segretario Generale. L'aggiudicazione sarà quindi effettuata nei confronti del secondo migliore offerente con analoga procedura.
3. Il contratto di locazione verrà stipulato dal Presidente degli ISMA quale legale rappresentante dell'Ente.
4. A garanzia del puntuale adempimento di tutti gli obblighi da assumersi con il contratto di locazione e per tutta la sua durata, ivi compresi quelli relativi al regolare pagamento del canone e degli oneri accessori nelle integrali misure, nei termini e nei tempi previsti, l'assegnatario, anteriormente alla sottoscrizione dello stesso contratto, dovrà provvedere alla consegna entro il termine essenziale sopra fissato, a pena di immediata decadenza dell'aggiudicazione, oltre al deposito cauzionale in contanti pari a tre mensilità del canone (attraverso la consegna di un assegno circolare non trasferibile intestata all'Ente), di una fideiussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa a favore dell'Ente medesimo, emessa quest'ultima da Istituti o Società abilitati a rilasciare garanzie a favore delle pubbliche amministrazioni, incondizionata, a prima richiesta e con espressa rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale, dell'importo pari a nove canoni mensili temporalmente valida per tutta la durata del contratto. In caso di rinnovo del contratto la garanzia dovrà essere estesa al nuovo periodo antecedentemente alla sua decorrenza.
5. Ai fini del rispetto del termine essenziale indicato al precedente comma 4, l'aggiudicatario potrà costituire la citata garanzia anche attraverso la presentazione all'Ente di un assegno circolare non trasferibile intestato all'Ente medesimo dell'importo pari a nove mensilità che sarà immediatamente incamerato dall'Ente. La relativa somma potrà essere restituita in ogni momento di esecuzione del contratto previa presentazione ed accettazione della garanzia mediante le precitate alternative modalità: fideiussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa. Il conduttore sarà obbligato altresì ad integrare detta garanzia, qualora costituita mediante fideiussione o polizza assicurativa ogni qualvolta, in caso di inadempimento, l'Ente ne facesse uso anche parziale.
6. La mancata integrazione della polizza costituirà causa di risoluzione immediata del contratto ai sensi dell'ex articolo 1456 del codice civile.
7. I rinnovi dei contratti di locazione sono comunque subordinati, tra l'altro, sia alla preventiva integrazione del deposito cauzionale che alla presentazione o estensione temporale della citata garanzia fideiussoria.
8. Il deposito cauzionale e la garanzia prestata saranno restituiti dall'Ente al conduttore entro 30 (trenta) giorni) dalla regolare conclusione del contratto di locazione.

## **Articolo 11**

### **(Provvedimento di assegnazione delle unità immobiliari non di pregio)**

1. Espletata la procedura di valutazione delle domande di assegnazione pervenute e formata una graduatoria, la Commissione interna ne trasmette al Segretario Generale i risultati.
2. Il Segretario Generale medesimo, accertata la regolarità delle procedure adottate dalla predetta Commissione, previa informativa al Consiglio di Amministrazione, notifica al soggetto primo in graduatoria l'aggiudicazione provvisoria della unità immobiliare richiedendo la trasmissione, entro e non oltre 20 (venti) giorni consecutivi decorrenti dalla data di ricezione della notifica della

*documentazione eventualmente prevista nel relativo avviso ai fini della assegnazione definitiva e della conseguente sottoscrizione del contratto.*

*3. Qualora l'aggiudicatario non trasmetta quanto richiesto entro il precitato termine essenziale, lo stesso verrà dichiarato decaduto con comunicazione del Segretario Generale. L'aggiudicazione provvisoria sarà quindi effettuata dal medesimo Segretario Generale nei confronti del secondo in graduatoria.*

*4. Il contratto di locazione verrà quindi stipulato dal Presidente dell'Ente quale legale rappresentante dell'Ente medesimo.*

## **Articolo 12**

### **(Ripartizione e addebito oneri accessori relativi al contratto di locazione)**

*1. Ai conduttori verranno addebitate le somme relative:*

*a) ai contributi per oneri relativi alla manutenzione ordinaria della unità immobiliare secondo le previsioni normative;*

*b) agli oneri relativi alle parti comuni, in base alle tabelle millesimali della unità immobiliare condotta in locazione;*

*c) agli oneri relativi al servizio di portineria e custodia, ove esistente, secondo le seguenti percentuali: 90% a carico del conduttore, 10% a carico dell'Ente;*

*d) alle spese di riscaldamento, in base al numero dei radianti fino a che l'Ente non predisporrà le valvole della contabilizzazione del calore;*

*e) al consumo dell'acqua, in base all'effettivo utilizzo.*

*2. Dette somme saranno considerate dall'Ente, ad ogni effetto contrattuale, sostanziale e giuridico, parte inscindibile del canone di locazione, ai fini dell'eventuale escussione, anche parziale, della garanzia ove prestata e del regolare adempimento delle prestazioni negoziali.*

*3. Nel caso del mancato pagamento delle citate somme accessorie per un periodo di tre mesi, configurando ipotesi di grave inadempimento negoziale, il contratto di locazione si intenderà automaticamente risolto di diritto, senza intervento giudiziale, mediante semplice comunicazione scritta da inviare al conduttore con raccomandata con avviso di ricevimento, con la contestuale attivazione dell'azione giudiziaria per il recupero del debito maturato.*

## **Articolo 13**

### **(Pagamento canoni e morosità relativamente alle unità immobiliari di pregio e non di pregio)**

*1. Il pagamento dei canoni e di ogni onere avverrà attraverso modello MAV.*

*2. L'Ente procederà al recupero giudiziale dei crediti maturati nei confronti degli inquilini che non abbiano provveduto a corrispondere nei termini previsti dal contratto di locazione, le quote mensili del canone.*

*3. Qualora il canone e i relativi oneri accessori di cui al precedente articolo 12, comma 3, non vengano corrisposti per un periodo di tre mesi, il contratto di locazione si intenderà automaticamente risolto di diritto, senza intervento giudiziale, mediante semplice comunicazione scritta da inviare al conduttore con raccomandata con avviso di ricevimento, con la contestuale attivazione dell'azione giudiziaria per il recupero del debito maturato.*

*4. In caso di mancato rilascio e previa ulteriore diffida al pagamento rimasta ancora priva di positivo adempimento, l'Ente provvederà immediatamente ad avviare la procedura giudiziaria di sfratto con addebito delle spese legali al conduttore moroso.*

*5. Il mancato pagamento dei canoni di locazione e dei relativi oneri accessori nei termini contrattualmente previsti, anche di una sola rata, comporterà per gli immobili di pregio l'immediata escussione della garanzia prestata ai sensi del precedente articolo 10, commi 4 e 5, nei limiti degli importi dovuti.*

*6. Nella ipotesi di cui al precedente comma 5 il conduttore dovrà provvedere a ricostituire la garanzia per l'importo escusso entro e non oltre 10 (dieci) giorni naturali consecutivi decorrenti dalla data di accredito o incameramento della somma escussa da parte degli ISMA. Nella ipotesi di mancata o totale ricostituzione della garanzia entro il citato ed essenziale termine, consolidandosi un grave inadempimento negoziale, il contratto si intenderà risolto di diritto, senza*



*intervento giudiziale, mediante semplice comunicazione scritta da inviare al conduttore con avviso di ricevimento e con la contestuale escussione o incameramento della parte residua della garanzia prestata.*

#### **Articolo 14**

##### **(Stipula del contratto di locazione degli immobili di pregio e non di pregio. Revoca della assegnazione. Risoluzione del contratto)**

- 1. A seguito dell'assegnazione definitiva, si procederà alla stesura del contratto di locazione secondo la normativa vigente. L'Ente procederà, con comunicazione congiunta del Presidente e del Segretario Generale, alla revoca dell'assegnazione/aggiudicazione nel caso in cui le dichiarazioni o la documentazione presentate risultino non veritiere, salva comunque la immediata segnalazione della fattispecie alla Autorità Giudiziaria ed alla Guardia di Finanza per l'accertamento dei profili penali di competenza. In tale evenienza l'aggiudicazione/assegnazione verrà effettuata nei confronti del soggetto collocatosi al secondo posto nella relativa graduatoria. In tale ipotesi il deposito cauzionale prestato per la partecipazione alla gara sarà incamerato.*
- 2. Qualora l'accertamento della non corrispondenza al vero delle dichiarazioni e/o della documentazione presentata per l'ottenimento della locazione avvenga in epoca successiva alla sottoscrizione del contratto di locazione, lo stesso si intenderà risolto ad ogni effetto e senza alcun intervento giudiziale mediante semplice comunicazione scritta da inviarsi, a firma congiunta del Presidente e del Segretario Generale, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento al soggetto interessato, e con la contestuale segnalazione alla Autorità Giudiziaria ed alla Guardia di Finanza, per i profili penali di competenza. Resta ferma la attivazione della azione giudiziaria per l'accertamento dei danni subiti.*

#### **Articolo 15**

##### **(Divieto assoluto di sublocazione o cessione del contratto)**

- 1. E' fatto assoluto divieto di sublocare le unità immobiliari condotte in locazione o cedere il contratto. L'accertamento della eventuale sublocazione o cessione è considerato, tra gli altri, gravissimo inadempimento degli obblighi negoziali assunti e comporterà la immediata risoluzione di diritto del contratto senza alcun intervento giudiziale mediante semplice comunicazione scritta da inoltrarsi dall'Ente mediante nota raccomandata con avviso di ricevimento al conduttore a firma congiunta del Presidente e del Segretario Generale.*
- 2. Tale inadempimento comporterà, ove prestata, la immediata escussione della garanzia e l'incameramento del deposito cauzionale, salva l'attivazione della azione giudiziaria per l'accertamento dei danni subiti.*

#### **Articolo 16**

##### **(Divieto assoluto di utilizzo delle unità immobiliari di pregio e non di pregio diverso da quello urbanisticamente previsto e dedotto in contratto)**

- 1. Ogni diverso utilizzo della unità immobiliare rispetto a quello previsto nel contratto di locazione secondo la sua destinazione d'uso urbanistica è assolutamente vietato e considerato gravissimo inadempimento degli obblighi assunti, determinando, ove posto in essere, la immediata risoluzione di diritto dello stesso contratto senza alcun intervento giudiziale e mediante semplice comunicazione scritta, a firma congiunta del Presidente e del Segretario Generale, da inoltrare al Conduttore con raccomandata con avviso di ricevimento, e salvo in ogni caso l'esercizio dell'azione giudiziaria per l'accertamento dei danni subiti e di ogni altra sanzione amministrativa connessa. La citata ipotesi comporterà tra l'altro la escussione, ove prestata, della garanzia e l'incameramento del deposito cauzionale.*
- 2. In particolare, a titolo meramente esemplificativo rispetto alla portata generale del precedente comma 1, è assolutamente vietato esercitare l'attività commerciale, di ufficio ed extralberghiera negli immobili destinati ad uso abitativo. Tale ultima attività (extralberghiera) potrà essere esclusivamente consentita, previa specifica, preventiva, formale ed insindacabile autorizzazione del Consiglio di Amministrazione dell'Ente che ne indicherà le condizioni, anche economiche, nel*

rispetto di leggi e regolamenti vigenti. In tali ipotesi il canone di locazione verrà quantificato sulla base dei coefficienti massimi delle quotazioni immobiliari indicate dall'Agenzia delle entrate (O.M.I.) maggiorato di almeno il 30% (trentapercento) del canone.

3. Il diverso utilizzo della unità immobiliare condotta in locazione senza la preventiva essenziale autorizzazione dell'Ente costituisce gravissima violazione degli obblighi negoziali assunti e, qualora accertata, comporterà la immediata risoluzione di diritto del contratto, senza intervento giudiziale mediante semplice comunicazione scritta da inviare al conduttore da parte dell'Ente con raccomandata con avviso di ricevimento. Resta ferma la attivazione della azione giudiziaria per l'accertamento dei danni subiti e comunque la segnalazione alla Agenzia delle entrate, alla Guardia di Finanza ed al competente Municipio. In tale ipotesi la garanzia, ove prestata, sarà immediatamente escussa unitamente all'incameramento del deposito cauzionale.

### **Articolo 17**

#### **(Quantificazione del canone di locazione per le unità immobiliari di pregio)**

1. La quantificazione del canone di locazione per gli immobili di pregio con destinazione d'uso abitativo, da porre a base di gara, avviene mediante l'individuazione di un "prezzo a base d'asta", a partire dal quale i candidati, alle condizioni e termini indicati nel relativo bando, offrono un rialzo segreto. Detto "prezzo base" è ricavato dalle quotazioni immobiliari risultanti dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate in misura corrispondente ai coefficienti minimi, applicati sulla superficie netta della unità immobiliare comprese le mura divisorie interne e, quindi, escluse solo quelle esterne.

2. La quantificazione del canone di locazione per gli immobili di pregio ad uso diverso, da porre a base di gara, avviene mediante l'individuazione di un "prezzo a base d'asta", a partire dal quale i candidati, alle condizioni e termini indicati nel relativo bando, offrono un rialzo segreto. Detto "prezzo base" è stabilito dal Consiglio di Amministrazione, che non potrà comunque mai essere inferiore alla relativa rendita catastale, tenendo in considerazione le superfici lorde e i canoni già corrisposti all'Ente per analoghe e limitrofe fattispecie locative aventi la medesima destinazione urbanistica. Ove ciò non risulti possibile o per particolari e complesse situazioni, il Consiglio di Amministrazione dell'Ente provvederà a conferire uno specifico incarico per la redazione di una perizia relativa alla quantificazione del canone da porre a base d'asta.

3. La quantificazione del canone di locazione per gli immobili di pregio ad uso alberghiero, da porre a base di gara, avviene mediante l'individuazione da parte del Consiglio di Amministrazione di un "prezzo a base d'asta", a partire dal quale i candidati, alle condizioni e termini indicati nel relativo bando, offrono un rialzo segreto.

### **Articolo 18**

#### **(Quantificazione del canone di locazione per le unità immobiliari non di pregio)**

1. La quantificazione del canone di locazione per gli immobili non di pregio avviene sulla base delle quotazioni risultanti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate in misura corrispondente ai coefficienti minimi, applicati sulla superficie netta dell'unità immobiliare comprese le mura divisorie interne e, quindi, escluse solo quelle esterne.

### **Articolo 19**

#### **(Contenuti dell'avviso per immobili di pregio)**

1. L'avviso di indizione della gara per la locazione degli immobili di pregio, pubblicizzato con le modalità di cui al precedente articolo 4, contiene, tra le altre eventuali, le seguenti indicazioni:

- individuazione e caratteristiche dell'immobile da locare;
- canone mensile posto a base d'asta;
- importo presunto mensile degli oneri accessori;
- termine di presentazione dell'offerta;

- *modalità di presentazione dell'offerta con la relativa documentazione da allegare fra cui la dichiarazione espressa di accettare incondizionatamente tutte le condizioni contenute nel presente Regolamento;*
- *indirizzo presso il quale far pervenire le offerte;*
- *destinazione d'uso dell'immobile (abitativo/ufficio/altro);*
- *durata del contratto;*
- *modalità di visita dell'immobile;*
- *data della seduta pubblica di apertura delle buste contenenti l'offerta di locazione;*
- *nominativo del Responsabile Unico del Procedimento;*
- *individuazione degli eventuali lavori, con la correlata quantificazione economica, da realizzarsi a totale cura e spese del conduttore e da rimborsarsi da parte dell'Ente mediante una riduzione fissa dei canoni mensili di locazione nell'arco della prima scadenza del relativo contratto, ovvero 4 (quattro) anni per le locazioni ad uso abitativo, 6 (sei) anni per le locazioni ad uso commerciale e 9 (nove) anni per le locazioni ad uso alberghiero e, comunque, sino al completo soddisfo. Gli eventuali lavori sono oggetto di uno specifico computo metrico elaborato dall'Ente, contabilizzato sulla base del vigente prezzario della Regione Lazio e con l'applicazione di un ribasso del 30% (trentapercento); il valore ottenuto sarà quello che l'Ente rimborserà al conduttore con la citata riduzione del canone mensile.*

#### **Articolo 20**

##### **(Contenuti dell'avviso per immobili non di pregio)**

*1. L'avviso per la locazione degli immobili non di pregio, pubblicizzato con le modalità di cui al precedente articolo 4, contiene, tra le altre eventuali, le seguenti indicazioni:*

- a) individuazione e caratteristiche dell'immobile da locare;*
- b) canone mensile;*
- c) importo presunto mensile degli oneri accessori;*
- d) termine di presentazione della domanda;*
- e) modalità di presentazione dell'offerta con la relativa documentazione da allegare fra cui la dichiarazione espressa di accettare incondizionatamente tutte le condizioni contenute nel presente Regolamento;*
- f) indirizzo presso il quale far pervenire le offerte;*
- g) destinazione d'uso dell'immobile (abitativo/ufficio/altro);*
- h) stato attuale dell'immobile;*
- i) durata del contratto;*
- j) modalità di visita dell'immobile;*
- k) nominativo del Responsabile Unico del Procedimento.*

#### **Articolo 21**

##### **(Soggetti abilitati alla partecipazione alle gare per l'aggiudicazione degli immobili di pregio e immobili non di pregio)**

*1. Possono partecipare all'assegnazione di un immobile di pregio tutti i soggetti, persone fisiche o giuridiche, secondo quanto disciplinato ai precedenti articoli, che non abbiano in corso o non abbiano subito nell'arco degli ultimi 5 anni procedure di recupero crediti per canoni ed oneri locatizi o di sfratto per morosità.*

*2. Non possono partecipare altresì alle gare le persone giuridiche:*

- a) nei cui confronti siano state richieste o siano in atto procedure di liquidazione concordato o fallimento;*
- b) il cui legale o legali rappresentanti, soci e procuratori, così come risultanti dal certificato della Camera di Commercio, siano stati condannati, anche in primo grado, per reati contro la pubblica amministrazione o abbiano in corso o siano stati rinviati a giudizio o ne sia stato richiesto procedimenti per reati di associazione per delinquere o di stampo mafioso;*

- c) che si trovino nella incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi art. 120 della legge n. 689/1981 e s.m.i.;
- d) che si trovino nelle condizioni di concludere contratti con le Pubbliche Amministrazioni ai sensi dell'articolo 9 della legge n. 231/2001 e s.m.i..

Le ipotesi di cui ai punti a) e b) intervenute successivamente alla sottoscrizione del contratto di locazione dovranno essere comunicate all'Ente entro e non oltre 15 giorni naturali consecutivi dalla loro presa di conoscenza da parte del legale rappresentante della persona giuridica. Il mancato rispetto di tale termine e comunque la mancata informativa costituirà grave inadempimento del contratto e, pertanto, lo stesso si intenderà automaticamente ed immediatamente risolto, senza intervento giudiziale, mediante semplice comunicazione scritta da inoltrare da parte dell'Ente al conduttore con raccomandata con avviso di ricevimento. La garanzia prestata sarà contestualmente escussa.

3. Non possono partecipare altresì alle gare le persone fisiche:

- a) che siano state condannate, anche in primo grado, per reati contro la pubblica amministrazione o abbiano in corso o siano stati rinviati a giudizio o ne sia stato richiesto procedimenti per reati di associazione per delinquere o di stampo mafioso;
- b) che si trovino nella incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi art. 120 della legge n. 689/1981 e s.m.i.;
- c) che si trovino nelle condizioni di concludere contratti con le Pubbliche Amministrazioni ai sensi dell'articolo 9 della legge n. 231/2001 e s.m.i..

4. Alle assegnazioni per gli immobili non di pregio non possono partecipare le persone giuridiche essendo riservate solo a quelle fisiche.

5. Al fine di evitare concentrazioni di immobili di proprietà dell'Ente in un unico soggetto o di altri allo stesso giuridicamente legati, non possono in alcun modo partecipare alle gare o agli avvisi per le assegnazioni di unità immobiliari di pregio e non di pregio le persone fisiche e giuridiche che siano già conduttrici di altri immobili di proprietà dello stesso Ente anche se con diversa destinazione d'uso. Non possono altresì risultare conduttrici di unità immobiliari di proprietà dell'Ente, anche se con differenti destinazioni d'uso, persone giuridiche che, già conduttrici di uno o più immobili, ne acquistino nel tempo altre, o rami di azienda di queste, a loro volta già conduttrici di immobili dello stesso Ente. Nella eventualità di cessione del ramo di azienda il divieto di cessione opera anche nei confronti di altre persone giuridiche che, sebbene non assegnatarie di immobili di proprietà dell'Ente, il relativo legale rappresentante risulti il medesimo di quello cedente.

6. Non possono altresì partecipare in alcun modo alle gare o agli avvisi per le assegnazioni di unità immobiliari di pregio i soggetti e le Società della cui composizione azionaria o di quote facciano parte, anche se in posizione minoritaria, persone fisiche o giuridiche, o in queste ultime risultanti come possessori di azioni o quote, che risultino già direttamente conduttori o assegnatari di altre unità immobiliari di proprietà degli ISMA anche se con differente destinazione d'uso.

## **Articolo 22**

### **(Modifiche nella composizione delle persone giuridiche successive alla stipula del contratto)**

1. Ogni modifica della persona giuridica così come risultante agli atti per la partecipazione alla gara e incidente sui requisiti di ammissione, posti a base quindi della successiva sottoscrizione del contratto di locazione, dovrà essere obbligatoriamente comunicata all'Ente entro e non oltre il termine perentorio di 30 (trenta) giorni naturali consecutivi decorrente dall'intervenuta modifica. La mancata tempestiva comunicazione dell'intervenuta modifica, da considerarsi quale grave inadempimento delle condizioni negoziali, comporterà l'immediata ed automatica risoluzione di diritto del contratto di locazione, senza intervento giudiziale, mediante semplice comunicazione scritta da inoltrare, con raccomandata con avviso di ricevimento, da parte dell'Ente al conduttore.

2. La mancata tempestiva comunicazione della modifica comporterà la escussione della garanzia prestata e l'incameramento del deposito cauzionale, oltre l'attivazione della azione giudiziaria per l'accertamento dei danni subiti.

3. *In caso di cessione di ramo di azienda, da comunicarsi immediatamente e formalmente all'Ente, unitamente a copia notarile del relativo atto e comunque entro e non oltre dieci giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla data di sottoscrizione del formale atto di cessione, si farà riferimento a quanto previsto dalla legge n. 392/1978, fermo restando l'obbligo del subentrante a prestare le medesime garanzie del cedente nel rispetto di quanto previsto nel presente Regolamento. La cessione del ramo di azienda, ricorrendone i presupposti, è comunque subordinata nei confronti dell'Ente alla preventiva e totale regolarizzazione della eventuale situazione debitoria del cedente nei confronti dello stesso Ente; in assenza di tale integrale adempimento la cessione sarà opposta dall'Ente. La cessione del ramo di azienda, qualora non ritualmente notificata all'Ente nel termine ed alle condizioni predette, non potrà operare nei confronti dell'Ente.*
4. *Alle cessioni del ramo di azienda si applica quanto previsto dall'ultimo capoverso del precedente articolo 21; in caso di violazione di quanto ivi previsto la cessione sarà opposta dall'Ente.*

### **Articolo 23**

#### **(Capacità reddituale per l'assegnazione di immobili ad uso abitativo di pregio e non di pregio)**

1. *La partecipazione alla gara da parte delle persone fisiche per l'assegnazione degli immobili non di pregio, è subordinata, pena esclusione dalla gara o dalla valutazione e aggiudicazione/assegnazione, al possesso di un reddito annuo netto complessivo del nucleo familiare, desumibile dall'ultima dichiarazione dei redditi, di importo pari ad almeno il doppio del canone annuale della locazione.*
2. *Per quanto riguarda, invece, la partecipazione all'assegnazione degli immobili di pregio è richiesto un reddito annuo netto del richiedente o del proprio nucleo familiare pari ad almeno il triplo del canone annuale della locazione offerto in sede di gara.*
3. *Con riferimento esclusivo agli immobili di pregio, per il raggiungimento del minimo reddituale previsto, il richiedente potrà avvalersi di garanzia personale fornita da terzi dichiarandolo, a pena di decadenza, al momento della presentazione della domanda. In tale evenienza tutta la documentazione e le dichiarazioni richieste per il soggetto interessato alla locazione della unità immobiliare dovranno essere prodotte in sede di gara anche dal garante; il contratto, nella ipotesi di aggiudicazione, sarà sottoscritto sia dall'aggiudicatario che dal garante che saranno solidalmente responsabili delle obbligazioni con lo stesso assunte.*
4. *In caso di aggiudicazione la documentazione riferita al garante dovrà essere fornita, unitamente a quella relativa al soggetto interessato alla locazione, nel termine essenziale previsto dal precedente articolo 10.*

### **Articolo 24**

#### **(Opere di manutenzione ordinaria e straordinaria per immobili di pregio)**

1. *Qualora non precedentemente realizzati, il bando di gara conterrà la individuazione degli eventuali lavori, con la correlata quantificazione economica, da realizzarsi a totale cura e spese del conduttore, ivi comprese le relative pratiche urbanistiche, e da rimborsarsi da parte dell'Ente mediante una riduzione fissa dei canoni mensili di locazione entro la prima scadenza del contratto di locazione, ovvero 4 (quattro) anni per gli immobili ad uso abitativo, 6 (sei) anni per gli immobili ad uso commerciale e 9 (nove) anni per gli immobili ad uso alberghiero e, comunque, sino al completo soddisfo. Gli eventuali lavori sono oggetto di uno specifico computo metrico elaborato dall'Ente, contabilizzato sulla base del vigente prezziario della Regione Lazio e con l'applicazione di un ribasso del 30% (trentapercento). Il valore così ottenuto sarà quello che l'Ente rimborserà al conduttore con la citata riduzione del canone mensile. I lavori oggetto del computo metrico che afferiscono esclusivamente alla messa a norma della unità immobiliare dovranno essere regolarmente completati dal Conduttore entro e non oltre 120 (centoventi) giorni naturali consecutivi decorrenti dalla stipula del contratto. La regolare ultimazione dei lavori dovrà essere comunicata, entro detto termine, dal Conduttore all'Ente ai fini della verifica effettuata da un tecnico incaricato in contraddittorio con il medesimo Conduttore. Qualora i lavori non vengano realizzati entro detto termine per cause oggettive non imputabili al Conduttore, il medesimo dovrà entro lo stesso termine fornire documentate giustificazioni all'Ente. La mancata esecuzione dei*

lavori entro 180 (centottanta) giorni dalla sottoscrizione del contratto costituisce comunque, in assenza di oggettivi impedimenti da giustificarsi e documentarsi, gravissima violazione degli obblighi negoziali assunti con la sua immediata risoluzione di diritto da comunicarsi dall'Ente al Conduttore, mediante semplice comunicazione scritta e senza intervento giudiziario, a firma congiunta del Presidente e del Segretario Generale. In tale ultima ipotesi l'Ente provvederà contestualmente alla escussione della garanzia prestata ed all'incameramento del deposito cauzionale.

2. Nell'avviso di disponibilità potranno essere indicati differenti tempi di esecuzione dei lavori di cui al comma 1, in relazione alla complessità degli interventi da effettuarsi sugli immobili di pregio. In caso di mancata e/o diversa indicazione, i tempi restano comunque quelli dettati dal precedente comma 1.

3. Nessun ulteriore o differente intervento o lavorazione, ancorché migliorativi, potranno essere effettuati dal Conduttore rispetto a quelli individuati nel computo metrico estimativo senza la preventiva ed espressa autorizzazione dell'Ente. La realizzazione di ulteriori o differenti interventi o lavorazioni costituisce gravissima violazione degli obblighi negoziali assunti con la immediata risoluzione di diritto del contratto da comunicarsi dall'Ente al Conduttore, mediante semplice comunicazione scritta e senza intervento giudiziario, a firma congiunta del Presidente e del Segretario Generale. In tale ipotesi l'Ente provvederà contestualmente alla escussione della garanzia prestata ed all'incameramento del deposito cauzionale.

4. La presentazione delle pratiche per la esecuzione dei lavori previste nel computo metrico o preventivamente autorizzate ivi comprese quelle per il rilascio di nulla osta da parte delle Amministrazioni statali e locali, dovrà essere preventivamente sottoposta alla verifica dell'Ente per accertarne la corrispondenza con quelli oggetto del computo metrico allegato al bando di gara o successivamente autorizzati.

5. I lavori oggetto del computo metrico o successivamente e preventivamente autorizzati dovranno essere effettuati a totali cure e spese del Conduttore mediante Ditte di propria fiducia a ciò abilitate, di cui si assumerà la piena ed incondizionata responsabilità per danni a persone e/o cose causati durante la esecuzione degli stessi ed anche successivamente.

6. Resta salva la facoltà dell'Ente di effettuare specifici sopralluoghi sulla unità immobiliare per la verifica dell'andamento dei lavori e della loro rispondenza a quelli individuati nel computo metrico.

7. E' fatto, poi, assoluto divieto di eseguire qualsivoglia lavoro di ristrutturazione e/o modifica della unità immobiliare condotta in locazione senza la preventiva esplicita autorizzazione scritta dell'Ente e di tutte le altre Amministrazioni pubbliche competenti per materia. Qualsiasi intervento di ristrutturazione richiesto dal Conduttore ed autorizzato ai sensi di legge sarà effettuato a totali cure e spese del Conduttore medesimo e non darà in alcun modo titolo di richiedere o vantare nei confronti dell'Ente rimborsi o riduzioni di qualsivoglia entità ed a qualsiasi titolo, anche per migliorie. Nel caso di lavori non autorizzati dall'Ente e successivamente dai competenti Uffici statali e comunali, da considerarsi gravissimo inadempimento del contratto, il conduttore, oltre quanto previsto nei precedenti articoli, sarà tenuto al pagamento delle sanzioni amministrative e dei costi di ripristino della situazione originaria sollevando l'Ente da qualsiasi responsabilità economica o amministrativa e penale. Tale ultima ipotesi, da considerarsi gravissimo inadempimento contrattuale, determinerà la immediata risoluzione di diritto del contratto mediante semplice comunicazione scritta da inviarsi al Conduttore a firma congiunta del Presidente e del Segretario Generale, e comporterà il dovere da parte del Conduttore del ripristino dello stato dei luoghi. La garanzia eventualmente prestata sarà altresì immediatamente escussa ed incamerato il deposito cauzionale, ferma restando l'attivazione della azione giudiziaria per l'accertamento dei danni subiti.

8. Nel caso di opere urgenti di straordinaria manutenzione il conduttore dovrà darne immediata comunicazione scritta all'Ente indicando il problema; in tale evenienza l'Ente potrà autorizzare il conduttore alla diretta esecuzione di quanto occorrente, determinandone il costo che sarà detratto dai canoni di locazione dovuti.

9. E' assolutamente vietata la esecuzione diretta di lavori senza la preventiva autorizzazione dell'Ente e delle competenti Autorità statali e locali. In tale ultimo caso, oltre le sanzioni, anche di ordine amministrativo e penale previste dalla legge e regolamenti, non sarà riconosciuto al conduttore alcun rimborso a qualsiasi titolo richiesto anche a titolo di migliorie.

10. La esecuzione di lavori o modifiche alla unità immobiliare condotta in locazione senza la preventiva autorizzazione dell'Ente, oltre a comportare la immediata risoluzione di diritto del contratto senza intervento giudiziale e mediante semplice comunicazione scritta, sarà oggetto di espressa segnalazione all'Autorità Giudiziaria, al Corpo di Polizia Municipale, al competente Municipio ed alla competente Soprintendenza Statale.

### **Articolo 25**

#### **(Valutazione delle domande per la locazione di immobili non di pregio e modalità di formazione della relativa graduatoria)**

1. Nella valutazione delle domande di partecipazione, si terrà conto della composizione del nucleo familiare cui è destinato l'immobile, come dichiarato nel modulo di partecipazione e che in caso di assegnazione dovranno tutti obbligatoriamente trasferire la propria residenza, con riferimento alla tipologia di appartamento posto in locazione e nel rispetto delle norme del Regolamento edilizio e sanitario del Comune di Roma.

2. La graduatoria relativa a ciascun alloggio disponibile sarà formata sulla base dei seguenti criteri:

#### **1) In base al rapporto tra Reddito Netto annuo totale del richiedente e canone annuo di locazione richiesto:**

<b>Rapporto</b>	<b>PUNTI</b>
Se > 85%	30
Se compreso tra > 75% e 85%	20
Se compreso tra > 60% e 75%	10
Se < 60%	5

#### **2) Sfratto:**

- Richiedenti che abitino in alloggio che debba essere rilasciato a seguito di provvedimento esecutivo di sfratto per finita locazione o di provvedimento di separazione omologato dal Tribunale.

**Il provvedimento esecutivo di rilascio non deve essere stato intimato per inadempimento contrattuale o per morosità.**

<b>Data scadenza del provvedimento esecutivo</b>	<b>PUNTI</b>
In caso di provvedimento da eseguirsi entro <b>3 mesi</b> dalla data di affissione dell'avviso del bando di locazione	4
In caso di provvedimento da eseguirsi entro <b>6 mesi</b> dalla data di affissione dell'avviso del bando di locazione	3
In caso di provvedimento da eseguirsi entro <b>12 mesi</b> dalla data di affissione dell'avviso del bando di locazione	2
In caso di provvedimento da eseguirsi <b>oltre 12 mesi</b> dalla data di affissione dell'avviso del bando di locazione	1

#### **3) Nucleo familiare con presenza di:**

<b>Presenza nel Nucleo Familiare</b>	<b>PUNTI</b>
Portatori di Handicap:	
1) % di invalidità da 1 a 44	1
2) % di invalidità da 45 a 74	2
3) % di invalidità da 75 a 100	3

4) % di invalidità 100 con accompagnamento	4
Per ciascun minore a carico	1

### **Articolo 26**

#### **(Metodo di calcolo del Reddito Netto)**

1. Il calcolo percentuale per determinare il rapporto tra Reddito Netto Annuo Totale del richiedente e del nucleo familiare con esso convivente, e che nel suo insieme andrà ad abitare nell'appartamento indicato nell'avviso trasferendo ivi tutto il nucleo stesso obbligatoriamente la residenza, e canone annuo di locazione richiesto è dato dalla seguente formula:

$$\frac{\text{(Reddito Netto Totale Annuo - Canone Annuo richiesto)}}{\text{(Reddito Netto Totale Annuo)}}$$

(Reddito Netto Totale Annuo)

Il **Reddito Netto Annuo** derivante dai dichiarativi fiscali dell'anno precedente (Modello Unico, 730, CUD) sarà determinato secondo la seguente formula:

**Reddito Complessivo – Irpef Netta – Addizionali Regionali – Addizionali Comunali**

**Esempi:**

**Unico Persone Fisiche (annualità precedente disponibile):** Quadro RN1 (Reddito Complessivo) – RN26 (Imposta netta) – RV2 (Addizionale Regionale dovuta) – RV10 (Addizionale Comunale dovuta).

**Modello 730-3/(annualità precedente disponibile):** Riga 11 (Reddito Complessivo) – Riga 51 (Imposta netta) – Riga 72 (Addizionale Regionale dovuta) – Riga 75 (Addizionale Comunale dovuta).

**CUD (annualità precedente disponibile) - Parte B Dati Fiscali - Punto 1 (Redditi per i quali è possibile ...)** – Punto 5 (Ritenute Irpef) – Punto 6 (Addizionale Regionale all'Irpef) – Punto 11 (Saldo Addizionale Comunale)

### **Articolo 27**

#### **(Criteri di valutazione a parità di punteggio e garanzie reali o personali per l'assegnazione degli immobili non di pregio)**

1. A garanzia della solvibilità del futuro Conduttore, a parità di punteggio saranno privilegiate le domande che offrano maggiori garanzie in ordine alla tipologia di attività lavorativa svolta dal richiedente, con particolare riferimento alla stabilità della stessa.

2. In ogni caso, qualora il richiedente abbia un rapporto di lavoro di durata inferiore alla locazione, è richiesta la prestazione di idonea garanzia reale o personale da dichiarare, a pena di decadenza, al momento della presentazione della domanda.

3. In caso di garanzia personale è richiesta una fideiussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa rilasciata, con la clausola della escussione incondizionata ed a prima richiesta ed alla espressa rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale, da Istituti o Società abilitati a rilasciare garanzie a favore delle pubbliche amministrazioni, di importo pari a dodici mensilità del canone di locazione, per la durata dell'intero contratto di locazione. In caso di garanzia personale è richiesta l'indicazione di un garante in possesso dei requisiti di reddito di cui ai precedenti articoli 26 e 27 idoneamente documentati.

### **Articolo 28**

#### **(Annullamento dell'aggiudicazione)**

1. L'Ente dispone in ogni momento l'annullamento dell'aggiudicazione e la immediata risoluzione del contratto di locazione se stipulato, senza intervento giudiziale, mediante semplice comunicazione scritta da inoltrare con raccomandata con avviso di ricevimento da parte dell'Ente al conduttore, nei confronti di coloro che abbiano conseguito l'assegnazione dell'alloggio sulla



*base di dichiarazioni non veritiere ovvero di documentazione risultata falsa. Salva in ogni caso la dovuta segnalazione all'Autorità Giudiziaria e l'attivazione della azione risarcitoria per l'accertamento dei danni subiti.*

### **Articolo 29**

#### **(Opere di manutenzione ordinaria e straordinaria per immobili non di pregio)**

*1. L'Ente, antecedentemente alla stipula del contratto di locazione, procederà, a proprie cure e spese, esclusivamente ai lavori necessari per la messa a norma degli impianti tecnologici (elettrico, termico, idrico, sanitario).*

*2. E' fatto divieto di eseguire qualsivoglia lavoro di ristrutturazione e/o di modifica della unità immobiliare condotta in locazione senza la preventiva esplicita autorizzazione scritta dell'Ente e di tutti le altre Amministrazioni pubbliche competenti per materia. Qualsiasi intervento di ristrutturazione richiesto dal Conduttore ed autorizzato ai sensi di legge sarà effettuato a totali cure e spese del Conduttore medesimo e non darà in alcun modo titolo per richiedere all'Ente rimborsi o riduzioni del canone a qualsiasi titolo, anche per migliorie. Nel caso di lavori non autorizzati dall'Ente e dai competenti Uffici, da considerarsi grave inadempimento del contratto, il conduttore sarà tenuto al pagamento delle sanzioni amministrative ed i costi di ripristino della situazione originaria, oltre le segnalazioni alle competenti Autorità anche giudiziarie, sollevando l'Ente da qualsiasi responsabilità economica o amministrativa e penale. In tale ipotesi, da considerarsi grave inadempimento, comporterà oltre al dovere di ripristino dello stato dei luoghi, anche la immediata risoluzione del contratto, senza intervento giudiziale, mediante semplice comunicazione scritta da inoltrarsi al Conduttore da parte dell'Ente con raccomandata con avviso di ricevimento; la garanzia eventualmente prestata sarà contestualmente escussa.*

### **Articolo 30**

#### **(Contenuti dell'avviso per la locazione di box, posti auto, posto moto e cantine)**

*1. L'avviso di indizione della gara per la locazione dei box, posti auto e moto e cantine, pubblicizzato con le modalità di cui al precedente articolo 4, contiene le seguenti indicazioni:*

- a. individuazione e caratteristiche del bene da locare;*
- b. canone mensile di locazione posto a base d'asta per i box, per i posti auto, per il posto moto e per le cantine in immobili non di pregio così individuati:*
  - box: Euro 120,00 (centoventi/00);*
  - posto auto: Euro 80,00 (ottanta/00);*
  - posto moto: Euro 30,00 (trenta/00);*
  - cantina in immobili non di pregio Euro 30,00 (trenta/00);*
- c. importo presunto mensile degli oneri accessori;*
- d. termine di presentazione dell'offerta;*
- e. modalità di presentazione dell'offerta con la relativa documentazione da allegare fra cui la dichiarazione espressa di accettare incondizionatamente tutte le condizioni contenute nel presente Regolamento;*
- f. indirizzo presso il quale far pervenire le offerte;*
- g. stato attuale del bene da locare;*
- h. durata del contratto;*
- i. modalità di visita del bene da locare;*
- j. data della seduta pubblica di apertura delle buste contenenti le offerte di locazione;*
- k. nominativo del Responsabile del Procedimento.*

*2. Agli avvisi per la locazione delle consistenze immobiliari previste nel precedente comma 1 del presente articolo possono partecipare solo le persone fisiche che abbiano compiuto i 18 anni alla data di presentazione della domanda di partecipazione alla gara. Sono, quindi, escluse dalla partecipazione agli avvisi le persone giuridiche.*

*3. A parità di offerta sarà preferito l'offerente che risulti già conduttore di una unità immobiliare per uso abitativo e per questo risieda nella stessa unità immobiliare.*

4. La persona fisica concorrente alla gara per l'assegnazione delle consistenze immobiliari deve possedere un reddito annuo netto complessivo del nucleo familiare e di eventuali garanti, desumibile dall'ultima dichiarazione dei redditi, di importo pari ad almeno il triplo del canone annuale della locazione, calcolato ai sensi del precedente articolo 26. Alla locazione delle unità immobiliari previste nel presente articolo si applicano tutte le condizioni e prescrizioni previste nel presente Regolamento per la conduzione degli immobili non di pregio.

5. Agli avvisi per la locazione dei locali cantina ubicati negli immobili di pregio possono partecipare sia le persone fisiche che le persone giuridiche. Il canone mensile posto a base d'asta sarà determinato dal Consiglio di Amministrazione tenuto conto della sua ubicazione, dello stato di conservazione e della superficie.

### **Articolo 31**

#### **(Procedura relativa al rinnovo dei contratti)**

1. In caso di immobile locato l'Ente invierà nei termini stabili dalla legge una lettera di disdetta con cui il conduttore sarà invitato ad esprimere la sua volontà in ordine alla stipula di un nuovo contratto di locazione:

- per gli **immobili di pregio ad uso abitativo** il canone di locazione sarà calcolato in base alla quotazione immobiliare ricavata dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate avendo come riferimento i coefficienti minimi applicati sulla superficie lorda della unità immobiliare intendendosi quella interna alle mura perimetrali;
- per gli **immobili di pregio ad uso diverso** il canone di locazione sarà calcolato dal Consiglio di Amministrazione a corpo e comunque il canone mensile non dovrà essere inferiore alla rendita catastale;
- per gli **immobili di pregio ad uso alberghiero** il canone di locazione sarà determinato dal Consiglio di Amministrazione;
- per gli **immobili non di pregio** il canone di locazione sarà calcolato in base alla quotazione immobiliare ricavata dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate avendo come riferimento i coefficienti minimi applicati sulla superficie lorda dell'unità immobiliare intendendosi quella interna alle mura perimetrali.

2. Per gli immobili di pregio diversi da uso abitativo il canone di locazione verrà determinato in base al valore di mercato dell'immobile tenendo in considerazione le superfici lorde ed anche sulla base dei canoni già corrisposti all'Ente per analoghe e limitrofe fattispecie locative aventi la medesima destinazione urbanistica. Tale canone non potrà comunque essere inferiore alla rendita catastale. Ove ciò non risulti possibile o per particolari e complesse situazioni, il Consiglio di Amministrazione dell'Ente provvederà a conferire uno specifico incarico per la redazione di una perizia relativa alla quantificazione del canone da applicare.

3. Qualora il conduttore comunichi all'Ente la propria volontà di rinnovare il contratto alle condizioni comunicate, l'Ente non metterà in disponibilità la unità immobiliare e si procederà alla stipula di un nuovo contratto di locazione, ferme restando le condizioni di improcedibilità previste nel presente articolo.

4. Qualora il conduttore non sia in regola con i pagamenti di tutti i canoni e gli oneri accessori, l'Ente invierà esclusivamente una lettera di disdetta senza possibilità per il medesimo conduttore di rinnovare il contratto e l'immobile verrà messo in disponibilità. Il Conduttore potrà sanare la propria situazione debitoria corrispondendo quanto dovuto all'Ente entro e non oltre 60 (sessanta) giorni naturali consecutivi antecedenti alla data di scadenza del contratto. L'importo dovuto sarà maggiorato degli interessi legali e della rivalutazione monetaria decorrenti dalla data di maturazione e sino a quella del soddisfo.

5. Nel caso in cui il nuovo canone, accertato secondo quanto previsto nel presente articolo, sia inferiore a quello corrisposto al momento della scadenza contrattuale, l'Ente procederà al rinnovo sulla base di quest'ultimo canone.

6. Non si potrà comunque procedere al rinnovo del contratto di locazione in presenza delle limitazioni di cui all'articolo 21 del presente Regolamento.

7. Non potranno essere rinnovati contratti di unità immobiliari per i quali si sia accertato che il conduttore abbia eseguito nelle stesse opere di trasformazione e/o modifica senza la preventiva autorizzazione dell'Ente e la successiva acquisizione, qualora occorrenti, delle autorizzazioni/concessioni o nulla osta rilasciati dalle competenti Amministrazioni locali e statali.

8. Non potranno essere altresì rinnovati contratti di unità immobiliari per i quali siano in corso contenziosi con l'Ente, sia se attivati dallo stesso Ente o dal conduttore, per il pagamento di canoni e/o oneri accessori. In tali casi il rinnovo è subordinato all'integrale pagamento di quanto richiesto dall'Ente, maggiorato degli interessi calcolati sino alla data del soddisfo, entro e non oltre 60 (sessanta) giorni naturali consecutivi antecedenti alla data di cessazione del rapporto locativo con la contestuale definitiva cessazione della materia del contendere. Trascorso inutilmente tale termine essenziale il contratto non potrà essere rinnovato e la unità immobiliare sarà messo in disponibilità.

9. Non potranno essere comunque rinnovati contratti di unità immobiliari per i quali siano stati attivati dagli ISMA contenziosi di qualsivoglia natura, oggetto e specie.

### **Articolo 32**

#### **(Obbligo del trasferimento della residenza da parte del Conduttore per gli immobili non di pregio ad uso abitativo)**

1. È obbligo del conduttore, salvo differente previsione nel bando di gara o nell'avviso relativamente agli immobili destinati a uso abitativo non di pregio, trasferire, entro e non oltre 30 (trenta) giorni naturali consecutivi dalla data di stipula del contratto, la residenza nella unità immobiliare condotta in locazione.

2. Identico e contestuale trasferimento a quello del conduttore di cui al precedente comma 1 del presente articolo dovranno trasferire la residenza nel precitato termine perentorio ed essenziale di 30 (trenta) giorni tutti coloro indicati nella autodichiarazione della composizione del nucleo familiare ai fini della valutazione del reddito e della eventuale avvenuta aggiudicazione della unità immobiliare.

3. Il mancato trasferimento della residenza dei soggetti di cui ai precedenti commi 1 e 2 del presente articolo entro il citato termine essenziale è considerato grave inadempimento del contratto e comporterà la sua immediata risoluzione, senza intervento giudiziale previa semplice comunicazione scritta da inviare da parte dell'Ente al Conduttore con raccomandata con avviso di ricevimento, e la escussione della garanzia ove prestata. Per questo l'Istituto si riserva di verificare in ogni momento di durata del rapporto la permanenza di tale essenziale requisito anche attraverso la richiesta di presentazione al Conduttore della relativa certificazione rilasciata dal Comune; per tale evenienza il Conduttore, con la sottoscrizione del contratto di locazione, si obbliga ad ogni effetto a presentare, entro e non oltre 10 (giorni) naturali consecutivi dalla data di ricezione della richiesta dell'Ente, il certificato residenza. Eventuali variazioni del nucleo familiare dovranno essere tempestivamente comunicate dal Conduttore all'Ente nel termine essenziale di 15 (quindici) giorni dalla modifica.

4. Il trasferimento della residenza da parte del Conduttore durante l'intero periodo della locazione della unità immobiliare senza la preventiva ed essenziale autorizzazione dell'Ente costituisce grave violazione degli obblighi contrattuali determinando di diritto la immediata risoluzione del contratto da comunicarsi mediante semplice comunicazione scritta e senza intervento giudiziario.

5. L'obbligo del trasferimento della residenza è escluso per gli aggiudicatari degli immobili di pregio.

### **Articolo 33**

#### **(Accesso agli atti del procedimento)**

*1. E' consentito l'accesso a tutti gli atti e documenti della procedura di selezione da parte dei partecipanti nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente.*

#### **Articolo 34**

##### **(Decorrenza e pubblicità)**

*1. Il presente Regolamento, approvato con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione degli ISMA n. 62 del 12 dicembre 2016, entra in vigore dal giorno successivo alla sua adozione e pubblicazione permanente sul sito web degli stessi ISMA risultando da tale ultima data immediatamente applicabile a tutte le fattispecie considerate nei precedenti articoli.*

#### **Articolo 35**

##### **(Rinvio a disposizioni di Legge)**

*1. Per tutto quanto non previsto nel presente Regolamento si applicano le normative di settore vigenti.*

### **ELENCO IMMOBILI DI PROPRIETA' DEGLI ISMA**

#### **ZONE DI PREGIO**

1. Via del Babuino, 107
2. Piazza di Spagna 1, 1/A, 1/B
3. Via in Aquiro, 70, 71
4. Via della Guglia, 69
5. Vicolo della Spada di Orlando
6. Via dei Pastini snc, 16, 17, 18, 19, 20
7. Piazza Capranica, 72
8. Via Marco Aurelio, 31, 35
9. Piazza Navona, 41, 42, 43, 44
10. Via Palestro, 87
11. Via dei Pastini, 13, 14, 15
12. Via della Scala, 36, 37
13. Piazza della Rotonda 71, 72, 73
14. Via del Seminario 101, 102, 103, 104
15. Via di Porta Settimiana 1, 4
16. Via Urbana 2, 3, 4
17. Piazza Vittorio Emanuele 132
18. Viale della Repubblica 361, Cosenza

#### **ZONE NON DI PREGIO**

1. Via Bonifazi 48 A/B
2. Via Vittorio Fiorini 13, 15
3. Via Isola Madre 15
4. Via Novacella 19, 23, 25
5. Via Val Cannuta 206
6. Località Fondiglie, Rosora (Ancona)
7. Via Mazzini 44,46, Castelgandolfo (RM)
8. Via Namaziano 37, Ostia Lido, Roma.

- di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva, tenuto conto della oggettiva urgenza di porre in locazione gli immobili attualmente disponibili;

- di trasmettere lo stesso provvedimento alla Direzione Regionale Attività di Controllo e Coordinamento delle Funzioni di Vigilanza – Area Rapporti con le Istituzioni di Assistenza e Beneficenza – della Regione Lazio, ai sensi della DGR n. 429/2015;

- di provvedere alla pubblicazione della presente deliberazione sul sito *web* istituzionale degli ISMA [www.isma.roma.it](http://www.isma.roma.it) unitamente al nuovo testo di Regolamento approvato.

Roma, 12.12.2016

**F.TO Il Presidente**

Massimo Pompili

**F.TO Il Consigliere**

Flavio Conti

**F.TO Il Consigliere**

Marco Iacobucci

**F.TO Il Segretario Generale**

Sergio Basile

**F.TO L'Istruttore Amministrativo**

Angela Petrella  
con le funzioni di Segretario Verbalizzante