



**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

**ESTRATTO**  
**DAL VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI**  
**AMMINISTRAZIONE**

Il giorno 29 del mese di luglio dell'anno 2015 in seduta ordinaria come da convocazione n. 12 del 21 luglio 2015 si riunisce il Consiglio di Amministrazione dell'Ente nominato con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00008 dell'8 febbraio 2013, pubblicato sul BUR n. 14 del 14 febbraio 2013, così composto:

		<b>PRESENTE</b>	<b>ASSENTE</b>
<b>Massimiliano MONNANNI</b>	<b>Presidente</b>	<b>X</b>	
<b>Giovanni DEL PRETE</b>	<b>Vice Presidente</b>	<b>X</b>	
<b>Mauro CATENACCI</b>	<b>Consigliere</b>		=
<b>Simone MASSIMILLA</b>	<b>Consigliere</b>	<b>X</b>	
<b>Antonino MOLINARO</b>	<b>Consigliere</b>	<b>X</b>	

con il seguente voto:

	<b>FAVOREVOLE</b>	<b>CONTRARIO</b>	<b>ASTENUTO</b>
<b>Massimiliano MONNANNI</b>	<b>X</b>		
<b>Giovanni DEL PRETE</b>	<b>X</b>		
<b>Mauro CATENACCI</b>	=	=	=
<b>Simone MASSIMILLA</b>	<b>X</b>		
<b>Antonino MOLINARO</b>	<b>X</b>		

Assistito, in qualità di segretario verbalizzante, dal Dott. Daniele Chirico, ha adottato la seguente

**DELIBERAZIONE N. 55 DEL 29 LUGLIO 2015**

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

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

**VISTO** il Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00008 dell'8 febbraio 2013, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 14 del 14 febbraio 2013, con il quale è stato nominato il Consiglio di Amministrazione designato con Ordinanza del Sindaco di Roma, n. 259 del 28 novembre 2012, formalmente insediatosi in data 18



febbraio 2013;

**PREMESSO** che gli Istituti sono proprietari tra l'altro di alcune unità immobiliare site in Roma in Via Mario Menichini, 54;

**CHE** nonostante i numerosi avvisi di disponibilità Pubblicati dall'Ente a tutt'oggi alcune di queste unità immobiliari risultano sfitte;

**CHE** con nota prot. 846 del 17 aprile 2015 gli Istituti hanno comunicato la propria disponibilità, al competente Assessorato alle Politiche Sociali, Salute, Casa ed Emergenza abitativa di Roma Capitale, a pervenire alla formalizzazione di un accordo con l'Amministrazione Comunale in ordine alla individuazione nel novero del proprio patrimonio immobiliare, di unità abitative da destinare a nuclei familiari ammessi a fruire del cosiddetto "Buono Casa";

**DATO ATTO** che con nota acquisita in atti al protocollo n. 1334 del 24 giugno 2015, il Municipio Roma XIV ha presentato agli Istituti il caso del Sig. Sergio Sorrentino, candidato idoneo a fruire del cosiddetto "Buono Casa";

**PRESO ATTO** che gli uffici dell'Ente facendo seguito alla corrispondenza intercorsa con il Municipio XIV, e nello specifico con nota prot. 2139 del 17 luglio 2015, hanno individuato l'immobile di proprietà dell'Ente sito in Roma Via Mario Menichini, 54 int. 1, quale idoneo per il nucleo familiare presentato dal citato Municipio ed hanno stabilito di fissare il canone di locazione in Euro 500,00 mensili oltre oneri accessori, previa disponibilità della costituzione di un terzo garante da parte del nucleo familiare di che trattasi per le idonee garanzie finanziarie a sostegno del canone di locazione pattuito;

**PRESO ATTO** che, con nota prot. n. 2181 del 20 luglio 2015, la Sig.ra Jenny Donnini, della segreteria dell'Assessorato alle Politiche Sociali del Municipio Roma XIV – Monte Mario di Roma Capitale, ha comunicato che il figlio del Sig. Sergio Sorrentino, Gianluca Sorrentino, si è reso disponibile a costituirsi garante a sostegno del canone di locazione pattuito;

**ATTESA** la coerenza sociale dell'intervento con le finalità statutarie dell'Ente a favore del sostegno ai nuclei familiari in difficoltà;



**RITENUTO** comunque congruo e vantaggioso per l'Ente il canone di locazione proposto, in considerazione delle finalità sociali dell'intervento in esame;

**RITENUTO** di assegnare in locazione l'unità immobiliare sita in Roma Via Mario Menichini, 54 int. 1 al Sig. Sergio Sorrentino, nato a Roma il 19 agosto 1950 ed ivi residente in Via Carlo Francesco Bellingeri n. 19, C.F. SRRSRG50M19H501M, per un canone mensile di € 500,00, fissando la relativa decorrenza contrattuale in anni tre più due, a far data dal 16 agosto 2015;

**VISTA** la bozza di contratto di locazione allegata al presente provvedimento;

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

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

**VISTO** il R.D. 5 febbraio 1891 n. 99;

**VISTO** il Decreto Legislativo del 4 maggio 2001 n. 207;

**VISTO** il Regolamento recante disposizioni per la locazione delle unità immobiliari e dei terreni di proprietà dell'Ente;

per i motivi esposti in narrativa ed all'unanimità

### **DELIBERA**

1. di procedere all'assegnazione in locazione dell'unità immobiliare sita in Roma Via Mario Menichini, 54 int. 1, al Sig. Sergio Sorrentino, nato a Roma il 19 agosto 1950 ed ivi residente in Via Carlo Francesco Bellingeri n. 19, C.F. SRRSRG50M19H501M, per un canone mensile di € 500,00 oltre oneri accessori, fissando la relativa decorrenza contrattuale in anni tre più due, a far data dal 16 agosto 2015;
2. di approvare l'allegata bozza di contratto di locazione;
3. di introitare i canoni di locazione di cui al presente provvedimento, al Cap. 1 art. 2 del Bilancio di Previsione per l'esercizio finanziario in corso;
4. di dare mandato ai competenti Uffici dell'Ente di porre in essere tutti gli atti



inerenti e conseguenti alla esecuzione della presente Deliberazione;

5. di autorizzare il Presidente alla stipula degli atti afferenti la locazione in oggetto.

Il Presidente f.to Massimiliano Monnanni

Il Vice Presidente f.to Giovanni Del Prete

Il Consigliere f.to Simone Massimilla

Il Consigliere f.to Antonino Molinaro

Il Segretario Verbalizzante  
f.to Daniele Chirico

Copia conforme all'originale pubblicata per conoscenza all'Albo dell'Ente nella giornata del 29 luglio 2015.

Il dipendente  
f.to Daniele Chirico



ISTITUTI RIUNITI DI ASSISTENZA SOCIALE

n° \_\_\_\_\_ serie \_\_\_\_\_

versati € \_\_\_\_\_

“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., Dott. Massimiliano Monnanni, nato a Roma il 4 febbraio 1966, di seguito denominato “LOCATORE”

- da una parte -

e ....., nata a ..... c.f. .... e residente in ....., in Via ....., identificato a mezzo Carta di Identità n. .... rilasciata dal Comune di ..... 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 Mario Menichini n. ...., int. ...., distinto nel Catasto Urbano del Comune di Roma al Foglio ....., particella ....., sub .. cat. .... classe ... ed annesso .....,

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**

In considerazione del contributo economico che erogato da Municipio XIV di Roma Capitale, al Sig. ...., la durata della locazione viene convenuta tra le parti contraenti in anni tre con inizio dal ..... e termine al giorno ....., e si intenderà rinnovata per un ulteriore periodo di due 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.

### **Articolo 4**

Il canone della locazione per l'intera durata contrattuale, viene così determinato in € 6.000,00 (seimila/00) annui da pagarsi in sei rate bimensili anticipate di € 1.000,00 (mille/00) ciascuna, oltre alla rivalutazione ISTAT annuale, di cui al successivo art. 8, da versarsi entro il giorno 5 di ogni bimestre, 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, senza necessità di richiesta scritta del locatore, 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 75% 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.

#### **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 € 500,00 (cinquecento/00) pari ad una 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**

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.

**Articolo 19**

Interviene alla presente scrittura il Sig. ...., nato a .....) il ..... C.F. .... e residente in ....., Via ....., identificato a mezzo ..... rilasciata dal .....il ....., il quale dichiara di ben conoscere ed accettare il su esteso contratto, e **si obbliga** ex art. 1936 c.c. nei confronti degli ISTITUTI RIUNITI DI ASSISTENZA SOCIALE "ROMA CAPITALE", garantendo personalmente l'adempimento delle obbligazioni tutte così come scaturenti in capo al Sig. .... dal contratto di locazione di cui sopra

\*\*\*\*\*

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 GARANTE

\* \* \*

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) e 19).

Letto, approvato e sottoscritto.

Roma,

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

IL GARANTE