

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' DEGLI ISMA - ISTITUTI DI SANTA MARIA IN AQUIRO

Art. 1

Principi generali comuni

Il presente Regolamento disciplina le modalità con le quali gli Istituti di Santa Maria in Aquiro, d'ora in poi per brevità, ISMA, provvede 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.

Art. 2

Codice etico di comportamento per le procedure di ricerca dei conduttori

Al fine di garantire la trasparenza e parità di trattamento nelle procedure per l'aggiudicazione in locazione degli immobili in Roma, non è riconosciuto alcun diritto di preferenza ai soggetti già titolari di un contratto di locazione per un appartamento nello stesso stabile.

Art. 3

Regole generali per le procedure di selezione dei conduttori

L'individuazione dei soggetti avviene attraverso procedure comparative e selettive pubbliche, mediante le quali si accertano la economicità e la convenienza nella scelta del potenziale conduttore, affidata ad apposita Commissione delegata.

In ogni caso, le unità immobiliari destinate ad uso abitativo non possono essere concesse in locazione a persone giuridiche.

Per la selezione la Commissione potrà, se necessario, avvalersi di esperti del settore che gli forniranno eventuali perizie o indagini di mercato.

Si precisa che l'Ente prevede tre procedure di assegnazione e precisamente:

1) per gli immobili di pregio, individuati in base al D.L. 351 del 25.09.2001 e successive modificazioni ed integrazioni e indicati nell'allegato A al presente Regolamento, per le cantine ed i posti auto non abbinati per legge agli immobili. L'elenco di cui all'allegato A è indicativo ma non esaustivo. A tale elenco potranno essere aggiunti nuovi immobili sulla base della valutazione circostanziata e stima di apposita commissione tecnica all'uopo nominata dal Consiglio di Amministrazione; 2) per gli altri immobili, indicati nell'allegato B al presente Regolamento; 3) per i rinnovi contrattuali;

IMMOBILI DI PREGIO – CANTINE E POSTI AUTO NON ABBINATI AD IMMOBILI

Art. 4

Pubblicità e trasparenza delle selezioni

Ogni procedura rivolta all'assegnazione di un immobile, avverrà ottemperando ai seguenti adempimenti:

1. affissione dell'avviso di disponibilità all' Albo dell'Ente sito in Roma via del Colosseo 43;
2. pubblicazione dell'avviso sul sito internet dell'Ente www.isma.roma.it e sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio (B.U.R.L.);
3. pubblicazione su una rivista specializzata locale, da ripetere per due settimane consecutive, con indicazione dei caratteri generali dell'appartamento (mq, piano, servizi, ecc....), con indicazione del sito internet e dei recapiti telefonici.

Le procedure di selezione dovranno essere espletate entro 90 (novanta) giorni decorrenti dalla data di affissione dell'avviso.

Nel caso in cui, trascorso detto termine non pervengano offerte adeguate, secondo quanto previsto dal successivo art. 5, si procederà ad una nuova pubblicazione.

L'esito della selezione verrà pubblicato sul sito degli ISMA entro 20 (venti) giorni dalla selezione, nel rispetto delle normative vigenti in materia di riservatezza dei dati personali e sensibili.

Art. 5

Contenuti dell'avviso

L'avviso di selezione dovrà contenere le indicazioni generali dell'appartamento da locare, nonché l'indicazione del sito internet degli ISMA sul quale compariranno i seguenti elementi:

- Individuazione dell'immobile da locare;
- Prezzo base da cui partire per **l'offerta degli immobili di pregio**, corrispondente alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio in misura corrispondente ai coefficienti medi;
- Prezzo base da cui partire per **l'offerta dei posti auto e moto** sia rispettivamente di euro 100,00 per il posto auto, euro 150,00 per il box e di euro 45 per il posto moto, e che, qualora l'asta vada deserta, i suddetti posti auto e moto, vengano messi nuovamente in disponibilità con uno sconto del 20%;
- Indirizzo presso il quale far pervenire le offerte, necessariamente in busta chiusa, a mezzo raccomandata e/o assicurata con ricevuta di ritorno;
- L'individuazione della destinazione d'uso dell'immobile (abitativo/ufficio/altro);
- Lo stato attuale dell'immobile;
- La durata del contratto;
- Modalità di visita dell'immobile;
- Il termine entro il quale far pervenire le offerte;
- Modalità e criteri di selezione dei locatari;
- Gli eventuali lavori posti a carico dell'inquilino;
- Varie ed eventuali.

Qualora l'asta vada deserta, l'immobile verrà messo nuovamente in disponibilità con uno sconto del 20%.

Art. 6

Domande di partecipazione

Possono partecipare all'assegnazione di un bene immobile degli ISMA tutti coloro che ne abbiano interesse, persone fisiche e giuridiche, purché non abbiano in corso o abbiano subito nell'arco degli ultimi 5 anni procedure di recupero crediti per canoni ed oneri locatizi e di sfratto per morosità, previa autocertificazione del predetto requisito.

Le domande di partecipazione all'assegnazione dovranno essere presentate, a pena di esclusione, su apposito modulo predisposto dagli ISMA e scaricabile dal sito internet, *oppure* consegnato in occasione della visita dell'immobile, dovranno essere inviate in busta chiusa a mezzo raccomandata e/o assicurata con ricevuta di ritorno all'indirizzo degli ISMA indicato nell'avviso entro il termine fissato nell'avviso stesso.

Il termine per la presentazione delle domande è perentorio.

Gli ISMA non assumono alcuna responsabilità per la dispersione di comunicazioni dipendenti da inesatta indicazione del recapito, né per eventuali disguidi postali o telegrafici o comunque imputabili a fatti di terzi, a caso fortuito di forza maggiore, né per la mancata restituzione dell'avviso di ricevimento della raccomandata.

Alle domande di partecipazione dovrà essere allegata la seguente documentazione: fotocopia del documento d'identità del richiedente, copia della dichiarazione dei redditi dell'ultimo anno, copia delle ultime tre buste paga e dello stato di famiglia.

Art. 7

Criteria di selezione delle offerte per l'assegnazione degli immobili

L'assegnazione dell'immobile avverrà mediante aggiudicazione al migliore offerente, alle condizioni stabilite nel relativo contratto di locazione.

Nel caso in cui pervengano offerte uguali e comparabili, l'aggiudicazione avverrà sulla base della valutazione effettuata da parte di apposita Commissione delegata.

Gli ISMA si riservano la possibilità, con proprio provvedimento, di destinare l'immobile al cambio con inquilini già assegnatari che abbiano presentato apposita e motivata domanda.

In ogni caso, l'importo del canone di locazione sarà stabilito dagli ISMA secondo quanto previsto dall'art. 5 del presente Regolamento.

Art. 8

Regole per l'apertura delle offerte

Le offerte dovranno pervenire in busta chiusa ad apposita Commissione delegata convocata per la selezione delle medesime.

Indi si procederà all'apertura delle buste ed alla verbalizzazione delle offerte pervenute, verificando ed allegando al verbale copia delle inserzioni pubblicitarie effettuate.

Quindi si procederà alla stesura di una graduatoria degli offerenti in base alle modalità stabilite dalla Commissione.

In caso di parità tra coloro che avranno offerto lo stesso canone, si terrà conto dell'importo del reddito totale netto, desunto dalla documentazione allegata alla domanda di partecipazione di cui all'art. 6.

L'appartamento oggetto della gara sarà locato al miglior offerente, secondo i criteri indicati all'art.7, cui verrà data immediata comunicazione, con raccomandata a.r., dell'esito della comparazione.

IMMOBILI NON DI PREGIO

Art. 9

Domande di partecipazione

Possono partecipare all'assegnazione di un bene immobile degli ISMA tutti coloro che ne abbiano interesse, persone fisiche e giuridiche, purché non abbiano in corso o abbiano subito nell'arco degli ultimi 5 anni procedure di recupero crediti per canoni ed oneri locatizi e di sfratto per morosità, previa autocertificazione del predetto requisito.

Art. 10

Avviso di disponibilità degli immobili

Ai fini dell'assegnazione delle unità immobiliari l'Ente provvederà a rendere noto l'elenco degli alloggi disponibili per la locazione mediante affissione di un avviso al proprio Albo, pubblicazione dell'avviso sul B.U.R.L., sul sito internet degli Isma e con ogni altro mezzo ritenuto opportuno dall'Ente.

L'avviso dovrà contenere le seguenti indicazioni generali relative all'appartamento da locare:

- Individuazione dell'immobile da locare;
- Importo del canone di locazione, corrispondente alla quotazione ricavata dalla Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Roma, avendo come riferimento la prima fascia dei valori locativi;
- Indirizzo presso il quale far pervenire le offerte, necessariamente in busta chiusa, a mezzo raccomandata e/o assicurata con ricevuta di ritorno;
- L'individuazione della destinazione d'uso dell'immobile (abitativo/ufficio/altro);
- Lo stato attuale dell'immobile;
- La durata del contratto;
- Modalità di visita dell'immobile;
- Il termine entro il quale far pervenire le offerte;
- Modalità e criteri di selezione dei locatari;
- Gli eventuali lavori posti a carico dell'inquilino;
- Varie ed eventuali.

Art. 11

Cambio di alloggio

Gli ISMA si riservano la possibilità, con proprio provvedimento, di destinare l'immobile al cambio con inquilini già assegnatari che abbiano presentato apposita e motivata domanda.

Art. 12

Presentazione della domanda

I richiedenti che, dopo aver visitato l'alloggio o gli alloggi disponibili, siano interessati alla locazione dovranno presentare, su apposito modulo predisposto dall'Ente, richiesta per essere ammessi alla formazione della graduatoria per l'assegnazione di quello specifico alloggio. Tale modulo sarà consegnato solo a coloro che eseguiranno la visita dei locali. Alla domanda di partecipazione dovrà essere allegata la seguente documentazione: fotocopia del documento d'identità del richiedente, copia della dichiarazione dei redditi dell'ultimo anno, copia delle ultime tre buste paga e dello stato di famiglia.

Art. 13

Formazione della graduatoria

Potranno concorrere alla formazione della graduatoria per l'assegnazione dell'alloggio soltanto coloro che dispongano di un reddito annuo netto complessivo del nucleo familiare, desumibile dall'ultima dichiarazione dei redditi, di importo pari ad almeno il triplo del costo annuale della locazione così come indicato nell'avviso.

Art. 14

Assegnazione dell'immobile

L'assegnazione definitiva sarà fatta previa verifica della situazione reddituale dei singoli richiedenti e sarà preferito chi darà maggiori garanzie in ordine al pagamento dei canoni di locazione.

NORME COMUNI E RINNOVI CONTRATTUALI

Art. 15

Procedura relativa al rinnovo dei contratti

In caso di immobile locato l'Ente invierà nei termini stabili dalla legge una lettera di disdetta in cui l'inquilino sarà invitato ad esprimere la sua volontà in ordine alla stipula di un nuovo contratto di locazione al canone calcolato in base alla quotazione ricavata dalla Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Roma, avendo come riferimento la prima fascia dei valori locativi scontata del 25% e senza possibilità di prevedere l'aumento graduale del canone di locazione.

Per gli immobili uso commerciale, alberghiero e ufficio sarà applicata esclusivamente la prima fascia del Borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Roma.

Qualora l'inquilino comunichi all'Ente la propria volontà di rinnovare il contratto alle condizioni comunicate dall'ISMA, l'Ente non metterà in disponibilità l'immobile.

Qualora l'inquilino abbia in corso o abbia subito nell'arco degli ultimi 5 anni procedure di recupero crediti per canoni ed oneri locatizi e di sfratto per morosità, l'Ente invierà esclusivamente una lettera di disdetta senza possibilità per l'inquilino stesso di rinnovare ulteriormente il contratto e l'immobile verrà messo in disponibilità.

Nel caso in cui il nuovo canone calcolato sia inferiore al canone al momento della scadenza contrattuale, l'Ente procederà al rinnovo con quest'ultimo canone.

Art. 16

Ripartizione oneri

Agli inquilini verranno ripartiti: 1) i contributi per oneri relativi alla manutenzione ordinaria dell'immobile, come per legge; 2) gli oneri relativi alle parti comuni, in base alle tabelle millesimali; 3) gli oneri relativi al servizio di portineria e custodia, secondo le seguenti percentuali: 90% a carico del conduttore, 10% a carico del locatore; 4) le spese di riscaldamento, in base alle superfici radianti; 5) il consumo dell'acqua, in base all'effettivo utilizzo.

Tali somme saranno considerate dall'Ente parte del canone di locazione.

Art. 17

Pagamento canoni

Il pagamento di ogni onere avverrà attraverso modello MAV oppure addebito diretto su conto corrente.

E' obbligatoria l'attivazione del RID bancario per il pagamento del canone di locazione, come aggiornato annualmente in base all'indice Istat.

L'Amministrazione procederà al recupero crediti nei confronti degli inquilini che non abbiano provveduto a corrispondere le quote mensili del canone per un periodo di almeno quattro mesi. Trascorso inutilmente tale periodo, a far data dal quinto mese, il contratto di locazione si intenderà risolto e l'Ente provvederà ad avviare la procedura di sfratto.

Art. 18

Criteri generali per la stipula del contratto di locazione

A seguito della selezione, si procederà alla stesura del contratto di locazione secondo la normativa vigente.

Il prescelto dovrà sottoscrivere il contratto di locazione nel termine massimo di 15 (quindici) giorni dalla ricezione della comunicazione relativa all'esito della selezione.

A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione, il prescelto dovrà depositare un assegno circolare non trasferibile, intestato agli ISMA, di importo corrispondente a due mensilità del canone offerto.

Tale assegno, in caso di stipula del contratto di locazione, sarà considerato quale deposito cauzionale di importo pari a due mensilità.

L'assegnatario dovrà inoltre sottoscrivere una polizza fideiussoria bancaria a favore degli ISMA di importo pari a sei mensilità.

Nel caso in cui il prescelto non dovesse ottemperare ad uno degli impegni anzidetti (deposito dell'assegno circolare, sottoscrizione della polizza fideiussoria, sottoscrizione del contratto di locazione), gli ISMA saranno autorizzati a trattenere ed incassare l'assegno di cui al presente articolo in misura corrispondente alla perdita economica subita dall'Ente a seguito della mancata locazione dell'immobile.

In tale caso, risulterà assegnatario dell'immobile in locazione il richiedente successivo nella graduatoria redatta dalla Commissione delegata.

Gli ISMA procederanno alla revoca dell'assegnazione in qualsiasi momento e previo accertamento, nei confronti di coloro che abbiano conseguito l'assegnazione dell'alloggio sulla base di dichiarazioni non veritiere ovvero di documentazione risultata falsa.

Art. 19

Divieto di sublocazione

E' fatto divieto di sublocare o di cedere in alcun modo il contratto, senza autorizzazione dell'Ente.

Art. 20

Autocertificazione

Per tutte le condizioni previste dalla legge, il richiedente può ricorrere alla dichiarazione sostitutiva di certificazione.

Art. 21

Accesso agli atti del procedimento

E' consentito l'accesso a tutti gli atti e documenti della procedura di selezione nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente.

Art. 22

Decorrenza e pubblicità

Il presente Regolamento decorre dal giorno 1 febbraio 2011 (*).

Dello stesso e delle successive modificazioni viene data pubblicità permanente sul sito web degli ISMA.

(*) come modificato con Deliberazioni n. 36 del 24.03.2011, n. 68 del 27.05.2011, n. 134 del 12.10.2011

ALLEGATO A

IMMOBILI DI PROPRIETA' DEGLI ISMA UBICATI IN 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. Via Mazzini 44,46, Castelgandolfo (RM)
19. Viale della Repubblica 361, Cosenza
20. Via Namaziano 37, Ostia Lido, Roma

ALLEGATO B

IMMOBILI DI PROPRIETA' DEGLI ISMA UBICATI IN 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)