

**REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELLA GESTIONE DEL PATRIMONIO
IMMOBILIARE**

**REGOLAMENTO PER LA GESTIONE, UTILIZZO E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE
DELL'ENTE**

SOMMARIO

TITOLO I - Disposizioni Generali	3
Articolo 1 (Finalità e definizioni)	3
Articolo 2 (Classificazione dei Beni Immobili).....	3
TITOLO II - Disciplina della Gestione dei beni appartenenti al patrimonio indisponibile.....	3
Articolo 3 (Gestione dei Beni appartenenti al patrimonio indisponibile).....	3
TITOLO III - Gestione dei beni appartenenti al patrimonio disponibile e disciplina delle locazioni	4
Articolo 4 (Principi Generali).....	4
Articolo 5 (Procedura di assegnazione ordinaria in locazione)	5
Articolo 6 (Avviso di disponibilità e contenuto delle domande di locazione).....	6
Articolo 7 (Determinazione del canone).....	7
Articolo 8 (Durata della locazione e rinnovo)	7
Articolo 9 (Tipologie particolari di concessioni e locazioni)	8
TITOLO IV - Disposizioni comuni e finali	9
Articolo 10 (Disposizioni generali)	9
Articolo 11 (Opere di manutenzione)	9
Articolo 12 (Obbligo di segnalazione delle anomalie e guasti riscontrati).....	10
Articolo 13 (Verifiche tecniche sul bene locato)	10
Articolo 14 (Responsabilità del conduttore e criteri per il recupero delle spese sostenute dall'ASP)	10
Articolo 15 (Reclami e richieste d'intervento)	10
Articolo 16 (Opere di miglioramento).....	10
Articolo 17 (Forma dei contratti).....	11
Articolo 18 (Subentro).....	11
Articolo 19 (Adozione dei provvedimenti dell'ASP).....	11
Articolo 20 (Stipula del contratto di locazione e registrazione)	12
Articolo 21 (Contratti in essere)	12
Articolo 22 (Abrogazione, entrata in vigore e rinvio)	12
Allegato "A" Requisiti di accesso per l'agevolazione straordinaria alla locazione	13

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 - Finalità e definizioni

1. Gli Istituti Riuniti Azienda di Servizi alla Persona (I.R.ASP) perseguono i propri scopi istituzionali anche attraverso la gestione del patrimonio immobiliare disponibile e indisponibile.
2. Ai fini del presente regolamento si intendono per:
 - “ASP” “Azienda” o “Ente”: gli I.R.ASP - Istituti Riuniti Azienda di Servizi alla Persona;
 - “Regolamento”: il presente articolato;
 - “Richiedente”: qualsiasi persona fisica o giuridica, pubblica o privata, che intenda stipulare un contratto di locazione avente ad oggetto unità immobiliari dell’ASP.
3. Il presente regolamento disciplina i criteri e le modalità per la gestione, l’utilizzo e la valorizzazione del patrimonio immobiliare degli I.R.ASP, nonché per la formazione e conclusione dei contratti di locazione delle unità immobiliari dell’Azienda, conformandosi alle prescrizioni del Regolamento Regionale n. 5 del 15 gennaio 2020 recante: *“Disciplina del sistema di contabilità economico-patrimoniale e dei criteri per la gestione, l’utilizzo, l’acquisto, l’alienazione e la valorizzazione del patrimonio delle Aziende Pubbliche di Servizi alla Persona (ASP)”*.

Articolo 2 - Classificazione dei beni immobili

1. Il patrimonio immobiliare dell’Ente è costituito da tutti i beni immobili ad esso appartenenti, nonché da tutti i beni acquisiti nell’esercizio della propria attività o a seguito di atti di liberalità.
2. Il patrimonio immobiliare dell’Ente è suddiviso in patrimonio indisponibile e disponibile. Del patrimonio indisponibile fanno parte i beni che non possono essere sottratti alla loro destinazione, se non attraverso la dismissione e contestuale sostituzione con altro bene idoneo al perseguimento delle medesime finalità. Sono quindi i beni immobili destinati allo svolgimento delle attività istituzionali e soggetti a particolari vincoli derivanti dalle tavole di fondazione, da disposizioni testamentarie, o da atti di liberalità, a prescindere dal possesso di vincoli relativi il valore artistico, storico, archeologico dei beni, ai sensi della vigente normativa in materia di conservazione e tutela del patrimonio culturale. Fanno parte del patrimonio disponibile tutti i beni non ricompresi tra quelli sopra elencati e sono destinati ad una gestione che ne garantisca il conseguimento di rendite per le finalità di cui all’art. 16, comma 7 della l. r. 2/2019.
3. L’assegnazione dei beni immobili del patrimonio ad una delle categorie di classificazione indicate al precedente comma 2 è disposta con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione dell’ASP, in conformità al r.r. n. 5/2020, recante le motivazioni dell’assegnazione medesima tenuto conto della natura, delle caratteristiche e della destinazione d’uso dei singoli beni.
4. Per quel che concerne l’inventario e l’aggiornamento del patrimonio dell’Ente si osservano le disposizioni riportate nel regolamento regionale n. 5/2020.

TITOLO II - DISCIPLINA DELLA GESTIONE DEI BENI APPARTENENTI AL PATRIMONIO INDISPONIBILE

Articolo 3 - Gestione dei beni appartenenti al patrimonio indisponibile

1. All’amministrazione ed alla gestione dei beni appartenenti al patrimonio indisponibile dell’Ente provvede il Direttore dell’ASP, nel rispetto dei principi di cui alla l. r. n. 2/2019, dei criteri di cui al Regolamento Regionale n. 5 del 16 gennaio 2020, dei criteri di cui al presente regolamento ed in conformità agli indirizzi impartiti dagli organi di indirizzo politico-amministrativo.
2. I beni del patrimonio indisponibile, ai sensi di quanto previsto dall’art. 17, comma 2 della l. r. n. 2/2019, non possono essere oggetto di dismissione ed alienazione se non a seguito di sostituzione

- con altro bene idoneo al perseguimento delle medesime finalità istituzionali (se ancora esistenti) e su di essi non possono essere costituiti diritti a favore di terzi.
3. I beni del patrimonio indisponibile, ivi compresi terreni ed aree, possono essere oggetto esclusivamente di concessioni in uso temporaneo, purché sia garantita la continuità della funzione istituzionale e non derivi ad essa alcun pregiudizio.
 4. Le concessioni in uso di cui al comma precedente sono rilasciate, previa approvazione del Consiglio di Amministrazione, con apposito atto del Direttore dell'ASP nel quale devono essere indicati la durata del rapporto, l'ammontare del canone concessorio, la cauzione, l'uso per il quale la concessione è disposta e le condizioni per la buona conservazione del bene e per l'esercizio delle attività per cui l'uso è assentito. L'entità dei canoni concessori è determinata, sulla base di una perizia, tenuto conto dei valori di mercato del bene, determinati con riferimento ai valori desunti dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI), nonché dell'uso per il quale la concessione è disposta.
 5. Il Direttore dell'ASP, nel caso di inadempimento anche parziale da parte del concessionario degli obblighi derivanti dall'atto di concessione, ovvero per il venire meno dei requisiti e condizioni essenziali eventualmente prescritti nell'atto stesso, provvede, previa diffida al ripristino della legittima utilizzazione, alla revoca della concessione in uso. Il Direttore può inoltre revocare l'atto di concessione nel caso in cui, per sopravvenuti ed oggettivi motivi, la revoca sia indispensabile per garantire la funzione istituzionale del bene.
 6. Alla scadenza della concessione le eventuali opere costruite sul bene e le relative pertinenze restano acquisite dall'ASP, fatta salva, in ogni caso, la facoltà dell'Ente di richiedere la riduzione in pristino del bene dato in concessione.

TITOLO III - GESTIONE DEI BENI APPARTENENTI AL PATRIMONIO DISPONIBILE E DISCIPLINA DELLE LOCAZIONI

Articolo 4 - Principi Generali

1. I beni immobili del patrimonio disponibile dell'ASP, possono essere concessi in affitto, in locazione o in uso a titolo oneroso, con atto del Direttore, previo espletamento delle procedure previste dal regolamento regionale n. 5/2020 e per quanto non espressamente ivi previsto, secondo i criteri e le modalità di cui al regolamento regionale 4 aprile 2012 n. 5 recante: *"Regolamento regionale di attuazione e integrazione dell'articolo 1, comma 102, lettera b), della Legge Regionale 13 agosto 2011 n. 12, recante norme sui criteri, modalità e strumenti operativi per la gestione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare regionale"* e successive modifiche, nel rispetto dei principi di pubblicità, trasparenza, concorrenza, parità di trattamento e proporzionalità.
2. Alle procedure di cui al comma 1 è data adeguata pubblicità per mezzo degli strumenti ritenuti più idonei dall'Ente secondo le norme di legge. In ogni caso, deve essere pubblicato apposito avviso sul sito istituzionale dell'ASP, nell'apposita sezione dedicata alla trasparenza ed alla pubblicità degli atti, sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio e sull'Albo Pretorio di Roma Capitale o dei Comuni presso i quali insistono i beni oggetto della procedura.
3. L'entità dei canoni di locazione è determinata sulla base di una perizia, tenuto conto dei valori di mercato del bene, determinato con riferimento ai valori desunti dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI), nonché dell'uso per il quale la concessione è disposta.
4. Qualora alla locazione di un bene immobile sia interessato un ente pubblico ed il bene sia strettamente funzionale al perseguimento dei fini istituzionali di tale ente, il relativo contratto di locazione può essere sottoscritto direttamente tra le parti.
5. L'Asp può concedere beni immobili appartenenti al proprio patrimonio disponibile, altresì in comodato d'uso, ai sensi dell'art. 1803 e seguenti del codice civile.

6. Nei casi di cui al comma precedente, il contratto per il comodato d'uso indica sempre la propria durata che non può in ogni caso essere superiore a trent'anni.
7. I provvedimenti con i quali è disposto il comodato d'uso a favore di un soggetto privato per un bene del patrimonio disponibile dell'ASP specificano nella motivazione:
 - a) le ragioni di interesse pubblico che hanno condotto l'Ente ad assegnare il bene in comodato d'uso;
 - b) l'utilità sociale o comunque i benefici per la collettività delle attività del soggetto comodatario valutati come presupposti per l'assegnazione in comodato quali elementi compensativi rispetto alla gratuità del contratto.
8. L'utilizzo dei beni da parte dei comodatari deve essere compatibile con la natura, la destinazione d'uso e le caratteristiche strutturali dei beni stessi.
9. Sono posti a carico del comodatario tutti gli oneri di ordinaria e di straordinaria manutenzione del bene nonché i costi relativi alle utenze.

Articolo 5 - Procedura di assegnazione ordinaria in locazione

1. L'Asp, ogni qual volta si rende disponibile una unità immobiliare/terreno che non possa essere utilmente adibita all'espletamento delle finalità statutarie, provvede ad attivare apposita procedura ad evidenza pubblica, dandone massima diffusione, secondo quanto prescritto all'art. 4 comma 2 del presente regolamento.
2. Il Direttore dell'ASP, con riferimento ad ogni singola unità immobiliare disponibile, dopo aver provveduto a determinare - sulla base della valutazione svolta dal competente ufficio - l'entità del canone di locazione con riferimento ai valori desunti dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI), emana apposito bando per la procedura di assegnazione di cui al comma 1, indicando i modi ed i termini per l'invio delle domande di partecipazione e la durata della locazione.
3. L'esame delle offerte pervenute in busta chiusa e corredate, a pena di inammissibilità, della documentazione richiesta nel bando, viene effettuata nella data prevista dal bando da apposita Commissione composta da n. 3 membri, presieduta di norma dal Direttore dell'Asp, e nominati con apposito provvedimento dell'Ente nel rispetto della normativa vigente in materia di anticorruzione. L'unità immobiliare/terreno verrà assegnata al richiedente che avrà offerto il maggiore aumento rispetto al canone fissato nel bando.
4. Nel caso in cui più soggetti abbiano presentato le offerte più alte di pari importo, la Commissione procederà alla sospensione della seduta. L'Ente fisserà un nuovo termine per l'invio di nuova offerta, superiore alla precedente, per i soli migliori offerenti, da effettuarsi con le medesime modalità indicate nel precedente bando. Il mancato invio della nuova offerta varrà come rinuncia e l'immobile verrà assegnato al miglior offerente non rinunciatario. In caso di assenza di ulteriori offerenti l'Ente provvederà all'approvazione di una nuova procedura di assegnazione.
5. Qualora la predetta procedura dovesse andare deserta, con le medesime modalità, si avvierà una seconda procedura con la fissazione di un canone ribassato del 10% rispetto al canone fissato nell'atto di avvio della procedura.
6. Nel caso in cui anche la seconda procedura dovesse andare deserta, con le medesime modalità, si avvierà una terza ed ultima procedura con la fissazione di un canone ribassato del 20% rispetto al canone fissato nell'atto di avvio della procedura.
7. In caso di mancata presentazione di offerte in esito alla terza e ultima procedura di evidenza pubblica entro e non oltre i 30 giorni immediatamente successivi, l'Ente, previa Deliberazione del Consiglio di Amministrazione può alternativamente disporre:
 - a) la messa in disponibilità, per una durata temporale non superiore a 90 giorni consecutivi e previa una nuova valutazione da parte dell'ufficio competente circa l'entità del canone nell'ambito dei valori desunti dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI), dell'unità immobiliare a trattativa privata, mediante pubblicazione nell'apposita sezione del proprio sito istituzionale; in tal caso l'immobile verrà locato al richiedente che per primo farà pervenire all'Ente un'offerta in forma libera con le modalità di cui al bando per un canone

- minimo comunque non inferiore a quello fissato nell'atto di avvio della procedura di cui al comma 1, ribassato al massimo del 30%. Anche in questo caso la busta dell'offerta dovrà contenere, a pena di inammissibilità, assegno circolare non trasferibile intestato all'ASP, di importo pari al canone mensile offerto;
- b) il conferimento dell'unità immobiliare, previa valutazione congiunta da parte dell'Area competente e dell'Area Sociale, nel patrimonio indisponibile dell'Ente per la realizzazione di attività coerenti con le finalità statutarie;
 - c) la riserva dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 22, comma 135, della l. r. 27 febbraio 2020, n. 1, per far fronte a specifiche e documentate situazioni di emergenza abitativa sulla base di accordi stipulati con la Regione Lazio e con altri Enti eventualmente interessati, ai sensi dell'articolo 15 della legge 7 agosto 1990, n. 241, purché sia comunque assicurato il perseguimento delle finalità istituzionali dell'Ente (secondo i criteri elencati nell'allegato "A" al presente provvedimento);
 - d) di una nuova procedura previa realizzazione da parte dell'Ente degli interventi di manutenzione ed adeguamento che il competente ufficio dell'Ente ritenga eventualmente necessari per restituire redditività all'unità immobiliare.

Articolo 6 - Avviso di disponibilità e contenuto delle domande di locazione

1. L'Avviso di disponibilità emanato dall'ASP, dovrà comunque indicare:
 - a) descrizione dell'immobile da locare e stato manutentivo;
 - b) canone base mensile minimo richiesto;
 - c) oneri accessori presunti determinati sulla base dell'ultimo consuntivo di spese (e che saranno poi soggette a conguaglio sulla base delle spese effettivamente sostenute nell'anno di riferimento);
 - d) indirizzo presso il quale far pervenire le offerte;
 - e) termine per la presentazione dell'offerta;
 - f) modalità di presentazione dell'offerta con relativa documentazione da allegare;
 - g) richiamo espresso all'accesso di cui al d.lgs. 33/2013;
 - h) durata del contratto;
 - i) modalità di accesso alla documentazione tecnica e amministrativa dell'immobile da locare (Legge 241/1990);
 - j) modalità di visita dell'immobile da locare;
 - k) nominativo e recapiti del responsabile del procedimento;
 - l) eventuali e ulteriori informazioni ritenute utili.
2. Le domande dovranno perentoriamente pervenire entro il termine indicato nel relativo avviso di disponibilità di locazione all'indirizzo ivi indicato in busta chiusa e sigillata, recante sull'esterno la dicitura "Offerta di locazione – non aprire", riferita all'immobile oggetto della procedura (indicare l'unità immobiliare sita in Via Nr. Civico interno) e contenente all'interno la seguente documentazione:
 - a) domanda di locazione sottoscritta in originale;
 - b) offerta economica sottoscritta in originale dal richiedente, recante indicazione del canone di locazione mensile offerto in aumento rispetto al canone base indicato nell'Avviso;
 - c) dichiarazione resa ai sensi del DPR 445/2000 (Il/la sottoscritto/a dichiara, ai sensi degli artt. 46,47 del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i., di essere consapevole che, in caso di mendaci dichiarazioni, verranno applicate, ai sensi dell'art. 76 del citato D.P.R. 445/2000, le sanzioni previste dal codice penale e dalle leggi speciali in materia di falsità di atti"), di non avere in corso e di non avere subito negli ultimi 5 anni procedure di recupero crediti per canoni ed oneri locatizi e di sfratto per morosità resa ai sensi della normativa vigente;
 - d) dichiarazione del richiedente di aver preso visione dell'immobile e di accettarlo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente e di trovarlo idoneo al proprio uso;
 - e) Dichiarazione di Stato di famiglia resa ai sensi della normativa vigente;

- f) dichiarazione di consenso al trattamento dei dati personali che saranno esclusivamente utilizzati dall'ASP in relazione alla procedura di cui al relativo Avviso di disponibilità;
 - g) dichiarazione di accettazione incondizionata del vigente regolamento delle locazioni dell'ASP;
 - h) copia dell'attestazione rilasciata dall'Ente dalla quale si evince che il proponente ha esperito l'accesso alla documentazione tecnica e amministrativa dell'immobile (ex L. 241/90) e concordato appuntamento per visionarlo;
 - i) fotocopia del documento d'identità del sottoscrittore in corso di validità debitamente datato e sottoscritto in originale;
 - j) fotocopia dell'ultima dichiarazione dei redditi presentata ed ogni altra idonea documentazione attestante la capacità del richiedente di assolvere al pagamento del canone di locazione. La predetta documentazione dovrà essere valutata dalla Commissione, ai fini di una verifica della titolarità in capo al richiedente – a pena di esclusione - di un reddito o fatturato netto non inferiore al triplo del canone annuo base relativo all'unità immobiliare richiesta;
 - k) Assegno circolare non trasferibile all'ordine dell'Ente del valore corrispondente al canone mensile offerto, a titolo di deposito cauzionale provvisorio corredato da idonea Dichiarazione di impegno dell'Offerente a sostituire tale assegno con altro di pari valore nel caso in cui la procedura di assegnazione si protragga per oltre 30 giorni naturali e consecutivi dalla data di emissione dell'Assegno Circolare allegato all'istanza di partecipazione.
3. Qualora l'istanza di locazione sia presentata da un soggetto giuridico, la domanda e le relative dichiarazioni dovranno essere sottoscritte dal legale rappresentante *pro tempore*, inoltre la documentazione di cui al comma precedente dovrà essere riferita al soggetto giuridico richiedente, prevedendosi altresì la presentazione di: 1) una dichiarazione di referenza sottoscritta da un istituto bancario; 2) copia conforme dello Statuto; 3) visura CCAA, in caso di Società.
 4. L'istanza di locazione può essere presentata anche da persone fisiche o giuridiche già titolari di contratti di locazione con l'ASP riferiti ad altri immobili. Costituisce in tali casi condizione preclusiva l'esistenza di pendenze inerenti il pagamento dei canoni e degli oneri accessori riferiti agli immobili già condotti in locazione, nonché l'esistenza di eventuali contenziosi con l'Asp stessa.

Articolo 7 - Determinazione del canone

1. Ai sensi di quanto disposto dall'articolo 18, comma 3 del Regolamento Regionale 15 gennaio 2020 n. 5, il canone è determinato tenuto conto dei valori di mercato del bene, determinati con riferimento ai valori desunti dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI), nonché dell'uso per il quale il bene è disponibile.
2. In sostituzione parziale del pagamento del canone, può essere previsto l'obbligo, a carico del conduttore, di sostenere i costi di interventi di ripristino, ristrutturazione o restauro necessari per un proficuo utilizzo e per la valorizzazione dell'immobile, determinati da tecnico di fiducia dell'Ente sulla base del prezzario regionale tempo per tempo vigente, integrato altresì con il prezzario riportato in "Prezzi Informativi dell'Edilizia" DEI Tipografia del Genio Civile. La proporzionale riduzione del canone non potrà superare il primo quadriennio contrattuale. Restano ferme le disposizioni del codice civile relative alle opere di manutenzione a carico del conduttore, nonché quelle relative alla vigente normativa in materia di locazioni.

Articolo 8 - Durata della locazione e rinnovo

1. Il contratto di locazione ad uso abitativo, prevedendo esplicitamente l'assoluto divieto di sublocazione, ai sensi del comma 1 dell'art. 2 L. 431/1998, avrà la durata di anni 4, ed alla prima scadenza si intenderà tacitamente rinnovato per ulteriori anni 4 (quattro), salvo disdetta anticipata per i motivi e nei termini di legge.

2. Il contratto di locazione commerciale, prevedendo esplicitamente l'assoluto divieto di sublocazione, secondo quanto dall'art. 79 della Legge 392/1978 e dalle norme del Codice Civile, avrà la durata di anni 6, ed alla prima scadenza si intenderà tacitamente rinnovato per ulteriori anni 6, salvo disdetta anticipata per i motivi e nei termini di legge.
3. Il contratto di locazione non potrà essere rinnovato automaticamente dopo la seconda scadenza.
4. L'ASP, contestualmente o successivamente all'invio della disdetta con raccomandata A/R, ovvero a mezzo PEC, almeno sei mesi prima della scadenza contrattuale, ovvero un anno prima per le locazioni commerciali, può avviare la procedura di rinnovo attraverso la quale invita il conduttore ad esprimere la sua volontà in ordine alla stipula di un nuovo contratto alle condizioni economiche rideterminate secondo la stima del valore medio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e del Territorio. Eventuali ribassi rispetto a tale valore potranno essere definiti esclusivamente in presenza di oggettive e comprovate motivazioni, tenuto conto dello stato manutentivo generale dello stabile ove è collocato l'immobile, dell'eventuale appartenenza del conduttore a categorie riconducibili a situazioni di indiscusso disagio sociale o economico, nonché di eventuali e ulteriori situazioni che dovranno sempre trovare adeguata ed esplicita motivazione.
5. Il conduttore, entro il termine perentorio di 30 giorni dalla ricezione della comunicazione di cui al comma precedente, deve comunicare all'ASP la propria volontà di rinnovare il contratto alle nuove condizioni. In mancanza di detta comunicazione il conduttore, alla scadenza naturale del contratto, dovrà lasciare l'immobile libero da persone e/o cose e lo stesso sarà dichiarato disponibile ed assegnato secondo le modalità di cui all'art. 5.
6. Qualora il conduttore abbia in corso una procedura di recupero crediti ed oneri locatizi, il rinnovo è sempre e comunque subordinato all'integrale pagamento del dovuto, unitamente alle spese legali eventualmente sostenute dall'Ente.

Articolo 9 - Tipologie particolari di concessioni e locazioni

1. L'Asp può concedere o locare a privati, a titolo oneroso, previo esperimento di idonea procedura di evidenza pubblica e per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico – finanziario dell'iniziativa, comunque non superiore a complessivi cinquanta anni, propri beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile ai fini della riqualificazione e riconversione degli stessi tramite interventi di recupero, restauro e ristrutturazione, anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o di attività di servizio per i cittadini, nel rispetto dei principi di cui al decreto legge 25 settembre 2001 n. 351 (*Disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e sviluppo di fondi comuni di investimento immobiliare*) convertito in legge, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001 n. 410, nonché dall'articolo 58 del decreto legislativo 25 giugno 2008 n. 112 (*Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria*) e successive modifiche, ferme restando il rispetto della normativa in materia di conservazione e di valorizzazione del patrimonio culturale e paesaggistico contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*) e successive modifiche.
2. L'Asp può concedere a soggetti privati, ivi compresi gli organismi senza scopo di lucro di cui al decreto legislativo 3 luglio 2017 n. 117 recante "*Codice del Terzo settore, a norma dell'articolo 1, comma 2, lettera b), della legge 6 giugno 2016 n. 106*" e successive modifiche, beni del proprio patrimonio indisponibile mediante un avviso, pubblicato sul sito dell'ASP per almeno sessanta giorni e, quando il bene da concedere abbia notevole rilievo economico, sugli strumenti di comunicazione di cui all'art. 4, comma 2 del presente regolamento. L'avviso contiene tutti gli elementi ritenuti essenziali per favorire la massima partecipazione dei soggetti interessati e definisce i criteri per l'attribuzione dei punteggi per l'affidamento in concessione del bene.
3. La procedura di cui al comma 2 può essere attivata anche su istanza di parte presentata spontaneamente da un soggetto interessato: in tal caso all'istanza deve essere assicurata la pubblicità nelle modalità di cui al comma 2 del presente articolo, al fine di consentire la presentazione

- di osservazioni da parte di altri soggetti interessati e l'eventuale riconduzione ad una procedura di confronto tra proposte concorrenti.
4. L'ASP può derogare all'applicazione della procedura di evidenza pubblica e ricorrere a trattativa negoziata o diretta, previa stipula di un accordo di programma, in caso di concessione di un bene appartenente al patrimonio indisponibile:
 - a) in favore di amministrazioni dello Stato, della Regione, delle Province o di altri Comuni od altri Enti Pubblici in genere, o a favore di enti/soggetti erogatori di servizi destinati alla collettività, se la concessione dell'immobile a tali soggetti sia rivolta a soddisfare esigenze o fini di pubblica utilità;
 - b) in favore di società o consorzi a prevalente partecipazione pubblica in relazione alla gestione di servizi pubblici o di pubblico interesse.
 5. I beni immobili di proprietà dell'ASP adibiti a luoghi di culto, con le relative pertinenze, in uso agli enti ecclesiastici, sono agli stessi concessi gratuitamente al medesimo titolo e senza applicazione di tributi, in analogia con quanto previsto dal D.P.R. n. 296/2005.
 6. Gli immobili di proprietà dell'Ente appartenenti al patrimonio indisponibile dello stesso, anche quando non utilizzati per fini istituzionali, possono essere concessi a favore di enti religiosi e delle istituzioni di cui al decreto legislativo n. 207/2001, che perseguono rilevanti finalità umanitarie o culturali, a fronte del pagamento di un canone ricognitorio annuo determinato dal Consiglio di Amministrazione.

TITOLO IV - DISPOSIZIONI COMUNI E FINALI
CAPO I
NORME COMUNI A TUTTE LE LOCAZIONI

Articolo 10 - Disposizioni generali

1. Le disposizioni contenute in questo capo formano parte integrante e sostanziale del contratto di locazione stipulato fra l'Ente ed i singoli conduttori, impegnandoli al pieno rispetto delle norme in esso contenute.
2. Il conduttore è custode dei beni oggetto del contratto di locazione e deve, al termine della locazione, provvedere a riconsegnarli all'Ente nel medesimo stato locativo, documentato dal verbale di consegna, in cui sono stati ricevuti.
3. L'ASP richiederà idonee forme di garanzia per assicurare l'adempimento dell'obbligo di pagamenti degli oneri economici e risarcitori connessi al contratto di locazione.
4. Nei mesi di preavviso previsto per il rilascio dell'unità immobiliare l'Ente effettua nei locali sopralluogo atto a verificare l'efficienza degli impianti (anche autonomi, ove presenti) ed accertare l'esistenza di eventuali danni provocati da cattivo uso del conduttore, nonché di modifiche non autorizzate. I costi delle riparazioni e del ripristino eventualmente necessari, saranno addebitati al conduttore con diritto al maggior danno causato, ad esempio la perdita di reddito conseguente alla tardiva locazione.
5. Con riguardo al rilascio per qualsiasi causa dell'unità immobiliare, la riconsegna delle chiavi non è liberatoria se non accompagnata dal verbale sottoscritto dall'incaricato dell'Ente.
6. Nei mesi precedenti alla scadenza del contratto e in qualsiasi momento, nel caso in cui i beni locati dovessero essere oggetto di vendita, il conduttore deve consentire la visita dei locali ai terzi debitamente autorizzati dall'ASP nei giorni e nelle ore concordate.

Articolo 11 - Opere di manutenzione

1. Sono a carico dell'inquilino tutte e indistintamente le riparazioni di piccola e ordinaria manutenzione, nonché quelle di manutenzione straordinaria dovute a negligenza o colpa dell'inquilino previste dal Codice Civile.

2. Tutti gli interventi di qualsiasi natura e tipo causati da modifiche e manomissioni apportate dal conduttore alle strutture, rifiniture e impianti comuni e/o delle singole unità immobiliari sono a carico del conduttore medesimo.
3. Per opere di manutenzione ordinaria si intendono quelle che riguardano le opere di riparazione e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
4. Per opere di manutenzione straordinaria si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

Articolo 12 - Obbligo di segnalazione delle anomalie e guasti riscontrati

1. Il conduttore è tenuto, sotto la propria responsabilità, a segnalare tempestivamente per iscritto i danni prodotti dall'uso e dalla vetustà, onde evitare pericoli a terzi. In mancanza, il conduttore sarà direttamente responsabile di eventuali danni a persone e/o cose.

Articolo 13 - Verifiche tecniche sul bene locato

1. L'Ente ha diritto, in relazione all'obbligo che precede, di far visitare l'appartamento da un proprio delegato e di farvi direttamente eseguire, a spese del conduttore, quelle opere che, pur essendo a carico di questo ultimo, non siano state eseguite.
2. In particolare, nel caso che per incuria del conduttore o per mancata esecuzione tempestiva di una delle riparazioni o sostituzioni a suo carico, si producessero danni all'edificio, l'Ente previa intimazione al conduttore responsabile di eseguire in tempi brevi i lavori necessari, provvederà, in caso di inadempienza nei termini fissati, all'esecuzione d'ufficio con rivalsa, tramite addebito, degli importi relativi alle spese sostenute, maggiorati delle spese di sopralluogo, perizie ed ogni altra spesa eventualmente sostenuta in tale contesto dall'Ente.

Articolo 14 - Responsabilità del conduttore e criteri per il recupero delle spese sostenute dall'ASP

1. Oltre ai lavori che il conduttore non abbia eseguito, pur essendo a suo carico, saranno addebitati all'inquilino, o agli inquilini responsabili, le spese occorrenti per riparare i danni prodotti da colpa, negligenza o cattivo uso ai locali ed agli impianti di uso e di utilità comuni, nonché i danni provocati da intasamenti di colonne di scarico per introduzione di corpi estranei.
2. In tutti gli altri casi in cui per il ripristino d'uso, sempre limitatamente agli interventi sulle parti comuni dell'edificio, le relative opere vengano eseguite direttamente dall'Ente (luce scale, riparazione ascensori, ecc.), il costo sostenuto verrà ripartito in misura millesimale tra gli inquilini e/o dal regolamento delle parti comuni ove esistente.
3. I conduttori risponderanno ugualmente dei danni causati da loro familiari e da persone che a, qualsiasi titolo, abitino l'unità immobiliare.

Articolo 15 - Reclami e richieste d'intervento

1. Tutti i reclami o richieste d'intervento pervenute all'ASP saranno sottoposte a opportuno controllo. Non verranno eseguiti lavori in presenza di inadempimenti contrattuali.

Articolo 16 - Opere di miglioramento

1. Sono considerate opere di miglioramento i lavori che comportano un effettivo aumento di valore dell'appartamento o dell'edificio.

2. E' fatto divieto al conduttore di apporre all'unità immobiliare locata alcuna miglioria e/o modifica senza il preventivo consenso scritto dell'ASP, con il quale potrà a suo esclusivo giudizio, prescrivere la riduzione in pristino all'atto della riconsegna qualora non preferisca che le modifiche e le migliorie restino a beneficio dell'immobile, senza diritto alcuno per il conduttore ad eventuali rimborsi.
3. I lavori dovranno essere eseguiti dal conduttore a sua cura e spese, nel rispetto delle norme urbanistiche e dei regolamenti comunali e sotto il controllo dell'Ente, il quale potrà ordinare la rimozione o il rifacimento, qualora il lavoro non sia eseguito secondo le regole dell'arte e conformemente a quanto autorizzato.

Articolo 17 - Forma dei contratti

1. Ogni contratto di locazione deve essere stipulato in forma scritta, presso la sede dell'Ente.

Articolo 18 - Subentro

1. Fatto salvo quanto previsto dai commi 2 e 3 del presente articolo, in caso di decesso o negli altri casi in cui l'assegnatario non faccia più parte del nucleo familiare, subentrano nell'assegnazione i componenti del nucleo familiare originariamente assegnatario o ampliato ai sensi del comma 4, secondo l'ordine stabilito nel successivo comma 6.
2. In caso di separazione giudiziale, di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili dello stesso, all'assegnatario subentra nell'assegnazione l'altro coniuge, sempre che il diritto di abitare nella casa coniugale sia stato attribuito dal giudice a quest'ultimo.
3. In caso di separazione consensuale omologata o di nullità matrimoniale, all'assegnatario subentra nell'assegnazione l'altro coniuge, se tra i due sia così convenuto e qualora quest'ultimo risulti abitare stabilmente nell'alloggio.
4. Per i fini di cui al comma 1, l'ampliamento del nucleo familiare si determina nei seguenti casi:
 - a) matrimonio dell'assegnatario;
 - b) unione civile dell'assegnatario;
 - c) convivenza dell'assegnatario da almeno due anni, da dimostrare nelle forme di legge;
 - d) accrescimento della prole dell'assegnatario dovuta a nascita naturale, riconoscimento o adozione;
 - e) affidamento di minori;
 - f) rientro dei figli motivato da separazione omologata dal giudice competente.
5. L'ingresso di uno dei soggetti indicati nel comma 4 deve essere immediatamente comunicato all'ASP. L'Ente, nei successivi tre mesi, procede alle verifiche sull'esistenza delle condizioni per procedere al subentro. Qualora dalla verifica risultino comunicazioni non veritiere, l'ampliamento non produce effetti ai fini dell'eventuale subentro. Gli esiti delle verifiche sono comunicati all'interessato a cura dell'Ente.
6. Ai fini del presente articolo si intende per nucleo familiare la famiglia costituita da una persona sola ovvero dai coniugi, dai figli legittimi, naturali, riconosciuti, adottivi, dagli affiliati, nonché dagli affidati per il periodo effettivo dell'affidamento, con loro conviventi. Fanno, altresì, parte del nucleo familiare il convivente, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado, purché la stabile convivenza con il richiedente duri ininterrottamente da almeno due anni e sia dimostrata nelle forme di legge. Sono considerati componenti del nucleo familiare anche persone non legate da vincoli di parentela, purché la convivenza abbia carattere di stabilità, sia finalizzata alla reciproca assistenza morale e materiale, sia stata instaurata da almeno quattro anni e dimostrata nelle forme di legge.

Articolo 19 - Adozione dei provvedimenti dell'ASP

1. Le approvazioni, autorizzazioni, assensi, consensi, permessi, decisioni, disposizioni, riferiti nel presente regolamento all'ASP sono adottati con provvedimento degli organi competenti dell'Ente, sulla base delle specifiche attribuzioni previste dallo Statuto e dal Regolamento Organico.

Articolo 20 - Stipula del contratto di locazione e registrazione

1. Su espressa delega permanente del Consiglio di Amministrazione, intervenuta con l'adozione del presente regolamento, il Direttore dell'Asp procede alla stipula del contratto di locazione in nome e per conto dell'Ente, previa apposita Determinazione Dirigenziale riportante gli esiti della procedura di selezione del locatario, così come descritta al precedente art. 5.
2. Alla registrazione del contratto provvede l'Ente, che cura altresì il versamento dell'imposta, il cui importo è recuperato dal conduttore secondo le disposizioni contenute nel contratto.

CAPO II

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Articolo 21 - Contratti in essere

1. Per tutti i contratti in essere alla data di entrata in vigore del presente regolamento restano valide le condizioni pattuite sino alla scadenza naturale dei contratti stessi.

Articolo 22 - Abrogazione, entrata in vigore e rinvio

1. Il presente regolamento abroga e sostituisce ogni precedente regolamento ed ogni altro provvedimento interno che disciplinava la materia.
2. Il presente regolamento entra in vigore il giorno successivo a quello della pubblicazione della Deliberazione di approvazione sul sito internet dell'Ente.
3. Il foro competente per ogni eventuale controversia relativa alla procedura di individuazione di cui al presente regolamento, nonché in ordine alla gestione dei rapporti contrattuali ivi connessi è quello di Roma.
4. Per quanto non previsto nel presente regolamento, si fa espresso rinvio alle disposizioni contenute nello Statuto e nei regolamenti dell'Ente, nonché alla normativa vigente in materia di locazione.
5. Le disposizioni del presente regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme nazionali e regionali. Nelle more dell'adeguamento del presente regolamento si applica immediatamente la normativa sopravvenuta.

Allegato "A"

Requisiti di accesso per l'agevolazione straordinaria alla locazione degli immobili di proprietà destinati a persone o a nuclei familiari a basso reddito che necessitano di una sistemazione alloggiativa a canone agevolato.

L'agevolazione economica, riconosciuta sulla base di specifici requisiti e previa domanda, dipende dalla situazione in cui si trova il nucleo familiare richiedente.

Requisiti di accesso:

- Avere un ISEE 2021 al di sotto di 26mila euro.
- Nessun componente del nucleo familiare deve avere la proprietà, usufrutto, uso o abitazione di un immobile fruibile nella stessa provincia.
- Non essere assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica o comunali come ad esempio alloggi ATER ex IACP.
- Criterio preferenziale a parità di requisiti e in vista dell'esaurimento risorse: la presenza nel nucleo familiare di un minore, over 70 o di un invalido almeno al 74%, familiare in carico ai servizi sociali o alle ASL.
- La famiglia richiedente non deve aver ricevuto per l'anno in corso altri aiuti e contributi affitto.
- Reddito ISEE variabile in base alla delibera comunale.

L'agevolazione economica è mantenuta in base al mantenimento dei requisiti che deve essere dimostrata tramite presentazione di documentazione con cadenza annuale.