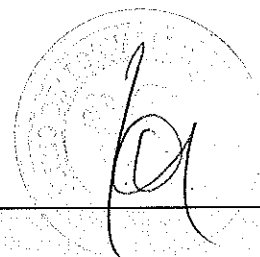


# PIO SODALIZIO FORNAI

I.p.a.b in Roma  
00187 Roma - P. Madonna di Loreto, 26  
Tel. 06/6793564 - Fax 06/6798760



## ESTRATTO DEL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO D'AMMINISTRAZIONE

Deliberazione N. 10 del 13 Febbraio 2019

**Criteria generali in ordine alla determinazione normativa ed economica dei canoni locativi nelle unità immobiliari di proprietà dell'Istituto per i contratti in scadenza a far data 30/9/2018 -**

L'anno duemiladiciannove, il giorno di mercoledì 13 del mese di febbraio alle ore 16.00 in Roma e nella sede istituzionale del Pio Sodalizio Fornai, in Roma, P.zza Madonna di Loreto, 26, con le modalità prescritte dal vigente Statuto, e con invito partecipato a mezzo mail, si è riunito il Consiglio Direttivo dell'Ente di cui al Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Lazio n.T00228 del 28.9.2018 per discutere gli argomenti inseriti nel seguente O.d.G. :

... Omissis ...

Sono presenti i Signori :

N.	Cognome e nome	Carica	Presente	Ass. Giust.	Assente
1	Patrizia Massi	Presidente	si		
2	Pasquale Colantuono	V. Presidente	si		
3	Marco Maria Luchino Mizzau	Consigliere		si	
4	Ivan Agostino Patrizi	Consigliere	si		
5	Brunamonti Domenico	Consigliere	si		

Presiede: Patrizia Massi

Assiste il Segretario f.f. Umberto Pacilli

Costatata la presenza del numero legale, il Presidente dichiara aperta la seduta alle ore 16.15

### IL CONSIGLIO

- **PREMESSO** che l'Ipab è proprietario di unità immobiliari locati ad uso commerciale ed abitativo in varie zone della città;
- **CONSIDERATO** che a far data 30/9/2018, 25 contratti di locazione stipulati in ossequio alle disposizioni di cui alla legge 359/92, patti in deroga, hanno avuto naturale scadenza per fine locazione;
- **ACCERTATO** che l'Istituto proprietario, a norma di legge ha, con lettera raccomandata a/r, dato disdetta dei contratti di locazione in scadenza, invitando i Conduttori ad esprimere la loro volontà in ordine alla stipula di un nuovo contratto di locazione;

- **TENUTO CONTO** che è opportuno, stante la volontà degli inquilini e dell'Istituto proprietario, procedere alla ristipula dei contratti locativi e, conseguentemente, alla rinegoziazione dei canoni di affitto, considerando, quanto stabilito dal regolamento delle locazioni vigente e secondo un parametro di equità sociale;
- **VISTA** la delibera del C.D.A. n. 37 del 13.7.2016 e successive modifiche, concernente i criteri e le modalità per il rinnovo delle in locazione ad uso abitativo di cui all'art. 11 del regolamento delle locazioni;
- **VISTA** la deliberazione n. 32 del 22.6. 2016 concernente la ridefinizione dei canoni di locazione secondo le stime dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate e del Territorio;
- **CHE** l'Istituto ha preventivamente svolto sondaggi attraverso la consultazione del borsino immobiliare del Comune di Roma per avere una logica base di partenza sulla quale poter rideterminare i prezzi delle nuove locazioni;
- **VISTE** le quotazioni offerte dal mercato immobiliare nelle zone dove sono ubicati gli appartamenti;
- **CHE** gli uffici alla luce di quanto detto sopra presentano al Consiglio tabelle che si allegano con parametri economici e determinazione dei canoni locativi dedotti dai valori pubblicati dall'agenzia del territorio riferiti al II semestre 2017. Le valutazioni fatte sono riferite all'andamento del mercato immobiliare che visto il clima recessivo del paese non permettono di locare le unità immobiliari al prezzo di massimo profitto per l'Ente. A quanto detto va aggiunto che le stesse unità immobiliari non sono conservate al meglio;
- **CONSIDERATO** che le risultanze di dette ricerche hanno portato alla elaborazione di un progetto articolato per zone e fasce di reddito come segue;
- **CHE** per quanto detto si ritiene congruo ed equo applicare
  1. **Cinecittà Don Bosco**, Via Flavio Stilicone, 174 appartamento di taglio piccolo mq 60 importo massimo dell'agenzia del territorio € 10,80 al metro mq.
  2. **Cinecittà Don Bosco**, Via Flavio Stilicone, 174 appartamento di taglio grande mq 100 importo minimo dell'agenzia del territorio € 7,80 al metro mq.
  3. **Appio latino**, Via V. Fiorini, 33 appartamento di piccolo taglio mq 60 importo medio dell'agenzia del territorio € 11,00 al mq
  4. **Trieste**, Via Aquileia, 8 importo medio dell'agenzia del territorio € 14,30
  5. **S. Eustacchio - centro**, Via G. Zanardelli, 7 importo medio dell'agenzia del Territorio € 25,30
  6. **Trevi - centro**, Via Rasella, 53 importo medio dell'agenzia del territorio € 22,40
- **VISTI** i criteri proposti dall'ufficio al C.D.A. risultano essere in linea con le linee programmatiche dell'Istituto e pertanto vanno accolti e ratificati dal Consiglio di Amministrazione;
- **CONSIDERATO**, altresì che è opportuno tutelare le fasce protette dalle normative vigenti, e che appare opportuno, per tale ragione applicare sui nuovi parametri economici uno sconto del 10% esclusivamente in presenza di:
  1. Portatore di Handicap,
  2. Familiare con Handicap,
  3. Indiscusso disagio sociale ed economico,
 Il tutto dovrà essere comprovato dagli organi preposti
- **VISTO** l'art.21 del D.Lsg 4/5/2001 n.207;
- **VISTA** la nota della Regione Lazio n. U.0048427 del 22.1.2019, "Area Rapporti con le Istituzioni di Assistenza e Beneficenza" concernente regolamento criteri e modalità per l'affidamento in locazione ad uso abitativo e commerciale del patrimonio immobiliare del Pio Sodalizio Fornai
- **VISTO** il DGR 419/2017 - esercizio dell'attività di sorveglianza

all'unanimità e per quanto in premesse:

**DELIBERA**

1. Di approvare lo schema di tabella per la rideterminazione dei canoni di locazione qui allegata che costituisce parte integrante e sostanziale (allegato A)
2. Di stipulare un nuovo contratto di locazione con gli inquilini dei contratti scaduti in data 31.9.2018 per la durata di anni 4 + 4 con decorrenza dal 1.2.2019.
3. Di determinare il canone di locazione annuo come da tabella allegata (A)
4. Di demandare agli uffici l'adozione degli atti necessari alla stipula dei nuovi contratti di locazione da registrarsi presso l'ufficio del registro con decorrenza 1.2.2019
5. Di dare atto che le spese di registrazione per i suddetti contratti saranno a carico delle parti in uguale misura mentre le spese di bollo saranno interamente a carico del locatario
6. Di non richiedere deposito cauzionale perché versato nei precedenti rinnovi.
7. di autorizzare il Presidente del Pio Sodalizio Fornai alla stipula dei contratti di locazione

**Il Presidente**

f.to Patrizia Massi

**Il Vicepresidente**

f.to Pasquale Colantuono

**I Consiglieri**

f.to Ivan Agostino Patrizi

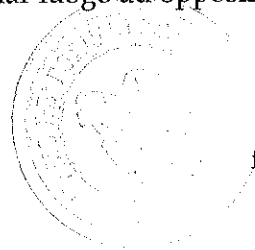
f.to Domenico Brunamonti

**Il Segretario f.f.**

f.to Umberto Pacilli

## RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario certifica che il presente verbale è stato affisso all'Albo del Pio Sodalizio dei Fornai il giorno 14.2.2019 senza dar luogo ad opposizioni.

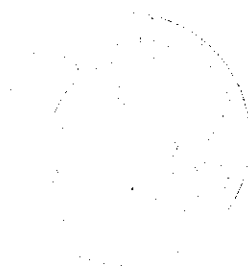


Il Segretario f.f.

f.to Umberto Pacilli

Roma, li 13.2.2019

Per copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo.



Il Segretario f.f.

Umberto Pacilli

Roma, li 13.2.2019

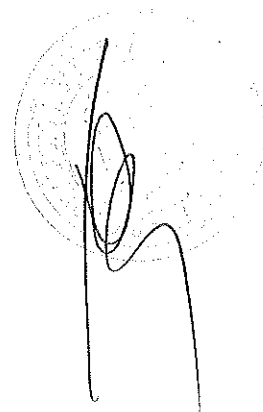
**ALLEGATO " A" ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO  
DIRETTIVO N. 10 DEL 13 FEBBRAIO 2019**

**Proiezione nuovi importi rinnovo contratti 2018 2026**

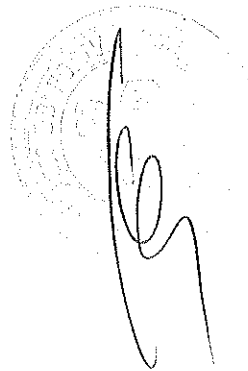
Stabile	Int	MQ appartamento + Balcone	Prezzo Minimo al MQ	Prezzo previsto
Stilicone		102,25+7,29	7,8	€ 816,55
Stilicone		102,25+7,29	7,8	€ 816,55
Stilicone		103,48+7,47	7,8	€ 827,14
Stilicone		103,48+7,47	7,8	€ 827,14
Stilicone		103,48+7,47	7,8	€ 827,14

**Proiezione nuovi importi rinnovo contratti 2018  
2026**

Stabile	Int	MQ appartamento + Balcone	Prezzo medio al MQ	Prezzo previsto
Aquileia		77,28+9,15	14,3	€ 1.137,10
Aquileia		73,83	14,3	€ 1.055,77
Aquileia		73,83	14,3	€ 1.055,77
Aquileia		70,91	14,3	€ 1.014,01
Rasella		66,06	22,4	€ 1.479,74
Zanardelli		49,16	25,3	€ 1.243,75
Fiorini		59,9+7,47	11	€ 678,90
Fiorini		61,87+8,05	11	€ 702,57
Fiorini		57,84+7,47	11	€ 656,24
Fiorini		57,84+7,47	11	€ 656,24
Fiorini		59,9+7,47	11	€ 678,90
Fiorini		58,98+30,37	11	€ 731,78



<b>Proiezione nuovi importi rinnovo contratti 2018 2026</b>				
<b>Stabile</b>	<b>Int</b>	<b>MQ appartamento + Balcone</b>	<b>Prezzo massimo al MQ</b>	<b>Prezzo previsto</b>
Stilicone		62,45+7,29	10,8	€ 693,46
Stilicone		59,19+4,55	10,8	€ 651,25
Stilicone		62,45+7,29	10,8	€ 693,46
Stilicone		59,9+7,47	10,8	€ 666,92
Stilicone		59,19+4,55	10,8	€ 651,25
Stilicone		62,45+7,29	10,8	€ 693,46
Stilicone		57,07+4,55	10,8	€ 628,36
Stilicone		57,07+4,55	10,8	€ 628,36
Stilicone		57,07+4,55	10,8	€ 628,36



A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains some illegible text, possibly a company name or official seal. The signature is stylized and appears to be a personal name.