



**ISTITUTI RIUNITI DI ASSISTENZA SOCIALE ROMA CAPITALE**

**Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza**

Legge 17/07/1890 n. 6972 – D.G.R. 02/11/2012 n. 527

00161 ROMA - Via Giuseppe Antonio Guattani, 17

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE**

**N. 21 DEL 23 MAGGIO 2017**

**OGGETTO: ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI UNA UNITA' IMMOBILIARE DI PROPRIETA' DELL'ENTE**

**IL SEGRETARIO GENERALE**

**VISTO** lo Statuto dell'Ente approvato con D.G.R. 527 del 2 novembre 2012;

**VISTA** la Deliberazione n. 10 del 20 marzo 2017 con la quale è stata prorogata la Convenzione con il Centro regionale S. Alessio-Margherita di Savoia per i ciechi, per l'utilizzazione condivisa della professionalità del dr. Gianfranco Rinaldi in qualità di Segretario Generale, fino al 30 giugno 2017;

**PREMESSO:**

- che gli Istituti sono proprietari, tra l'altro, di immobili siti in Roma in Via Mario Menichini ed in Via Carlo Gherardini;
- che l'Ente con propria Deliberazione n. 8 adottata dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 18 marzo 2013 ha approvato il "*Regolamento recante disposizioni per la locazione delle unità immobiliari e dei terreni di proprietà degli IRAS*";

**CONSIDERATA** la persistente assenza di offerte di locazione relativa ad alcune unità immobiliari di proprietà dell'Ente, anche a seguito di numerosi Avvisi di disponibilità non andati a buon fine;

**RITENUTO** opportuno rivolgersi, a tutela degli interessi dell'Ente, anche in considerazione dell'attuale andamento generale del mercato immobiliare, ad un'agenzia immobiliare per il reperimento di soggetti per un'immediata ed urgente assegnazione in locazione delle unità immobiliari di proprietà, senza alcun onere a carico degli IRAS;

**CONSIDERATO:**

- che la CMC Real Estate srl, con nota acquisita agli atti in data 03 maggio 2017 al prot. n. 862, ha presentato una proposta di locazione per conto di Stefan Derkum, relativa



all'immobile di proprietà dell'Ente sito in Via Mario Menichini, 54, int. 5, ed. C, per un canone mensile pari ad € 600,00;

- che, a seguito di trattative tra il richiedente e l'Agenzia, il canone di locazione relativo al suddetto immobile è stato pattuito per € 650,00, come da nota trasmessa dalla stessa in data 16 maggio 2017, n. prot. 972;

**TENUTO CONTO** che tale importo corrisponde a quello già posto dall'Ente a base dell'asta pubblica;

**ESAMINATA** la documentazione reddituale del sig. Stefan Derkum, trasmessa dalla CMC Real Estate in data 21 maggio u.s.;

**RITENUTO:**

- di assegnare in locazione l'unità immobiliare sita in Roma Via Mario Menichini, 54, int. 5, ed. C, al sig. Stefan Derkum, nato a Colonia (Germania) il 12 novembre 1976 e residente in Grottaferrata (RM) Via Dalmazia, 43, C.F. DRKSFN76S12Z112M, per un canone mensile pari ad € 650,00, fissando la relativa decorrenza contrattuale in anni quattro più quattro, a far data dal 1 giugno 2017;
- di approvare lo schema di contratto di locazione redatto dagli Uffici, che allegato al presente atto ne forma parte integrante e sostanziale;

**VISTO** il Bilancio di Previsione per l'esercizio finanziario in corso;

**VISTA** la Legge 17 luglio 1890 n. 6972;

**VISTO** il D.P.R. 207 del 5 ottobre 2010 e s.m.i.;

**SENTITO** il parere del Responsabile del Settore Economico-Finanziario in ordine alla regolarità tecnica e contabile;

per quanto in premesse:



## DETERMINA

1. di procedere all'assegnazione in locazione dell'unità immobiliare sita in Roma in Via Mario Menichini, 54, int. 5, ed. C, al sig. Stefan Derkum, nato a Colonia (Germania) il 12 novembre 1976 e residente in Grottaferrata (RM) Via Dalmazia, 43, C.F. DRKSFN76S12Z112M, per un canone mensile pari ad € 650,00, oltre oneri accessori, fissando la relativa decorrenza contrattuale in anni quattro più quattro, a far data dal 1 giugno 2017;
2. di approvare lo schema di contratto di locazione redatto dagli Uffici, che allegato al presente atto ne forma parte integrante e sostanziale;
3. di demandare agli Uffici ogni eventuale ed ulteriore adempimento inerente o conseguente al presente provvedimento;
4. di introitare la complessiva somma corrispondente ai canoni di locazione per l'esercizio finanziario 2017, al Cap. 1 art. 3 del Bilancio del corrente esercizio finanziario.

IL SEGRETARIO GENERALE  
f.to Dott. Gianfranco Rinaldi

La Determinazione assume il n. **21** delle determinazioni dirigenziali dell'anno **2017**.

Pubblicata per conoscenza all'Albo dell'Ente nella giornata del 23 maggio 2017

IL SEGRETARIO GENERALE  
f.to Dott. Gianfranco Rinaldi



ISTITUTI RIUNITI DI ASSISTENZA SOCIALE

“ROMA CAPITALE”

*Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza*

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO AI SENSI DELL'ART. 2 DELLA LEGGE 9  
DICEMBRE 1998 N. 431.

Tra: gli ISTITUTI RIUNITI DI ASSISTENZA SOCIALE “ROMA CAPITALE”, con sede legale in Roma,  
Via G.A. Guattani, 17, C.F. 97723990582, in persona del Presidente e legale rappresentante p.t.,  
..... nato a .....il ....., di seguito denominato “LOCATORE”

- da una parte -

il Sig. ...., nato a ..... e residente in ....., Via .....,  
C.F. ...., identificato a mezzo carta d'identità n. .... rilasciata da ..... in data  
....., di seguito denominato “CONDUTTORE”;

- dall'altra -

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Premessa

Il locatore concede in locazione, esclusivamente per uso abitativo, al conduttore, che accetta, l'appartamento di sua proprietà, sito in Roma, Via ..... n. ..., int. ..., distinto nel Catasto Urbano del Comune di Roma al Foglio ..., particella ..., sub ...cat. ...., ed il Box Auto sito in Via ....., Numero ..., distinto nel Catasto Urbano del Comune di Roma al Foglio ....., particella .., sub ...cat. ....

PATTI E CONDIZIONI

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti:

### **Articolo 1**

L'immobile di cui sopra si concede per uso di civile abitazione del conduttore e del suo nucleo familiare e con divieto assoluto di sublocazione sia parziale che totale, dazione in comodato, cessione, a qualsiasi titolo, anche gratuito, del contratto e di mutamento di destinazione. Per la successione si applica l'art. 6 della Legge n. 392 del 1978 nel testo vigente a seguito della sentenza Corte costituzionale 7 aprile 1988, n. 404.

### **Articolo 2**

Determinazione Dirigenziale n. 21/2017



La durata della locazione viene convenuta tra le parti contraenti in anni quattro, con inizio dal ..... e termine al giorno ....., e si intenderà rinnovata per un ulteriore periodo di quattro anni ove una delle parti non comunichi, all'altro, disdetta scritta a mezzo lettera assicurata con avviso di ricevimento almeno sei mesi prima della scadenza.

Il locatore rinuncia alla facoltà di disdettare il contratto alla prima scadenza, fatto salvo il diritto dello stesso di denegare il rinnovo ove ricorrano i motivi di cui al 1 comma e seguenti dell'art. 3 Legge 431/98, da comunicarsi a mezzo di lettera assicurata con avviso di ricevimento almeno sei mesi prima della scadenza.

Alla seconda scadenza del contratto, ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza.

La parte interpellata deve rispondere a mezzo lettera raccomandata entro 60 giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui al secondo periodo. In mancanza di risposta o di accordo, il contratto si intenderà scaduto alla data della cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione di cui al secondo periodo, il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.

Nell'ipotesi di ritardata consegna dell'immobile alla scadenza del contratto ovvero in caso di sua risoluzione per qualsiasi causa o motivo, il conduttore dovrà versare a titolo di indennità di occupazione l'ultimo canone locativo maturato maggiorato di un 30%, rapportato ai giorni di occupazione fino alla riconsegna e le parti si rimetteranno all'Autorità Giudiziaria per ogni ulteriore ed eventuale maggiore domanda.

### **Articolo 3**

E' data facoltà al conduttore di recedere dal contratto, in qualsiasi momento, con un preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi all'altra parte a mezzo lettera assicurata A/R o P.E.C..

### **Articolo 4**

Il canone della locazione per l'intera durata contrattuale, viene così determinato in € ..... (...../00) annui da pagarsi in dodici rate mensili anticipate di € ..... (...../00) ciascuna, oltre alla rivalutazione ISTAT annuale, di cui al successivo art. 5, da versarsi entro il giorno 5 di ogni mese, presso il domicilio del locatore tramite bonifico bancario con accredito sulla Banca tesoriera pro-tempore dell'Ente locatore.

### **Articolo 5**



Le parti convengono che il canone di locazione a partire dal ..... venga aggiornato annualmente in modo automatico, in relazione alla variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo, accertato dall'ISTAT, per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto di locazione ad uso abitativo, e ciò nella misura del 100% di detto indice, salve le variazioni successive di legge.

#### **Articolo 6**

Il conduttore è tenuto altresì al pagamento degli oneri accessori secondo la disciplina di cui all'articolo 9 della Legge 392/78.

Il pagamento di quanto sopra deve avvenire – in sede di consuntivo – entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione presso il locatore (o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistenti) dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

Il conduttore è tenuto ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti ai danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della cosa locata e delle apparecchiature ivi esistenti, nonché tutte le opere di manutenzione ordinaria che dovessero rendersi necessarie nel corso di tutta la durata del presente contratto.

Il conduttore dovrà consentire, per giustificati motivi e previo avviso, l'accesso all'immobile locato da parte del locatore, del suo amministratore o di loro incaricati.

#### **Articolo 7**

Le parti convengono e dichiarano che si applicano al presente contratto le disposizioni di cui all'art. 23 della Legge n. 392 del 1978.

#### **Articolo 8**

Il pagamento del canone e di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese od eccezioni del conduttore qualunque ne sia il titolo.

Il solo fatto del mancato puntuale pagamento per qualunque causa, anche di una sola rata del canone, protrattosi per oltre venti giorni dalla scadenza fissata, costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli articoli 5 e 55 della Legge 392/78.

In caso di mancato o parziale pagamento di due o più ratei di canone anche non consecutivi, il contratto si intenderà *ipso iure* risolto.



### **Articolo 9**

Il conduttore dichiara di accettare l'appartamento locatogli e di averlo trovato in ottimo stato, adatto all'uso convenuto, e così di prenderlo in consegna, ad ogni effetto di legge, con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode.

Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata in perfetto stato di manutenzione, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

Il locatore viene esonerato da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero provenire al conduttore dal fatto doloso oppure colposo di altri inquilini, o da terzi, segnatamente per furti.

Il Conduttore Dichiara che il suo nucleo familiare è composto da:

---

---

---

### **Articolo 10**

Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

### **Articolo 11**

Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria od addizione nell'immobile locato, alla sua destinazione od agli impianti esistenti senza il preventivo consenso scritto dell'Ente proprietario.

Quanto alle eventuali migliorie ed addizioni che venissero comunque eseguite anche con la tolleranza della parte locatrice, questa avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente il conduttore fin da ora.

In caso contrario, la parte conduttrice avrà l'obbligo – a semplice richiesta del proprietario anche nel corso della locazione – della remissione in pristino stato ad esclusive proprie spese.

### **Articolo 12**

E' in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Il conduttore è tenuto, altresì, a rispettare il Regolamento Consortile che verrà rilasciato dal Consorzio.

### **Articolo 13**



Nel caso in cui il locatore intendesse vendere la casa locata il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi.

#### **Articolo 14**

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, nonché per qualsiasi controversia dipendente, connessa o comunque collegata alla locazione, il conduttore elegge domicilio presso l'immobile locato di cui al presente atto e, ove non lo occupi più, presso l'ufficio di Segreteria del Comune di Roma.

Le parti convengono espressamente la competenza, in via esclusiva, del Foro di Roma.

#### **Articolo 15**

Le spese di registrazione del presente contratto, comprese quelle per l'imposta di bollo e quant'altro necessario, sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali. Il locatore provvederà alla iniziale registrazione ed al puntuale pagamento dell'imposta di registro per gli anni successivi ed in tal senso il conduttore è tenuto a rimborsargli immediatamente la metà delle spese sostenute, come prescritto dall'art. 8 della legge 392/78.

#### **Articolo 16**

Qualunque modifica al presente contratto non può avere luogo e non può essere provata, se non mediante atto scritto. Ove la modifica comporti deroga a norme di legge inderogabili, se non ex art. 11 legge 8 agosto n. 359, essa dovrà avvenire con la assistenza delle organizzazioni sindacali interessate.

#### **Articolo 17**

A garanzia di tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la sottoscrizione del contratto ne rilascia quietanza) la somma di € ..... (...../00) pari a tre mensilità di canone.

Tale importo non può essere imputabile in conto canone di locazione e sarà produttivo di interessi semplici calcolati al tasso legale di volta in volta vigenti.

Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa riconsegna dell'appartamento, verifica dello stato del medesimo e dell'osservanza di ogni altra obbligazione contrattuale.

#### **Articolo 18**

Determinazione Dirigenziale n. 21/2017



A garanzia del corretto adempimento delle obbligazioni assunte, il Conduttore si impegna presentare al Locatore, polizza fidejussoria fino a concorrenza massima della somma di € ..... (...../00) – pari a sei mensilità - tale polizza dovrà avere validità per l'intero periodo contrattuale.

### **Articolo 19**

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice civile e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

\*\*\*\*\*

Le parti si danno reciprocamente atto, e convengono, che il presente contratto è stato stipulato in base alle disposizioni del I comma dell'art. 2 della legge 9 dicembre 1998 n. 431 rinunziando le stesse in deroga al 2 comma dello stesso articolo, espressamente ad avvalersi dell'assistenza delle Organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

\* \* \*

Il conduttore ed il locatore, previa rilettura approvano espressamente ed integralmente, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c., quanto sopra dichiarato e pattuito ed alla validità del contratto nonché i patti di cui ai seguenti artt. del presente contratto: 1), 2), 4), 5), 6), 8), 9), 10), 14), 15), 16), 17), 18).

Letto, approvato e sottoscritto.

Roma,

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE