



**ISTITUTO ROMANO
DI
SAN MICHELE**

P.le Antonio Tosti n° 4 — 00147 Roma

Tel. 06/51.858.205 Fax 06/51.20.986

**REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE
IN LOCAZIONE DELLE
UNITA' IMMOBILIARI DI PROPRIETA'
DELL'ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE**

Aprile 2013

PREMESSA

Il presente regolamento disciplina le modalità con le quali l'Istituto Romano di San Michele, d'ora in poi per brevità ISTITUTO o ENTE, provvede alla selezione dei conduttori assegnatari in locazione degli immobili di proprietà dell'ENTE all'esito della quale seguirà la stipula dei contratti di locazione nel rispetto dei principi di economicità, trasparenza, pubblicità ed imparzialità. Sono escluse dall'applicazione del presente Regolamento le unità immobiliari oggetto di locazione in favore di Enti Pubblici o a partecipazione pubblica.

Art. 1

Ambito di applicazione e definizioni

Ai fini della corretta interpretazione presente regolamento si intendono per :

- a) Regolamento: il presente articolato;
- b) Legge 431/1998: la legge 9 Dicembre 1998 n. 431 "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo";
- c) Legge 392/1978: la legge 27 Luglio 1978, n. 392 "Equo canone. Disciplina delle locazioni di immobili urbani";
- d) Richiedente/i: qualsiasi persona fisica o giuridica che intenda stipulare un contratto di locazione avente ad oggetto unità immobiliari dell'ISTITUTO;
- e) Unità Immobiliare/i: tutte le unità immobiliari, ad uso civile abitazione, commerciale o alberghiero di proprietà dell'ISTITUTO.

Art. 2

Avviso di disponibilità delle unità immobiliari locabili

L'ISTITUTO rende nota la disponibilità di unità immobiliari che possono essere concesse in locazione mediante pubblicazione di appositi avvisi all' Albo della propria Sede, tramite pubblicazione sul proprio sito Internet (www.irms.it) nonché con ogni altro mezzo pubblicitario ritenuto opportuno dall'ENTE. Ogni periodo di pubblicazione avrà durata non inferiore a 30 giorni naturali e consecutivi.

L'avviso dovrà contenere obbligatoriamente le seguenti indicazioni generali:

- a) l'ubicazione dell'immobile da locare;
- b) il prezzo posto a base d'asta;
- c) indirizzo, modalità e termini entro i quali far pervenire le offerte;
- d) la destinazione d'uso dell'immobile;
- e) lo stato manutentivo dell'immobile;
- f) la durata contrattuale prevista;
- g) le modalità di visita dell'immobile;
- h) le modalità ed i criteri di selezione dei locatari;
- i) gli eventuali oneri per manutenzione straordinaria posti a carico dei locatari;
- h) le garanzie richieste.

All'avviso dovrà essere allegata bozza di contratto di locazione.

Art. 3

Soggetti ammessi alle procedure di gara

Potranno partecipare alle procedure di gara per l'assegnazione in locazione delle unità immobiliari disponibili dell' ISTITUTO, tutti coloro ne abbiano interesse, persone fisiche e giuridiche, perché non abbiano in corso o abbiano subito nell'arco degli ultimi cinque anni procedure di recupero coattivo di crediti e che non siano state emesse a loro carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione. Coloro che abbiano interesse a partecipare alle procedure di gara, in possesso dei requisiti e che non siano incorsi nelle cause ostative sopra indicate, dovranno obbligatoriamente inviare domanda scritta all'Istituto Romano di San Michele – Piazzale Antonio Tosti n.4 - 00147 Roma nei termini stabiliti, utilizzando esclusivamente la modulistica che costituisce parte integrante degli avvisi di gara.

Art. 4

Modalità di selezione dei conduttori

Le unità immobiliari saranno locate, al termine di apposita procedura di gara ad evidenza pubblica, al concorrente che avrà offerto il maggior aumento rispetto al canone stabilito nell'atto deliberativo di avvio della procedura stessa. Se più soggetti presentano offerte di pari importo, l'ENTE procederà, nella seduta di gara mediante rilancio a rialzo dell'offerta riservato ai soli migliori offerenti. Nel caso in cui anche uno solo dei predetti offerenti non fosse presente, si procederà alla sospensione della seduta e alla riconvocazione degli offerenti al fine di espletare i rilanci. La mancata presenza degli offerenti alla seduta riconvocata varrà come rinuncia. Nel caso in cui la procedura di gara dovesse andare deserta, l'ISTITUTO potrà dar corso all'avvio di una seconda procedura ed eventualmente fissare un canone ribassato fino ad un massimo del 20% rispetto al canone stabilito inizialmente o, alternativamente, tenuto conto della tutela degli interessi dell'ENTE, procedere alla locazione dell'unità immobiliare mediante trattativa privata ad un canone eventualmente ribassato fino ad un massimo del 20% rispetto al valore iniziale.

Art. 5

Determinazione del canone locativo a base di gara

Ai fini della determinazione del canone locativo posto a base di gara per ogni singola unità immobiliare L' ISTITUTO si avvarrà dei valori immobiliari pubblicati semestralmente dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari emessi dall'Agenzia delle Entrate. I suddetti valori, nella misura minima o massima stabilita, saranno parametrati in base alla tipologia ed ubicazione dell'immobile, nonché alla situazione del mercato immobiliare al momento dell'approvazione di ogni singolo bando di gara. Sarà onere degli uffici dell'ENTE procedere alla quantificazione economica dei lavori di manutenzione straordinaria eventualmente posti a carico dell'affittuario, in deroga alle vigenti norme di legge, sulla base del prezzario regionale al momento vigente eventualmente integrato con il prezzario DEI "Prezzi Informativi dell'Edilizia". In tale caso L'ENTE, potrà

stabilire una riduzione proporzionale del canone locativo, ovvero prevedere il differimento della decorrenza contrattuale del canone, in considerazione degli oneri straordinari di manutenzione a carico dell'affittuario.

Art. 6

Deposito cauzione e garanzie fidejussorie

Gli aggiudicatari delle procedure di gara, in sostituzione del deposito cauzionale previsto dalle norme di legge di riferimento, dovranno obbligatoriamente costituire, in favore dell'ENTE, una fideiussione bancaria e/o assicurativa, incondizionata ed escutibile a prima richiesta, della stessa durata del rapporto locativo e di importo variabile corrispondente all'equivalente del canone di locazione per un minimo di mesi 6 sino ad un massimo di mesi 12. La fideiussione dovrà essere a garanzia di tutte le obbligazioni nascenti dal contratto di locazione. Gli aggiudicatari saranno obbligati altresì a reintegrare detta fideiussione ogniqualvolta, in caso di inadempimento, l'ISTITUTO ne facesse uso anche parziale. La fideiussione sarà restituita all'affittuario della porzione immobiliare a seguito di regolare riconsegna dei locali attestata da verbale sottoscritto tra le parti, e dell'osservanza di tutte le obbligazioni contrattuali. La mancata presentazione della fideiussione entro 60 giorni dalla decorrenza del contratto, ovvero il ritardo nella consegna della stessa ovvero la sua mancata reintegrazione potrà costituire causa di risoluzione immediata del contratto ai sensi dell'ex art. 1456 c.c..

Art. 7

Sopralluoghi

I partecipanti alle procedure di gara avranno diritto ad effettuare, unitamente ad un incaricato dell'ISTITUTO, un sopralluogo dell'unità immobiliare oggetto della procedura, con le modalità stabilite nell'avviso di gara.

Art. 8

Disposizioni generali

L'affittuario è custode della porzione immobiliare oggetto del contratto ed al termine della locazione dovrà provvedere a riconsegnarla all'ISTITUTO nel medesimo stato in cui è stata ricevuta, come documentato da apposito verbale di consegna. Al momento della riconsegna dell'unità immobiliare dovrà essere obbligatoriamente redatto tra le parti apposito verbale corredato di documentazione fotografica attestante lo stato dei luoghi. Sarà fatto divieto ai conduttori delle porzioni immobiliari di effettuare alcuna miglioria e/o modifica senza il preventivo consenso scritto dell'ISTITUTO. Gli eventuali lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria autorizzati dall'ENTE nelle porzioni immobiliari locate dovranno essere eseguiti dal conduttore a propria cura e spese, nel pieno rispetto delle norme urbanistiche e comunali e sotto il controllo dell'ISTITUTO, il quale potrà ordinare la rimozione o il rifacimento qualora i lavori non siano stati eseguiti secondo le regole dell'arte ovvero non conformi a quanto autorizzato.

Art. 9

Stipula dei contratti di locazione

Gli aggiudicatari alle procedure di gara dovranno sottoscrivere il relativo contratto di locazione, presso la sede istituzionale dell'ENTE, nel termine massimo stabilito dall'avviso di gara e comunque non oltre 15 giorni dalla ricezione della comunicazione dell'esito della procedura. Per l'ISTITUTO i contratti saranno sottoscritti dal Presidente, assistito dal Segretario Generale. Alla registrazione dei contratti dovranno provvedere gli uffici preposti dell'ENTE, che cureranno altresì i versamenti delle imposte dovute, i cui importi dovranno essere recuperati dagli affittuari nella misura di legge, con le modalità meglio indicate nei rispettivi contratti locativi.

Art. 10

Rinnovi contrattuali

Per gli immobili in locazione è facoltà dell'ISTITUTO avviare e definire trattative con i conduttori degli stessi, ai fini della stipula di nuovi contratti e/o di mutui recessi e rinnovi anticipati rispetto alle scadenze prestabilite. In tale caso il nuovo canone locativo sarà determinato sulla base dei valori stabiliti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari al momento della definizione delle trattative immobiliari, con le modalità di cui al precedente art. 5).

Art. 11

Entrata in vigore

Il presente regolamento entra in vigore il giorno della pubblicazione della delibera di approvazione e del regolamento stesso sul sito web ed all'Albo dell'ENTE.

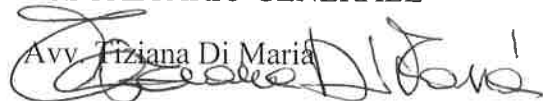
Art. 12

Norme di rinvio

Per quanto non previsto nel presente regolamento si fa espresso rinvio alle disposizioni contenute nello Statuto dell'ENTE, nonché alla normativa vigente in materia di locazione.

Roma li 05 aprile 2013

IL SEGRETARIO GENERALE

Avv. Tiziana Di Maria


IL PRESIDENTE

Dott. Mario Sisto Ferrante

