



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

ORDINANZA DEL PRESIDENTE n. 17 del 12 maggio 2016

OGGETTO: ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARI DI PROPRIETA' DELL'ENTE – “BUONO CASA”

IL PRESIDENTE

Assistito, in qualità di segretario verbalizzante, dal Responsabile del Settore Affari Generali;

VISTA la DGR n. 527 del 2 novembre 2012 con la quale la Regione Lazio ha autorizzato la fusione delle IPAB Asilo della Patria e Conservatorio di Sanata Eufemia con l'IPAB Conservatorio Santa Caterina, istituendo contestualmente la nuova IPAB denominata “Istituti Riuniti di Assistenza Sociale – Roma Capitale”;

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;

VISTO il verbale della seduta del Consiglio di Amministrazione n. 17 del 2 novembre 2015, nella quale è stato eletto il Presidente dell'Ente;

VISTO lo Statuto, approvato con la citata DGR n. 527/2012 ed, in particolare, l'art. 9, comma 2 – punto 7 che prevede espressamente che il Presidente “assume, con ordinanza in caso di urgenza, i provvedimenti di competenza del Consiglio di Amministrazione, salvo ratifica in adunanza da convocarsi entro breve termine”;

PREMESSO:

- che gli Istituti sono proprietari tra l'altro di alcune unità immobiliari site 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;

ATTESO 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 all'individuazione, nel novero del proprio patrimonio immobiliare, di unità abitative da destinare a nuclei familiari ammessi a fruire del cosiddetto "Buono Casa" di cui alla Deliberazione di Giunta Capitolina n. 150 del 22 maggio 2014 e ss.mm.ii.;

CONSIDERATO:

- che, con nota prot. n. 43965 del 10 dicembre 2015, acquisita in atti al prot. n. 15 del 5 gennaio 2016, il Dipartimento Politiche Abitative di Roma Capitale ha richiesto all'Ente un elenco di immobili disponibili per l'implementazione degli alloggi da destinare alle finalità di cui alle Deliberazioni di Giunta Capitolina 150/2014 e n. 359 del 29 ottobre 2015, concernenti modalità e termini per l'erogazione del Buono Casa;
- che, con nota prot. n. 123 del 15 gennaio 2016, gli IRAS hanno riscontrato tale richiesta, trasmettendo al Dipartimento Politiche Abitative di Roma Capitale l'elenco degli immobili disponibili;
- che, successivamente, con nota prot. n. 1018 del 19 aprile 2016, il sopracitato Dipartimento ha trasmesso all'Ente le schede di calcolo del canone concordato relative agli appartamenti siti in Roma in Via Mario Menichini, 54;

PRESO ATTO che gli uffici dell'Ente, facendo seguito alla corrispondenza intercorsa con il Dipartimento delle Politiche Abitative di Roma Capitale, hanno individuato gli immobili di proprietà dell'Ente siti in Roma Via Mario Menichini, 54 contraddistinti agli interni 2, 4 e 11, quali idonei per i nuclei familiari presentati dal citato Dipartimento, ed hanno stabilito, di concerto con l'Amministrazione Capitolina, di fissare i seguenti canoni di locazione:



- Via Mario Menichini, 54 - int. 2 in Euro 714,00 mensili oltre oneri accessori,
- Via Mario Menichini, 54 - int. 4 in Euro 517,00 mensili oltre oneri accessori,
- Via Mario Menichini, 54 - int. 11 in Euro 692,00 mensili oltre oneri accessori;

ESAMINATE:

- le schede di calcolo del canone concordato, trasmesse dal Dipartimento Politiche Abitative di Roma Capitale;
- i nominativi dei soggetti individuati dal Dipartimento Politiche Abitative di Roma Capitale quali beneficiari del cosiddetto “Buono Casa“ di cui alla DGC n. 150/2014 e ss.mm.ii.

RITENUTO:

- di assegnare in locazione, così come richiesto dal Dipartimento Capitolino, l'unità immobiliare sita in Roma Via Mario Menichini, 54, int. 2, alla Sig.ra Patricia Jaqueline Figueroa Ortega, nata a Esmeralda Quininde (EC) il 14 ottobre 1974 e residente in Roma, Via Ennio Porrino n. 5, C.F FGRPRC74R64Z605S, identificata a mezzo carta d'identità n. AR 7352683 rilasciata dal Comune di Roma in data 5 dicembre 2012, al canone mensile pari ad € 714,00, oltre oneri accessori, fissando la relativa decorrenza contrattuale in anni tre più due, a far data dal 1 giugno 2016,
- di assegnare in locazione, così come richiesto dal Dipartimento Capitolino, l'unità immobiliare sita in Roma Via Mario Menichini, 54, int. 4, al Sig. Giuseppe Fusco, nato a Mugnano del Cardinale (AV) il 11 marzo 1953 e residente in Roma, Via Modesta Valenti n. 101/A, C.F FSCGPP53C11F798C, identificato a mezzo carta d'identità n. AV 2188789 rilasciata dal Comune di Roma in data 11 aprile 2014, per un canone mensile pari ad € 517,00, oltre oneri accessori, fissando la relativa decorrenza contrattuale in anni tre più due, a far data dal 1 giugno 2016,
- di assegnare in locazione, così come richiesto dal Dipartimento Capitolino, l'unità immobiliare sita in Roma Via Mario Menichini, 54, int. 11, alla Sig.ra Locorotondo Anna, nata a Brindisi (BR), il 12 luglio 1976 e residente in Roma, Via Rober Sanseverino n. 7, C.F LCRNNA76L52B180Q, identificata a mezzo carta d'identità n. AV 5916421 rilasciata dal Comune di Roma in data 2 ottobre 2015, per un canone



mensile pari ad € 692,00, oltre oneri accessori, fissando la relativa decorrenza contrattuale in anni tre più due, a far data dal 1 giugno 2016,

- 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 favorevole reso dal Responsabile del Settore Affari Generali dell'Ente sulla regolarità amministrativa dell'atto;

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

SU PROPOSTA del Responsabile del Settore Affari Generali;

ORDINA

- 1 di procedere all'assegnazione in locazione dell'unità immobiliare sita in Roma Via Mario Menichini, 54, int. 2, alla Sig.ra Patricia Jaqueline Figueroa Ortega, nata a Esmeralda Quinde (EC) il 14 ottobre 1974 e residente in Roma, Via Ennio Porrino n. 5, C.F FGRPRC74R64Z605S, identificata a mezzo carta d'identità n. AR7352683 rilasciata dal Comune di Roma in data 5 dicembre 2012, per un canone mensile pari ad € 714,00, oltre oneri accessori, fissando la relativa decorrenza contrattuale in anni tre più due, a far data dal 1 giugno 2016,
- di assegnare in locazione l'unità immobiliare sita in Roma Via Mario Menichini, 54, int. 4, al Sig. Giuseppe Fusco, nato a Mugnano del Cardinale (AV) il 11 marzo 1953 e residente in Roma, Via Modesta Valenti n. 101/A, C.F FSCGPP53C11F798C, identificato a mezzo carta d'identità n. AV2188789 rilasciata dal Comune di Roma in data 11 aprile 2014, per un canone mensile pari ad € 517,00, oltre oneri accessori, fissando la relativa decorrenza contrattuale in anni tre più due, a far data dal 1 giugno 2016,



- di assegnare in locazione l'unità immobiliare sita in Roma Via Mario Menichini, 54, int. 11, alla Sig.ra Locorotondo Anna, nata a Brindisi (BR), il 12 luglio 1976 e residente in Roma, Via Rober Sanseverino n. 7, C.F LCRNNA76L52B180Q, identificata a mezzo carta d'identità n. AV 5916421 rilasciata dal Comune di Roma in data 2 ottobre 2015, per un canone mensile pari ad € 692,00, oltre oneri accessori, fissando la relativa decorrenza contrattuale in anni tre più due, a far data dal 1 giugno 2016;
- 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 trasmettere il presente atto al Dipartimento Politiche Abitative Roma Capitale per gli Adempimenti di competenza propria;
- 5 di introitare la complessiva somma corrispondente ai canoni di locazione per l'esercizio finanziario 2016, al Cap. 1 art. 3 del Bilancio del corrente esercizio finanziario.

Il Responsabile AA.GG.
f.to Valentina Bonaldi

Il Presidente
f.to Giovanni Del Prete

La presente Ordinanza viene pubblicata per conoscenza all'Albo dell'Ente nella giornata del 12 maggio 2016

Il Funzionario
f.to Valentina Bonaldi



ISTITUTI RIUNITI DI ASSISTENZA SOCIALE

“ROMA CAPITALE”

Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza

CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVO AGEVOLATO

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3)

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., Giovanni Del Prete nato a Roma il 3 settembre 1960, di seguito denominato “LOCATORE”

- da una parte -

Il/La Sig./Sig.ra, nato/a, il e residente in, Via n., C.F., identificata a mezzo n. rilasciata dal in, 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, vian....., int., distinto nel Catasto Urbano del Comune di Roma al Foglio, particella, sub cat. classe

PATTI E CONDIZIONI

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti:

Articolo 1 (Durata)

IL contratto è stipulato per la durata di tre anni, a decorrere dal e fino al, e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di ulteriori due



anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero 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. In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdettato o, in alternativa, ad un risarcimento pari a 36 mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Articolo 2 (*Canone*)

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo Territoriale del 2004, è convenuto in €00 (.....00), che il conduttore attraverso il beneficio del Buono Casa di Roma Capitale si obbliga a corrispondere a mezzo bonifico bancario, in n. 12 rate eguali anticipate di €00 (.....00) ciascuna. Il locatore è a conoscenza che il conduttore beneficerà, da parte di Roma Capitale, del cosiddetto "Buono Casa" di cui alla deliberazione di Giunta Capitolina n. 150/2014 e ss. mm. ii..

Articolo 3 (Deposito cauzionale)

A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, il conduttore versa al locatore una somma di €00 (.....00) pari a tre mensilità del canone, non imputabile in conto canoni. Detta somma sarà erogata da Roma Capitale al momento del versamento del bonifico del primo canone di locazione, unitamente ad altre somme a favore del locatore a garanzia fino alla concorrenza di € 4.000,00 (quattromila,00)



Articolo 4 (Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della “Tabella oneri accessori”, allegato G al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il ministro dell’economia e delle finanze ai sensi dell’art. 4, comma 2, della legge n. 431/1998. Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire - in sede di consuntivo- entro sessanta giorni 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 - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l’amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell’anno precedente.

Articolo 5 (Spese di bollo e di registrazione)

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà. Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

Articolo 6 (Pagamento, risoluzione e prelazione)

Il pagamento del canone o di quant’altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant’altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall’art. 55 della legge 27 luglio 1978 n. 392.

Articolo 7 (Uso)

L’immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone con lui attualmente conviventi:



Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione, sia totale sia parziale. Per la successione nel contratto si applica l'art. 6 della legge 27.7.78 n 392 nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 404/1988.

Articolo 8 (Recesso del conduttore)

E' facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

Articolo 9 (Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stesso stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile, ove esistente, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti e tenere comportamenti che possono recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'art 1590 del codice civile di quanto segue: _____

Ovvero di quanto risulta dal verbale di consegna.

Articolo 10 (Modifiche e danni)

Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.



Articolo 11 (Impianti)

Il conduttore si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto di antenna televisiva centralizzata esistente, restando sin d'ora il locatore, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge. Per quanto attiene all'impianto termico autonomo vale la normativa del DPR n. 412/93, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2 del citato DPR.

Articolo 12 (Accesso)

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione. Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi.

Articolo 13 (Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati, e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di Segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (legge 31.12.96 n°675). Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice Civile, dalle leggi 392/78 e 431/1998 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione alla legge n. 431/98 ed all'Accordo territoriale. Altre clausole: le parti chiedono la riduzione al 70% dell'imponibile per la tassa di registro ai sensi del 1° comma dell'art. 8 L. 431/98.



Letto, approvato e sottoscritto

Il Locatore

Il Conduttore

A mente dell'art. 1342, secondo comma, codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli artt. 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13 del presente contratto.

Roma, li.....

Il Locatore

Il Conduttore