

PER COPIA CONFORME
ALL'ORIGINALE

**REGOLAMENTO CONCERNENTE I CRITERI E LE MODALITÀ PER L'AFFIDAMENTO IN
LOCAZIONE AD USO ABITATIVO E COMMERCIALE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE
DEL
PIO SODALIZIO DEI FORNAI**

PREMESSA

**FINALITÀ STATUTARIE DEL PIO SODALIZIO FORNAI
ED UTILIZZO DEL PATRIMONIO**

Il Pio Sodalizio dei Fornai ha come fine statutario la realizzazione di interventi di assistenza e soccorso a favore dei soci fornai residenti a Roma e delle loro famiglie in caso di comprovato bisogno anche attraverso la gestione del patrimonio immobiliare destinato a reddito.

L'adempimento della missione si fonda in gran parte sulla regolare, costante integrale riscossione dei proventi derivati dal conseguente reddito e in tal senso assumono rilievo da un lato il buono stato di manutenzione dei predetti beni e dall'altro i criteri e le modalità per il loro affidamento in locazione ad uso abitativo e commerciale.

**TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI**

ARTICOLO 1

(Ambito di applicazione e definizioni)

Il presente Regolamento disciplina le modalità con le quali il Pio Sodalizio dei Fornai provvede alla selezione ai fini dell'assegnazione in locazione delle unità immobiliari di sua proprietà, nonché alla formazione e conclusione dei relativi contratti di locazione, nel rispetto dei principi di economicità, trasparenza, pubblicità ed imparzialità.

Ai fini del presente Regolamento si intendono per:

- a) «Pio Sodalizio» o «Ente» o «IPAB» o «P.S.F.»: l'Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza "Pio Sodalizio dei Fornai";
- b) «Regolamento»: il presente articolato;
- c) «Legge 431/1998»: la legge 9 dicembre 1998, n. 431 "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo";
- d) «Legge 392/1978»: la legge 27 luglio 1978, n. 392 "Equo canone. Disciplina delle locazioni di immobili urbani";
- e) «Richiedente/i»: qualsiasi persona fisica o giuridica, pubblica o privata, che intenda stipulare un contratto di locazione avente ad oggetto unità immobiliari dell'Ente e sia in possesso dei requisiti prescritti dalla normativa vigente e dal presente Regolamento;
- f) «Unità Immobiliare/i»: tutte le unità immobiliari, ad uso civile abitazione e/o commerciale, di proprietà del Pio Sodalizio Fornai.

ARTICOLO 2
(Categorie di immobili)

Ai fini del presente Regolamento, il patrimonio immobiliare dell'IPAB destinato a reddito si distingue in:

- a) unità immobiliari ad uso civile abitazione;
- b) unità immobiliari ad uso commerciale.

ARTICOLO 3
(Pubblicità)

L'IPAB, in applicazione dei principi contenuti nelle Direttive della Regione Lazio tempo per tempo vigenti e nella normativa applicabile alle IPAB, segnala la disponibilità di alloggi mediante pubblicazione in un apposito Albo esposto presso la propria sede, nonché tramite pubblicazione sul proprio sito Internet, nella sezione "Amministrazione Trasparente" e sul BURL Lazio.

Ogni periodo di pubblicazione ha la durata di 30 giorni solari e qualora l'ultimo giorno coincida con una festività il termine è prorogato fino al successivo giorno non festivo.

La pubblicazione degli elenchi delle unità immobiliari disponibili è suddivisa nelle categorie di cui all'art. 2.

Fatto salvo quanto previsto nei commi successivi, la locazione degli immobili appartenenti al Pio Sodalizio dei Fornai consegue all'esperimento di procedura di gara ad evidenza pubblica.

ARTICOLO 4

(Codice etico di comportamento per le procedure di ricerca dei conduttori)

Ai fini di garantire la trasparenza e la parità di trattamento nelle procedure di aggiudicazione in locazione degli immobili di proprietà dell'Ente, non può farsi luogo all'assegnazione o conduzione di più immobili da parte dello stesso soggetto, salvo che non si tratti di pertinenze dell'immobile locato quali box, posti auto, posti moto, cantine e simili.

ARTICOLO 5

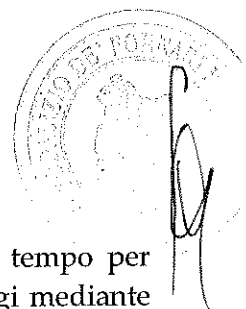
(Soggetti abilitati a partecipare alle gare per l'aggiudicazione dell'unità immobiliari)

Possono partecipare all'assegnazione di un immobile le persone fisiche che abbiano compiuto 18 anni e, ove ammesso dal bando, le persone giuridiche che non abbiano in corso e non abbiano subito nell'arco degli ultimi 5 anni procedure di recupero crediti per canoni ed oneri locatizi o di sfratto per morosità.

Non possono partecipare 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 procedimento per reati di associazione per delinquere o di stampo mafioso;
- c) che si trovino nella incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi dell'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'art. 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 15 (quindici) giorni naturali consecutivi dalla loro presa di conoscenza da parte del legale rappresentante della persona giuridica. Il mancato rispetto del termine e comunque la mancata informativa costituirà grave inadempimento del



contratto e, pertanto, lo stesso si intenderà automaticamente risolto, senza intervento giudiziale, mediante semplice comunicazione scritta da inviarsi con raccomandata con avviso di ricevimento.

Non possono partecipare altresì alle gare le persone fisiche:

- a) che siano state condannate, per i reati contro la Pubblica Amministrazione o abbiano in corso o siano state rinviate a giudizio o ne sia stato chiesto il procedimento per reati di associazione per delinquere o di stampo mafioso;
- b) che si trovino nella incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi dell'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'art. 9 della Legge n. 231/2001 e s.m.i..

Al fine di evitare concentrazioni di immobili di proprietà dell'Ente in unico soggetto o di altri allo stesso legati, non possono partecipare alle gare o agli avvisi per le assegnazioni di unità immobiliari le persone fisiche e giuridiche che siano già conduttrici di altri immobili di proprietà dell'Ente anche se con diversa destinazione d'uso, salvo quanto previsto in materia di pertinenze.

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. Nelle eventualità di cessione del ramo di azienda il divieto 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.

TITOLO II DISCIPLINA DELLE LOCAZIONI AD USO ABITATIVO

ARTICOLO 6

(Elenco delle unità immobiliari ordinarie)

L'IPAB forma un elenco delle unità immobiliari disponibili per locazione ad uso abitativo.

Ogniquale volta è disponibile una unità immobiliare, l'IPAB ne cura l'inserimento nell'elenco di cui sopra, dandone pubblicità nelle forme e nei modi di cui all'art. 3.

ARTICOLO 7

(Procedura di assegnazione)

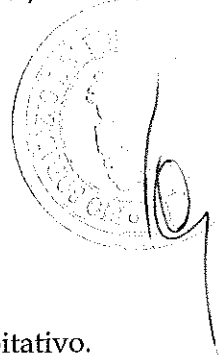
Le unità immobiliari segnalate come disponibili vengono locate all'esito di apposita procedura a evidenza pubblica.

L'IPAB, con riferimento ad ogni singola unità immobiliare resasi disponibile, emana apposito bando con il quale dà inizio alla procedura di assegnazione di cui al comma 1, indicando i modi ed i termini per l'invio delle domande di partecipazione e la determinazione del canone e della durata della locazione. Il bando viene pubblicato secondo le modalità di cui all'art. 3.

Le domande, in busta chiusa e corredate, a pena di inammissibilità, della documentazione richiesta nel bando sono aperte e verificate, nella data prevista dal bando, da una Commissione composta da n. 3 membri nominati con apposito provvedimento dell'Ente nel rispetto della normativa vigente in materia di anticorruzione.

L'unità immobiliare verrà assegnata al concorrente che avrà offerto il migliore aumento rispetto al canone fissato nel bando.

Nel caso in cui più soggetti abbiano presentato le offerte più alte di pari importo, l'Ente procederà alla sospensione della seduta ed alla fissazione di un nuovo termine per i migliori offerenti per l'invio di una nuova offerta superiore alla precedente, da effettuarsi con le medesime modalità indicate nel bando con cui si è dato inizio alla procedura. In caso di nuove offerte di pari importo si



procederà all'aggiudicazione al richiedente che abbia fornito maggiori garanzie di solvibilità finanziaria.

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 a dare inizio ad una nuova procedura.

Nel caso in cui la procedura di gara dovesse andare deserta per due volte consecutive, l'Ente darà corso all'avvio di una ulteriore procedura con la fissazione di un canone ribassato del 20% (ventiperceto) rispetto a quello originariamente stabilito. Nell'ipotesi in cui anche tale ultima procedura andasse deserta, si procederà mediante (a) licitazione privata, nel rispetto dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e del Territorio, oppure (b) avvio di una ulteriore procedura con la fissazione di un canone ulteriormente ribassato del 10% (diecipercento) rispetto a quello della precedente procedura, fermo restando che nell'ipotesi in cui anche tale ultima procedura andasse deserta, si procederà mediante licitazione privata.

L'assegnazione e la relativa graduatoria di ogni singola unità immobiliare verranno pubblicate sul sito istituzionale e nella sezione "Amministrazione Trasparente" al momento dell'adozione del provvedimento di aggiudicazione definitiva dell'unità immobiliare, per un periodo di 15 giorni, nel rispetto della normativa vigente in materia di riservatezza dei dati personali sensibili.

ARTICOLO 8

(Avviso di disponibilità e domande di locazione)

L'avviso di disponibilità emanato dall'IPAB, 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) durata del contratto;
- f) modalità di accesso alla documentazione tecnica e amministrativa dell'immobile da locare (Legge 241/1990);
- g) modalità di visita dell'immobile da locare;
- h) data della seduta di apertura delle buste contenenti le eventuali offerte di locazione pervenute in risposta al predetto avviso;
- i) nominativo e recapiti del responsabile del procedimento;
- j) eventuali e ulteriori informazioni ritenute utili.

Le domande - a pena di esclusione dalla gara - dovranno perentoriamente pervenire entro il termine di cui all'art. 7 comma 2 del relativo avviso di disponibilità all'indirizzo ivi indicato in busta chiusa non trasparente e sigillata.

La busta dovrà recare la dicitura "Offerta di locazione - non aprire", riferita all'immobile di cui dovranno essere indicati gli estremi e dovrà contenere la seguente documentazione:

- a) domanda di locazione sottoscritta in originale;
- b) offerta economica sottoscritta in originale dal richiedente, recante l'indicazione del canone di locazione mensile offerto in aumento rispetto al canone base indicato nell'Avviso;
- c) dichiarazione, resa ai sensi degli artt. 46, 47 e 76 DPR 445/200, di non aver in corso e di non aver subito negli ultimi 5 anni procedure di recupero crediti per canoni ed oneri di locatizi e di sfratto per morosità;
- d) dichiarazione di consenso al trattamento dei dati personali che saranno esclusivamente utilizzati dall'IPAB in relazione alla procedura di cui al relativo Avviso di disponibilità;

- e) 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;
- f) fotocopia del documento d'identità del sottoscrittore in corso di validità debitamente datato e sottoscritto in originale;
- g) fotocopia dell'ultima dichiarazione dei redditi presentata e ed ogni altra idonea documentazione attestante la capacità dell'offerente di assolvere al pagamento del canone di locazione;
- h) a garanzia della serietà della proposta, una garanzia sotto forma di assegno circolare non trasferibile intestato all'Ente (che, l'Ente sarà legittimato ad incassare qualora i presupposti per la riconsegna di cui nel seguito non maturino entro i successivi 30 giorni, salvo che dal richiedente tale assegno non sia sostituito entro tale termine con un nuovo assegno circolare di pari importo al quale si applicherebbe comunque la disciplina di cui sopra) oppure una fideiussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa a favore dell'Ente medesimo, di importo pari ad una percentuale (stabilita nell'Avviso) dell'offerta presentata. La garanzia prestata sarà restituita dall'Ente (così come il riversamento di quanto nel frattempo incassato ai sensi di quanto sopra) entro 30 (trenta) giorni dalla regolare conclusione della procedura.

ARTICOLO 9

(Determinazione del canone)

Il canone è determinato secondo la stima del valore dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e del Territorio, parametrando i valori minimi o massimi alla tipologia e ubicazione dell'immobile, alla sua vastità, nonché alla situazione concreta del mercato al momento dell'emanazione del bando, secondo i criteri di cui al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138.

In sostituzione parziale del pagamento del canone, può essere previsto l'obbligo, a carico del conduttore, di sostenere i costi 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 prestazione del corrispettivo secondo la modalità di cui al presente comma, unitamente la computo metrico estimativo dei lavori da eseguire, sono resi noti con la pubblicazione del bando relativo alla unità immobiliare da locare.

Il canone è adeguato annualmente in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.

ARTICOLO 10

(Obbligo del trasferimento della residenza da parte del conduttore per gli immobili ad uso abitativo)

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

Il mancato trasferimento di residenza nel suddetto termine perentorio è considerato grave inadempimento del contratto e comporterà la sua immediata risoluzione, senza intervento giudiziale mediante semplice comunicazione scritta da inviare al conduttore da parte dell'Ente con raccomandata con avviso di ricevimento nonché l'escussione della garanzia ove prestata.

L'Ente si riserva di verificare in ogni momento di durata del rapporto la permanenza di tale essenziale requisito anche attraverso al richiesta al conduttore della relativa certificazione rilasciata dal Comune; il conduttore, con la sottoscrizione del contratto di locazione, si obbliga ad ogni effetto a presentare, entro e non oltre 10 (dieci) giorni naturali consecutivi dalla data di ricezione della richiesta dell'Ente, il certificato di residenza.

Eventuali variazioni del nucleo familiare dovranno essere tempestivamente comunicate al conduttore all'Ente nel termine essenziale di 15 (quindici) giorni dalla modifica.

ARTICOLO 11

(Durata della locazione e rinnovo)

Il contratto di locazione, ai sensi del comma 1 dell'art. 2 L. 431/1998, avrà durata di 4 anni, ed alla prima scadenza si intenderà tacitamente rinnovato per ulteriori anni 4 (quattro) salvo disdetta anticipata.

Il contratto di locazione non potrà essere rinnovato automaticamente dopo la seconda scadenza.

L'Ente, contestualmente o successivamente, all'invio della disdetta con raccomandata A/R almeno sei mesi prima la 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 dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e del Territorio. Eventuali ribassi rispetto a tale valore - comunque non superiori al (10%) del citato 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 nel relativo atto deliberativo adottato dall'Ente.

Il conduttore entro il termine perentorio di 30 giorni dalla ricezione della comunicazione di cui al comma precedente, deve comunicare all'Ente 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. 7.

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'IPAB.

ARTICOLO 12

(Sostituzione dell'unità immobiliare locata)

Il conduttore, per determinate esigenze personali e familiari, debitamente comprovate, può chiedere al Pio Sodalizio l'assegnazione di un alloggio diverso da quello oggetto della locazione.

La richiesta può essere accolta se soddisfa un interesse oggettivo dell'Ente.

In tale ipotesi il canone di locazione sarà stabilito in base ai criteri previsti al precedente art. 9.

L'accoglimento della richiesta non comporta novazione oggettiva del contratto di locazione in essere.

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.

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.

ARTICOLO 13

(Locazione per esigenze abitative contingenti)

Nell'ipotesi in cui siano state esperite infruttuosamente le procedure per la stipula del contratto di locazione ai sensi dell'art. 7 è consentita la destinazione dell'immobile alla locazione per esigenze abitative connesse al turismo, agli affari e a visite. Tale contratto non può avere comunque durata superiore a sei mesi, se stipulato per turismo, a dodici mesi, se stipulato per affari o visite.

Al fine di conseguire una più elevata remuneratività delle locazioni di cui al presente articolo, il canone originariamente stabilito, oggetto delle procedure di gara andate deserte, come accertato ai sensi dell'articolo 9, comma 1, può essere maggiorato in corrispondenza con i periodi di incremento stagionale della domanda delle locazioni immobiliari di analoga tipologia e comunque al verificarsi di un favorevole andamento congiunturale del mercato delle locazioni medesime.

Alle locazioni stipulate ai sensi del presente articolo non si applicano le disposizioni degli articoli da 7, 8, 10, 11 a 12 del presente Titolo.

TITOLO III

Disciplina delle locazioni per uso commerciale

ARTICOLO 14

(Elenco)

Il Pio Sodalizio forma un elenco delle unità immobiliari disponibili per locazione ad uso commerciale.

Ogni qualvolta è disponibile una unità immobiliare ad uso commerciale, l'Ente ne dà pubblicità nelle forme e nei modi di cui all'art. 7.

ARTICOLO 15

(Procedura di assegnazione)

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

L'Ente sceglie il contraente con le modalità di cui all'art. 7.

Qualora l'istanza di locazione sia presentata da una persona giuridica, la domanda e le relative dichiarazioni dovranno essere sottoscritte dal legale rappresentante pro tempore e la documentazione di art. 8, dovrà essere riferita al soggetto giuridico richiedente, prevedendosi altresì la presentazione di:

- 1) una dichiarazione di solvibilità corrispondente alla durata del contratto di locazione, sottoscritta da istituto bancario o una fideiussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa che garantisca almeno tre annualità del canone di locazione;
- 2) copia conforme dello Statuto;
- 3) visura CCIAA, in caso di società.

ARTICOLO 16

(Determinazione del canone)

Il canone è determinato secondo le modalità di cui all'art. 9.

ARTICOLO 17

(Durata)

Il contratto di locazione commerciale avrà durata di 6 anni, ed alla prima scadenza si intenderà tacitamente rinnovato per ulteriori anni 6, salvo disdetta anticipata per i motivi e nei termini di legge.

Il contratto di locazione non potrà essere rinnovato automaticamente dopo la seconda scadenza.

TITOLO IV



Disposizioni comuni a tutte le locazioni

ARTICOLO 18

(Disposizioni generali)

Le disposizioni contenute in questo capo formano parte integrante e sostanziale del contratto di locazione stipulato fra il Pio Sodalizio ed i singoli conduttori, impegnandoli al pieno rispetto delle norme in esso contenute.

ARTICOLO 19

(Stipulazione del contratto)

Ogni contratto di locazione deve essere stipulato in forma scritta, presso la sede del Pio Sodalizio. Il Presidente dell'IPAB procede alla stipulazione del contratto di locazione in nome e per conto dell'Ente, previa apposita deliberazione assunta dal Consiglio Direttivo.

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.

ARTICOLO 20

(Deposito cauzionale)

A garanzia e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti 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 e misure e tempi previsti, anteriormente alla sottoscrizione del contratto dovrà provvedere, entro il termine di 15 (quindici) giorni consecutivi naturali dalla comunicazione dell'assegnazione, alla consegna a pena di immediata decadenza dall'aggiudicazione, oltre al deposito cauzionale pari a due mensilità del canone, di una fidejussione bancaria o polizza assicurativa a favore dell'Ente emessa 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 due canoni mensili.

Il conduttore sarà altresì obbligato ad integrare detta fidejussione ogni qualvolta, in caso di inadempimento, l'Ente ne facesse uso anche parziale.

La mancata integrazione della polizza costituirà causa di risoluzione immediata del contratto.

I rinnovi dei contratti di locazione sono comunque subordinati sia alla preventiva integrazione del deposito cauzionale che alla presentazione della citata garanzia fidejussoria.

La garanzia prestata sarà svincolata dal Pio Sodalizio Fornai entro 60 (sessanta) giorni dalla regolare conclusione del contratto di locazione.

ARTICOLO 21

(Modifiche nella composizione delle persone giuridiche successive alla stipulazione del contratto)

Ogni modifica della persona giuridica così come risultante agli atti per la partecipazione alla gara e incidente sui requisiti di ammissione, dovrà essere obbligatoriamente comunicata all'Ente entro e non oltre il termine perentorio di 30 (trenta) giorni naturali consecutivi decorrente dalla intervenuta modifica.

La mancata tempestiva comunicazione dell'intervenuta modifica costituisce grave inadempimento delle condizioni negoziali e comporterà la risoluzione del contratto di locazione, senza intervento giudiziale, mediante semplice comunicazione scritta da inviare con raccomandata con avviso di ricevimento al conduttore, nonché l'escussione della garanzia prestata, oltre all'attivazione dell'azione giudiziaria per l'accertamento dei danni subiti.

In caso di cessione di ramo d'azienda, da comunicarsi immediatamente e formalmente all'Ente, unitamente a copia notarile del relativo atto e comunque entro e non oltre 15 (quindici) 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 d'azienda è comunque subordinata nei confronti dell'Ente alla preventiva e totale regolarizzazione della eventuale situazione debitoria del cedente nei confronti dell'Ente; in

assenza di tale integrale adempimento la cessione sarà opposta dall'Ente. La cessione del ramo d'azienda, qualora non ritualmente notificata all'Ente nel termine ed alle condizioni di cui ai precedenti commi, non potrà operare nei confronti dell'Ente.

Alle cessioni del ramo d'azienda si applica quanto previsto dall'ultimo capoverso dell'art. 5.

ARTICOLO 22

(Divieto assoluto di sublocazione o di cessione del contratto)

È 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, grave inadempimento degli obblighi negoziali e comporterà la immediata risoluzione del contratto senza alcun intervento giudiziale mediante semplice comunicazione scritta da inoltrarsi mediante raccomandata con avviso di ricevimento al conduttore.

Tale inadempimento comporterà la immediata escussione della garanzia ove prestata, salva l'attivazione dell'azione giudiziaria per l'accertamento dei danni subiti.

ARTICOLO 23

(Diverso utilizzo delle unità immobiliari)

Ogni diverso utilizzo dell'unità immobiliare rispetto a quello previsto nel contratto di locazione è assolutamente vietato.

Il diverso utilizzo della unità immobiliare condotta in locazione senza la preventiva essenziale autorizzazione dell'Ente costituisce grave violazione degli obblighi negoziali assunti e, qualora accertata, comporterà la immediata risoluzione del contratto, senza intervento giudiziale mediante semplice comunicazione scritta da inviare al conduttore da parte dell'Ente con raccomandata con avviso di ricevimento e salvo l'esercizio dell'azione per l'accertamento dei danni subiti e di ogni altra sanzione amministrativa connessa. In tale ipotesi, la garanzia ove prestata, sarà immediatamente escussa.

ARTICOLO 24

(Obblighi del conduttore)

Il conduttore è costituito custode de 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.

L'unità immobiliare viene consegnata dall'incaricato del Pio Sodalizio al conduttore con verbale che si redigerà in contraddittorio. In esso dovranno risultare le condizioni in cui viene consegnata l'unità immobiliare nelle sue parti e nei suoi impianti, all'occorrenza anche mediante ripresa

Nei sei 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 risultati della verifica devono essere verbalizzati ed immediatamente contestati al conduttore con formale diffida a provvedere alle riparazioni entro breve termine per consentire al Pio Sodalizio gli opportuni riscontri prima del rilascio dell'appartamento. Solo nel caso in cui il conduttore, benché diffidato, non provveda, le riparazioni saranno eseguite dal Pio Sodalizio ed il relativo costo sarà a quello addebitato, con diritto al maggior danno causato, ad esempio la perdita di reddito causata da tardiva locazione.

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 del Pio Sodalizio.

Nei sei mesi precedenti alla scadenza del contratto e delle successive rinnovazioni e in qualsiasi momento, nel caso in cui i beni locati dovessero essere oggetto di vendita, il conduttore deve consentire la visita dei locali al terzi debitamente autorizzati dal Pio Sodalizio nei giorni e nelle ore concordate.

ARTICOLO 25

(Pagamento dei canoni e morosità)

Il pagamento dei canoni e di ogni onere avverrà attraverso bonifico o altre modalità consentite dalla normativa applicabile.

L'Ente procederà al recupero giudiziale dei crediti maturati nei confronti degli inquilini che non abbiano provveduto a corrispondere nei termini previsti nel contratto di locazione, le quote mensili del canone. Qualora il canone e i relativi oneri accessori non vengano corrisposti per un periodo di almeno tre mesi il contratto di locazione si intenderà automaticamente risolto, senza intervento giudiziale mediante semplice comunicazione scritta da inviare al conduttore con raccomandata con avviso di ricevimento.

In caso di mancato rilascio e previa ulteriore diffida al pagamento non seguita da integrale adempimento, l'Ente provvederà immediatamente ad avviare la procedura giudiziaria di sfratto.

Ove prevista la preventiva costituzione di una garanzia, l'Ente provvederà altresì ad escutere la corrispondente somma non pagata dalla stessa garanzia.

ARTICOLO 26

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

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 percentuali di legge e secondo quanto indicato nel contratto di locazione;
- d) alle spese di riscaldamento, in base alla relativa tabella millesimale
- e) al consumo dell'acqua, in base all'effettivo utilizzo.

Tali somme saranno considerate, ad ogni effetto, parte integrante ed inscindibile del canone di locazione ai fini dell'eventuale escussione, anche parziale, della garanzia ove prestata.

ARTICOLO 27

(Opere di manutenzione)

Per opere di manutenzione ordinaria si intendono quelle che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento, e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

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, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

Sono a carico dell'inquilino tutte indistintamente le riparazioni di piccola e ordinaria manutenzione nonché quelle di manutenzione straordinaria dovute a negligenza o colpa dell'inquilino come da codice civile o previste nella stesura dei singoli contratti di locazione.

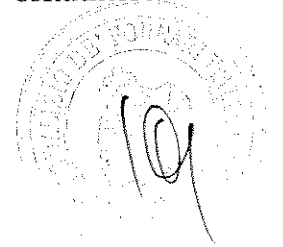
Tutti gli interventi di qualsiasi natura e tipo causati da modifiche e manomissioni apportate dal conduttore alle strutture, rifiniture e impianti comuni e/o delle singole unità immobiliari sono a carico del conduttore medesimo.

ARTICOLO 28

(Obbligo di segnalazione delle anomalie e guasti riscontrati)

Il conduttore è tenuto, sotto la sua 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 29



(Verifiche tecniche sul bene locato)

Il Pio Sodalizio ha diritto, in relazione all'obbligo che precede, di far visitare l'appartamento e di farvi direttamente eseguire, a spese del conduttore, quelle opere che, pur essendo a carico di questo ultimo, non siano state eseguite.

In particolare, nel caso che per incuria del conduttore o 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, alla esecuzione d'ufficio con rivalsa, tramite addebito, dagli importi relativi alle spese sostenute, maggiorati delle spese di sopralluogo, perizie, ed ogni altra spesa eventualmente sostenuta in tale contesto dall'Ente.

ARTICOLO 30

(Responsabilità del conduttore e criteri per il recupero delle spese sostenute dal Pio Sodalizio)

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.

Ove non fosse possibile identificare il responsabile, la spesa occorrente per la riparazione sarà posta d'ufficio a carico di tutti gli utenti del locale o dell'impianto danneggiato ovvero addebitata a tutti gli inquilini interessati all'uso dalle colonne montanti o delle fogne intasate, maggiorata, altresì, della spesa per sopralluoghi e perizie sostenuta nella circostanza dal Pio Sodalizio.

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.

I conduttori risponderanno ugualmente dei danni causati da loro familiari e da persone che, a qualsiasi titolo, abitino l'unità immobiliare.

Le spese relative alla potatura delle piante e delle siepi poste a dimora dal Pio Sodalizio nonché al taglio dell'erba, devono essere sostenute dagli inquilini del fabbricato interessato.

Le predette spese, così come in generale gli oneri condominiali ordinari a carico del conduttore, verranno addebitate in base ai millesimi dell'unità immobiliare quali risultanti nel relativo contratto di locazione.

ARTICOLO 31

(Reclami e richieste d'intervento)

Il conduttore presenterà le richieste di intervento ed i reclami per iscritto fornendo adeguata motivazione.

In caso di urgenza le richieste potranno essere presentate a mezzo fax, telegrafo o di persona.

Solo eccezionalmente potranno essere prese in considerazione richieste verbali o telefoniche.

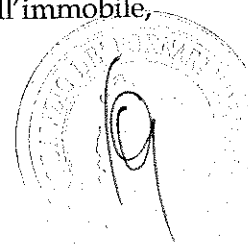
Tutti i reclami o richieste d'intervento pervenute al Pio Sodalizio saranno sottoposte a controllo tecnico amministrativo e contabile. Non verranno eseguiti lavori in presenza di inadempienze contrattuali.

ARTICOLO 32

(Opere di miglioramento)

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

Senza il consenso del P.S.F., non possono essere eseguite addizioni o migliorie sull'immobile locato, il quale potrà, a proprio insindacabile 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.



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 del Pio Sodalizio, 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.

Nel caso che le varianti ed i miglioramenti debitamente autorizzati interessino la stabilità dell'edificio o gli impianti generali, i lavori relativi dovranno essere eseguiti direttamente dal Pio Sodalizio previo pagamento anticipato dell'importo concernente la spesa da sostenere per i lavori stessi.

Alla cessazione della locazione, eventuali addizioni o migliorie eseguite sono di diritto acquisite gratuitamente alla proprietà del P.S.F. se non è stato pattuito diversamente.

Articolo 33

(Annullamento dell'aggiudicazione, risoluzione e disdetta del contratto)

L'Ente può disporre in ogni momento l'annullamento dell'aggiudicazione e la immediata risoluzione del contratto di locazione, senza intervento giudiziale, mediante semplice comunicazione scritta da inviarsi all'aggiudicatario/conduttore con raccomandata con avviso di ricevimento, nei confronti di coloro che abbiano conseguito l'assegnazione sulla base di dichiarazioni non veritiere ovvero di documentazione risultata falsa, salva in ogni caso la dovuta segnalazione all'Autorità Giudiziaria e l'attivazione dell'azione risarcitoria per l'accertamento dei danni subiti.

L'inadempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione e l'inosservanza delle prescrizioni stabilite in ordine alle modalità di utilizzazione del bene costituiscono altresì causa di risoluzione del contratto.

Il P.S.F. può disporre accertamenti in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal locatario, nonché all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione del bene. Nelle ipotesi in cui gli accertamenti non siano esperibili con altre modalità, gli incaricati del P.S.F. hanno facoltà di accesso all'immobile nei tempi e con le modalità stabilite nel contratto.

Il contratto di locazione prevede in ogni caso la clausola risolutiva espressa, di cui all'articolo 1456 del codice civile, con indicazione degli obblighi il cui inadempimento giustifichi la risoluzione del contratto, previa comunicazione da parte del P.S.F.

Alla prima scadenza del contratto di locazione, ciascuna delle parti può avvalersi della facoltà di procedere alla disdetta con le modalità e per i motivi indicati dalla legge 9 dicembre 1998, n. 431

TITOLO V Disposizioni transitorie e finali

ARTICOLO 34

(Adozione provvedimenti del Pio Sodalizio Fornai)

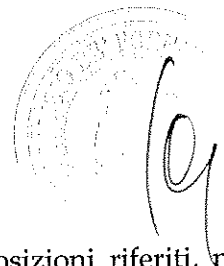
Le approvazioni, autorizzazioni, assensi, consensi, permessi, decisioni, disposizioni riferiti, nel presente Regolamento, al Pio Sodalizio Fornai sono adottati con provvedimento del Consiglio Direttivo ovvero del Segretario Generale opportunamente autorizzato.

ARTICOLO 35 *(Contratti in essere)*

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 36 *(Entrata in vigore e rinvio)*

Il presente regolamento entra in vigore il giorno successivo a quello della pubblicazione sul sito internet e nella sezione "Amministrazione Trasparente" del Pio Sodalizio Fornai della deliberazione di approvazione.



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.

Per quanto non previsto nel presente Regolamento si fa espresso rinvio alle disposizioni contenute nello Statuto del Pio Sodalizio, nonché alla normativa vigente in materia di locazioni ed in particolare per le locazioni ad uso abitativo alla legge 431/98 e sue successive modifiche e per le locazioni ai immobili ad uso diverso da quello abitativo alla legge 392/1978 e successive modifiche e, in generale, alle disposizioni del Codice Civile in materia di locazioni.

E' fatta salva la possibilità per l'Ente, laddove ne ravvisi la necessità, di integrare l'Avviso con elementi ulteriori rispetto a quanto previsto nel presente Regolamento.

Il presente regolamento formato da n. 13 pagine ed è parte integrante e sostanziale della deliberazione n. 9 adottata in data 13.2.2019 dal Consiglio Direttivo.

