



REGOLAMENTO PER LA GESTIONE, L'UTILIZZO E LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELL'ASP FONDAZIONE NICOLÒ PICCOLOMINI

Sommario

<u>TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI</u>	<u>3</u>
ARTICOLO 1 – (FINALITÀ E DEFINIZIONI)	3
ARTICOLO 2 (CLASSIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI)	3
<u>TITOLO II - DISCIPLINA DELLA GESTIONE DEI BENI APPARTENENTI AL PATRIMONIO INDISPONIBILE</u>	<u>4</u>
ARTICOLO 3 (GESTIONE DEI BENI APPARTENENTI AL PATRIMONIO INDISPONIBILE)	4
<u>TITOLO III - GESTIONE DEI BENI APPARTENENTI AL PATRIMONIO DISPONIBILE E DISCIPLINA DELLE LOCAZIONI</u>	<u>5</u>
ARTICOLO 4 (PRINCIPI GENERALI)	ERRORE. IL SEGNA LIBRO NON È DEFINITO.
ARTICOLO 5 (PROCEDURA DI ASSEGNAZIONE ORDINARIA IN LOCAZIONE)	7
ARTICOLO 6 (AVVISO DI DISPONIBILITÀ E DOMANDE DI LOCAZIONE)	8
ARTICOLO 7 (DETERMINAZIONE DEL CANONE)	10
ARTICOLO 8 (SOGGETTI ABILITATI A PARTECIPARE ALLE GARE)	10
ARTICOLO 10 (TIPOLOGIE PARTICOLARI DI CONCESSIONI E LOCAZIONI)	12
<u>TITOLO IV - DISPOSIZIONI COMUNI E FINALI CAPO I NORME COMUNI A TUTTE LE LOCAZIONI.....</u>	<u>14</u>
ARTICOLO 11 (DISPOSIZIONI GENERALI)	14
ARTICOLO 12 (OPERE DI MANUTENZIONE)	14
ARTICOLO 13 (OBBLIGO DI SEGNA LAZIONE DELLE ANOMALIE E GUASTI RISCONTRATI)	15
ARTICOLO 14 (VERIFICHE TECNICHE SUL BENE LOCATO).....	15
ARTICOLO 15 (RESPONSABILITÀ DEL CONDUTTORE E CRITERI PER IL RECUPERO DELLE SPESE SOSTENUTE DALL'ASP).....	15
ARTICOLO 16 (RECLAMI E RICHIESTE D'INTERVENTO).....	15
ARTICOLO 17 (OPERE DI MIGLIORAMENTO)	15
ARTICOLO 18 (FORMA DEI CONTRATTI)	16
ARTICOLO 19 (SUBENTRO)	16
ARTICOLO 20 (ADOZIONE DEI PROVVEDIMENTI DELL'ASP)	16
ARTICOLO 21 (STIPULA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE E REGISTRAZIONE)	16
<u>TITOLO V - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI.....</u>	<u>17</u>
ARTICOLO 22 (CONTRATTI IN ESSERE)	17
ARTICOLO 23 (ABROGAZIONE, ENTRATA IN VIGORE E RINVIO)	17

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 – (Finalità e definizioni)

1. L'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona "Fondazione Nicolò Piccolomini per l'Accademia d'Arte Drammatica" (di seguito ASP) realizza i propri scopi statutari principalmente attraverso la gestione del patrimonio immobiliare disponibile destinato a reddito.
2. Le disposizioni che seguono stabiliscono i criteri e le modalità per la gestione, l'utilizzo e la valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'Ente nonché i criteri e le modalità per la selezione dei conduttori e per la formazione e conclusione dei relativi contratti di locazione delle unità immobiliari costituenti il patrimonio disponibile dell'ASP stessa.
3. Le disposizioni che seguono si conformano alle prescrizioni del Regolamento Regionale n. 5 del 15 gennaio 2020 recante: *"Disciplina del sistema di contabilità economico-patrimoniale e dei criteri per la gestione, e l'utilizzo, l'acquisto, l'alienazione e la valorizzazione del patrimonio delle Aziende Pubbliche di Servizi alla Persona (ASP)"*.
4. Ai fini del presente regolamento si intendono per:
 - a) "ASP" o "Ente" o "Azienda": l'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona "Fondazione Nicolò Piccolomini per L'Accademia D'Arte Drammatica";
 - b) "Regolamento": il presente articolato;
 - c) "Richiedente/i": qualsiasi persona fisica o giuridica, pubblica o privata, che intenda stipulare un contratto avente ad oggetto unità immobiliari dell'ASP e sia in possesso dei requisiti prescritti dalla normativa vigente e dal presente regolamento.

Articolo 2 (Classificazione dei Beni immobili)

1. Il patrimonio immobiliare dell'Ente è costituito da tutti i beni immobili ad esso appartenenti e comunque acquisiti nell'esercizio della propria attività o a seguito di atti di liberalità.
2. I beni immobili dell'Ente si distinguono in disponibili o indisponibili.
3. I beni del patrimonio indisponibile, non possono essere sottratti alla loro destinazione se non attraverso la dismissione e contestuale sostituzione con altro bene idoneo al perseguimento delle medesime finalità. Sono beni del patrimonio indisponibile:
 - a) I beni immobili destinati allo svolgimento delle attività istituzionali;
 - b) I beni immobili soggetti a particolari vincoli derivanti dalle tavole di fondazione, da disposizioni testamentarie o da atti di liberalità, a prescindere dal possesso di vincoli relativi al valore artistico, storico, archeologico degli stessi, ai sensi della normativa vigente in materia di conservazione e tutela del patrimonio culturale;
4. Fanno parte del patrimonio disponibile dell'ASP i beni non ricompresi tra quelli di cui al comma precedente e destinati ad una gestione che garantisca il conseguimento di rendite da utilizzare quale fonte primaria di reddito per l'Ente;
5. L'assegnazione ed ogni successiva eventuale variazione, dei beni immobili ad una delle categorie di cui al presente articolo, in conformità al r.r. n. 5/2020, è disposta con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione dell'ASP, recante le motivazioni dell'assegnazione medesima tenuto conto della natura, delle caratteristiche e della destinazione d'uso dei singoli beni;
6. Per quanto concerne la tenuta e il corretto aggiornamento del patrimonio dell'ASP si osservano in ogni caso le disposizioni di cui al r.r. n.5/2020;

TITOLO II - DISCIPLINA DELLA GESTIONE DEI BENI APPARTENENTI AL PATRIMONIO INDISPONIBILE

Articolo 3 (Gestione dei Beni appartenenti al patrimonio indisponibile)

1. All'amministrazione ed alla gestione dei beni appartenenti al patrimonio indisponibile dell'Ente provvede il Direttore dell'ASP, nel rispetto dei principi di cui alla l.r. n. 2/2019, dei criteri di cui al Regolamento Regionale n. 5 del 15 gennaio 2020, dei criteri di cui al presente regolamento ed in conformità agli indirizzi impartiti dagli Organi di indirizzo politico-amministrativo dell'ASP.
2. I beni del patrimonio indisponibile, ai sensi di quanto previsto dall'art. 17, comma 2 della l.r. n. 2/2019, non possono essere oggetto di dismissione ed alienazione se non a seguito di sostituzione con altro bene idoneo al perseguimento delle medesime finalità istituzionali (se ancora esistenti) e su di essi non possono essere costituiti diritti a favore di terzi.
3. I beni del patrimonio indisponibile, ivi compresi terreni ed aree, possono essere oggetto esclusivamente di concessioni in uso temporaneo, purché sia garantita la continuità della funzione istituzionale e non derivi ad essa alcun pregiudizio.
4. Le concessioni in uso di cui al comma precedente sono rilasciate, previa approvazione del Consiglio di Amministrazione, con apposito atto del Direttore dell'ASP nel quale devono essere indicati la durata del rapporto, l'ammontare del canone concessorio, la cauzione, l'uso per il quale la concessione è disposta e le condizioni per la buona conservazione del bene e per l'esercizio delle attività per cui l'uso è assentito. L'entità dei canoni concessori è determinata, sulla base di perizia dell'Agenzia delle Entrate, ovvero, sulla base di motivazione rafforzata, di perizia di professionista iscritto all'albo dei consulenti del Tribunale di Roma, tenuto conto dei valori di mercato del bene, determinati con riferimento ai valori desunti dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI), nonché dell'uso per il quale la concessione è disposta.
5. Nel caso di inadempimento, anche parziale, da parte del concessionario, degli obblighi derivanti dall'atto di concessione, ovvero nel caso che vengano meno i requisiti e le condizioni essenziali eventualmente prescritti nell'atto stesso, il Direttore dell'ASP provvede, previa diffida, alla revoca della concessione in uso. Il Direttore può inoltre revocare l'atto di concessione nel caso in cui, per sopravvenuti motivi, la revoca sia indispensabile per garantire la funzione istituzionale del bene.
6. Alla scadenza della concessione le eventuali opere costruite sul bene e le relative pertinenze restano acquisite dall'ASP senza alcun indennizzo, fatta salva, in ogni caso, la facoltà dell'Ente di richiedere la riduzione in pristino del bene dato in concessione.

TITOLO III - GESTIONE DEI BENI APPARTENENTI AL PATRIMONIO DISPONIBILE E DISCIPLINA DELLE LOCAZIONI

Articolo 4 (Principi generali riguardanti alienazioni, acquisizioni, locazioni passive e tutela assicurativa)

1. Fermo restando quanto disposto dalla normativa vigente in materia di dismissione e di concessione del patrimonio pubblico, le alienazioni del patrimonio disponibile dell'ASP sono consentite solo previa autorizzazione della struttura regionale competente e previa presentazione di una proposta di alienazione ai sensi dell'articolo 17, commi 4 e 5 della l. r. 2/2019.
2. Sono alienabili i beni appartenenti al patrimonio disponibile dell'ASP, sia acquisiti a titolo originario che derivato.
3. Il Consiglio di amministrazione dell'ASP predispone una proposta di alienazione, corredata da motivato parere dell'organo di revisione, nonché da perizia dell'Agenzia delle Entrate ovvero di professionista iscritto all'albo dei consulenti del Tribunale di Roma, sul valore di mercato, nonché da una relazione tecnica attestante:
 - a) le finalità di pubblica utilità ad essa sottese;
 - b) le ragioni dell'eventuale danno derivante dalla mancata alienazione;
 - c) i progetti di investimento per finalità assistenziali o di utilità sociale in cui si intendano reinvestire i proventi, con esclusione di ogni forma di investimento in titoli speculativi o azioni o strumenti finanziari derivati;
 - d) l'inesistenza di vincoli di destinazione imposti dalle tavole di fondazione, da disposizioni testamentarie o atti di liberalità.
4. La perizia di cui al precedente comma 3 è pubblicata sul sito istituzionale dell'ASP per un periodo non inferiore a trenta giorni ed è comunicata, dall'ASP medesima, insieme alla proposta di alienazione, al Comune nel quale è situato l'immobile, che può esprimere parere motivato entro trenta giorni dalla ricezione della comunicazione. In caso di mancato riscontro entro il termine previsto il parere si intende rilasciato con esito positivo.
5. Trascorso il termine di cui al comma 4, l'Ente trasmette l'istanza di alienazione, unitamente alla documentazione di cui al comma 3 e al parere del comune interessato, alla struttura regionale competente, la quale, in sede istruttoria, può richiedere integrazioni documentali e/o chiarimenti. In tal caso il termine di cui al successivo comma 6 è sospeso sino a ricezione di tali integrazioni e/o chiarimenti.
6. Sulla richiesta di autorizzazione la struttura regionale di cui al comma 5 si pronuncia entro novanta giorni, dandone comunicazione alla commissione consiliare per il tramite dell'Assessore competente, decorso inutilmente tale termine la richiesta si intende respinta.

8. Ai fini dell'alienazione del patrimonio immobiliare disponibile della ASP i beni si distinguono, in relazione alla loro specifica destinazione, in:
 - a) beni immobili ad uso abitativo;
 - b) beni aventi destinazione diversa da quella abitativa.
9. L'alienazione dei beni immobili di cui al comma 1 è effettuata secondo i criteri e le modalità definiti dall'art. 21 del r.r. 5/2020 e ferme le previsioni dello stesso comma 1 in materia di autorizzazione preventiva della struttura regionale competente.
10. I beni del patrimonio disponibile da alienare sono inseriti nei programmi di valorizzazione del patrimonio di cui all'articolo 17, comma 3 della l. 2/2019, allegati al bilancio economico annuale di previsione e redatti a norma dell'articolo 58 del d. lgs. 112/2008 che contengano almeno l'indicazione:
 - a) dell'elenco degli immobili valorizzati o alienati nell'anno precedente a quello di riferimento;
 - b) dell'elenco dei beni dei quali si prevede la valorizzazione o alienazione, compatibilmente con le previsioni di cui al presente regolamento;
 - c) una relazione dettagliata che indichi i risultati raggiunti attraverso le procedure di cui alla lettera a), nonché il loro stato di attuazione e i termini e le modalità di realizzazione delle procedure di cui al punto b), facendo specifico riferimento ai beni appartenenti al patrimonio indisponibile, compatibilmente con le previsioni di cui all'articolo 17 comma 1 della L.R. 2/2019;
11. Ferma restando la previa autorizzazione regionale ed il rispetto dei principi di cui all'articolo 17 della L.R. 2/2019 concernenti l'alienazione e la valorizzazione del patrimonio, l'ASP applica, motivando in ordine alla procedura individuata:
 - a) le procedure speciali di dismissioni di immobili pubblici gestite dall'Agenzia del Demanio, in particolare in base a quanto previsto dall'articolo 11 quinquies del decreto-legge 30 settembre 2005, n. 203 (Misure di contrasto all'evasione fiscale e disposizioni urgenti in materia tributaria e finanziaria), convertito con modificazioni dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248;
 - b) le iniziative di valorizzazione del patrimonio immobiliare, ivi compresi i beni appartenenti al patrimonio indisponibile nel rispetto dei principi di cui all'articolo 17, comma 2 della l.r. 2/2019, sviluppate dall'Agenzia del Demanio in base all'articolo 33-bis del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98 (Disposizioni urgenti per la stabilizzazione finanziaria) convertito in legge, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111;
 - c) le procedure di cui al d. lgs. 36/2023 (codice dei contratti pubblici), nel rispetto dei principi di trasparenza e pubblicità, con particolare riferimento all'asta pubblica, per la vendita di immobili di valore superiore ai 300mila euro o alla procedura negoziata dopo la prima asta deserta o da

subito per valori limitati fino a 100mila euro, tenendo conto di eventuali specifiche condizioni (alienazione ad altro ente pubblico o a soggetto che vanta un diritto di prelazione);

12. L'ASP acquisisce la proprietà dei beni immobili secondo i criteri di pubblicità e trasparenza di cui all'articolo 11 del r.r. 5/2012, previa autorizzazione della struttura regionale competente, sulla base di apposita proposta del Consiglio di amministrazione e corredata da motivato parere dell'organo di revisione.
13. L'ASP può, altresì, concludere contratti di permuta di beni appartenenti al proprio patrimonio disponibile con beni appartenenti al patrimonio di altri enti pubblici, nonché accettare donazioni, eredità o legati secondo le modalità di cui al comma 12.
14. Per lo svolgimento della propria attività istituzionale l'ASP utilizza gli immobili di proprietà.
15. La stipula di contratti di locazione passiva è consentita solo in caso di verificata indisponibilità o inadeguatezza degli immobili di proprietà, per cause oggettive, al perseguimento dei fini istituzionali e previa autorizzazione della struttura regionale competente, previo parere di congruità sul canone da parte dell'Agenzia del Demanio, ai sensi dell'articolo 24, comma 4, del d.l. 66/2014, convertito nella l. 89/2014, su proposta del Consiglio di amministrazione corredata da motivato parere dell'organo di revisione.
16. Al fine di tutelare l'integrità del proprio patrimonio l'ASP stipula apposita polizza, avente ad oggetto copertura contro incendio e calamità naturali, con una primaria compagnia assicuratrice, da individuare mediante gara secondo la vigente normativa in materia.
17. Con la medesima compagnia assicuratrice l'ASP stipula, altresì, una polizza per la copertura dei rischi derivanti dalla responsabilità civile verso terzi connessi alla gestione di detto patrimonio.

Articolo 5 (Procedura di assegnazione ordinaria in locazione)

1. Le unità immobiliari, ricorrendo la condizione di disponibilità, vengono locate mediante apposita procedura a evidenza pubblica.
2. L'entità del canone di locazione è determinata a seguito di perizia dell'Agenzia del Demanio, ovvero, motivatamente, a seguito di perizia di professionista iscritto all'elenco dei consulenti del Tribunale di Roma, con riferimento ai valori desunti dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI).
3. Il Direttore dell'ASP adotta il bando relativo alla procedura di assegnazione di cui al comma 1, indicando i modi ed i termini per l'invio delle domande di partecipazione e la durata della locazione. Il bando viene pubblicizzato secondo modalità che assicurino piena pubblicità e trasparenza.
4. Le domande, pervenute in busta chiusa e corredate, a pena di inammissibilità, della documentazione richiesta nel bando, sono verificate in seduta pubblica da una commissione appositamente nominata dal Consiglio di Amministrazione e presieduta dal Direttore dell'ASP, salvo che non sia diversamente disposto, e da altri due componenti di comprovata esperienza nel settore pubblico..
5. L'unità immobiliare verrà assegnata al concorrente che avrà offerto il maggiore aumento rispetto al canone fissato nel bando.

6. Nel caso in cui l'offerente intenda adibire l'unità immobiliare di proprio interesse a servizi extralberghieri secondo la vigente normativa in materia - se non diversamente disposto dal bando in merito alla esclusione dell'esercizio di dette attività - lo stesso dovrà obbligatoriamente dichiararlo nella domanda di locazione. In questo caso, ove il richiedente risulti assegnatario, il canone di aggiudicazione sarà automaticamente maggiorato del 10% già in sede di eventuale stipula del contratto di locazione, ferme restando le necessarie autorizzazioni di legge per l'esercizio delle summenzionate attività, da ottenersi a cure e spese dell'assegnatario stesso, senza responsabilità alcuna dell'ASP.
7. Nel caso in cui più soggetti abbiano presentato le offerte più alte di pari importo, si procederà ad estrazione assicurando piena trasparenza e pubblicità.
8. Qualora la predetta procedura dovesse andare deserta, con le medesime modalità si avvierà senza indugio una seconda procedura con la fissazione di un canone ribassato del 10% rispetto al canone fissato nell'atto di avvio della procedura.
9. Nel caso in cui anche la seconda procedura dovesse andare deserta, con le medesime modalità si avvierà senza indugio una terza ed ultima procedura con la fissazione di un canone ribassato del 20% rispetto al canone fissato nell'atto di avvio della procedura.
10. Qualora la procedura riguardi unità immobiliari per le quali è necessario effettuare interventi di manutenzione straordinaria che ne ripristino la possibilità di pieno utilizzo l'Ente può prevedere l'obbligo, a carico dell'assegnatario, di eseguire tali opere con una contestuale diminuzione del canone proporzionale al valore dei lavori necessari e statuiti dall'Ente stesso che rimangono a carico dell'assegnatario. Tale decurtazione incide proporzionalmente sui canoni dei primi tre anni.
11. In caso di mancata presentazione di offerte in esito alla seconda procedura, la terza ed ultima procedura di evidenza pubblica si terrà entro e non oltre i 30 giorni immediatamente successivi, in tal caso l'Ente attiva una nuova procedura con motivato ribasso non inferiore al minimo del canone OMI previsto per la zona di riferimento .

Articolo 6 (Avviso di disponibilità e domande di locazione)

1. L'avviso di disponibilità da parte dell'ASP deve indicare:
 - a. descrizione dell'immobile da locare e stato manutentivo;
 - b. canone base mensile minimo richiesto;
 - c. oneri accessori condominiali presunti, determinati sulla base dell'ultimo bilancio preventivo di spese approvato dall'Assemblea condominiale 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. termine per la presentazione dell'offerta;
 - f. modalità di presentazione dell'offerta con relativa documentazione da allegare fra cui la dichiarazione espressa di accettare incondizionatamente tutte le condizioni contenute nel presente Regolamento;
 - g. richiamo espresso all'accesso di cui al d.lgs. 33/2013;
 - h. durata del contratto;
 - i. modalità di accesso alla documentazione tecnica e amministrativa dell'immobile da locare ai sensi della l. 241/1990;
 - j. modalità di visita dell'immobile da locare;
 - k. data della seduta pubblica di apertura delle buste contenenti le offerte di locazione pervenute in risposta al predetto avviso;
 - l. nominativo e recapiti del responsabile del procedimento;
 - m. eventuali e ulteriori informazioni ritenute utili.

2. Le domande saranno redatte compilando il modello di dichiarazione allegato all'avviso di cui al comma 1 e devono perentoriamente pervenire entro il termine indicato nel relativo avviso di disponibilità all'indirizzo ivi indicato in busta chiusa e sigillata, recante sull'esterno la dicitura "*Offerta di locazione - non aprire*", riferita all'immobile (indicare l'unità immobiliare sita in Via ... N. Civico interno ... specificare se si tratta di unità abitativa o commerciale) e contenente all'interno la seguente documentazione:
 - a. Domanda di locazione sottoscritta in originale;
 - b. Offerta economica sottoscritta in originale dal richiedente, recante indicazione del canone di locazione mensile offerto in aumento rispetto al canone base indicato nel bando;
 - c. Dichiarazione, resa ai sensi del d.p.r. 445/2000 di attestazione dell'assenza, nell'ultimo quinquennio, di procedure di recupero crediti per canoni ed oneri locatizi e di sfratto per morosità.
 - d. Dichiarazione dell'offerente di aver preso visione dell'immobile e di accettarlo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente e di trovarlo idoneo al proprio uso;
 - e. Dichiarazione di Stato di famiglia avente data non anteriore a 15 giorni;
 - f. Dichiarazione di presa visione dell'informativa predisposta dall'Ente ed allegata all'avviso di locazione per le finalità di cui al Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali" e del GDPR Regolamento UE 2016/679;
 - g. Dichiarazione di accettazione incondizionata del regolamento delle locazioni dell'ASP;
 - h. Copia dell'attestazione relativa all'accesso alla documentazione tecnica e amministrativa dell'immobile (ex L. 241/90) e al sopralluogo da parte del proponente;
 - i. Fotocopia del documento d'identità del sottoscrittore in corso di validità, datato e sottoscritto in originale;
 - j. Cauzione provvisoria del valore di tre canoni calcolati sulla base d'asta, nonché documentazione attestante la piena capacità del proponente di assolvere al pagamento del canone di locazione;
 - k. Indicazione di un indirizzo di posta elettronica ordinaria e/o certificata per ogni eventuale comunicazione.
3. Qualora l'istanza di locazione sia presentata da un soggetto giuridico, la domanda e le relative dichiarazioni dovranno essere sottoscritte dal legale rappresentante pro tempore, mentre la documentazione di cui al punto 1 del precedente comma dovrà essere riferita al soggetto giuridico richiedente, prevedendosi altresì la presentazione di: 1) una dichiarazione di referenza sottoscritta da un istituto bancario; 2) copia conforme dello Statuto dell'Ente richiedente; 3) visura CCIAA, in caso di impresa.
4. L'istanza di locazione non può essere presentata anche da persone fisiche o giuridiche già titolari di contratti di locazione con l'ASP riferiti ad altri immobili.
5. Per la locazione di box, posti auto, posti moto e cantine, sarà pubblicato sul sito dell'Ente apposito bando, indicante gli elementi identificativi degli immobili nonché i canoni posti a base d'asta. In mancanza di assegnazione di tali beni in tale fase si procederà con le modalità riportate ai commi 8,9 e 11 dell'art. 5 del presente regolamento.
6. Il bando di gara per la locazione dei box, posti auto e moto e cantine, pubblicizzato con le modalità di cui sopra, contiene le seguenti indicazioni:
 - i. individuazione e caratteristiche del bene da locare;
 - ii. canone mensile di locazione posto a base d'asta;
 - iii. importo presunto mensile degli oneri accessori;
 - iv. termine di presentazione dell'offerta;
 - v. modalità di presentazione dell'offerta con la relativa documentazione da allegare fra cui la dichiarazione espressa di accettare incondizionatamente tutte le condizioni contenute nel presente regolamento;

- vi. indirizzo presso il quale far pervenire le offerte;
- vii. stato attuale del bene da locare;
- viii. durata del contratto;
- ix. modalità di visita del bene da locare;
- x. data della seduta pubblica di apertura delle buste contenenti le offerte di locazione.

Articolo 7 (Determinazione del canone)

1. Ai sensi di quanto disposto dall'articolo 18, comma 3 del r.r. 15 gennaio 2020 n. 5, il canone è determinato a seguito di perizia dell'Agenzia del Demanio, ovvero, motivatamente, a seguito di perizia di professionista iscritto all'elenco dei consulenti del Tribunale di Roma, con riferimento ai valori desunti dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI), nonché dell'uso per il quale il bene è disponibile. Il canone non potrà mai essere inferiore rispetto al valore base stabilito dall'OMI.
2. È prevista la possibilità di compensazione tra canone di locazione e lavori di ristrutturazione, riqualificazione o restauro dell'immobile locato quando tali interventi risultino necessari esclusivamente per il rispetto delle vigenti normative di settore e per renderlo idoneo alla destinazione d'uso per la quale l'immobile è preposto. In sostituzione parziale del pagamento del canone, può essere previsto l'obbligo, a carico del conduttore, di sostenere i costi di interventi di ripristino, ristrutturazione o restauro necessari per renderlo idoneo alla destinazione d'uso per il quale è locato e anche per un proficuo miglioramento nonché per la valorizzazione dell'immobile di proprietà dell'ASP. Il costo massimo riconoscibile degli interventi da eseguire verrà determinato sulla base di un computo metrico redatto da tecnico di fiducia dell'Ente, sulla base del prezzario regionale vigente. La proporzionale riduzione del canone non potrà superare il primo quadriennio contrattuale. Restano ferme le disposizioni del codice civile relative alle opere di manutenzione a carico del conduttore, nonché quelle relative alla vigente normativa in materia di locazioni.
3. La mancata esecuzione delle opere di cui al comma precedente comporta, previa diffida dell'Ente, da comunicarsi in via esclusiva all'indirizzo di posta elettronica ordinaria e/o certificata fornito, la risoluzione del contratto.
4. Nel caso di compensazione tra canone di locazione e lavori di ristrutturazione questa dovrà essere contabilizzata al lordo, cioè registrando il canone lordo e le spese di ristrutturazione in modo distinto. Non potrà essere effettuata una compensazione diretta, ma dovrà essere registrato il canone intero come reddito (per l'ASP) e i lavori come spesa per il conduttore (con possibilità di detrazione o altro beneficio). Il conduttore fattura le spese (a sé intestate) e il locatore registra il canone intero, con scritture di regolarizzazione per contabilizzare l'incasso effettivo.

Articolo 8 (Soggetti abilitati a partecipare alle gare)

1. Possono partecipare alle gare le persone fisiche e le persone giuridiche.
2. Non possono partecipare alle gare le persone fisiche:
 - a) che siano state condannate in via definitiva per reati contro la pubblica amministrazione o abbiano in corso o siano stati rinviati a giudizio o ne sia stato richiesto procedimenti per reati di associazione a delinquere e/o di stampo mafioso;
 - b) che si trovino nella incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione ai sensi art. 120 della l. 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 l. n. 231/2001 e s.m.i.
 - d) dipendenti e amministratori dell'ASP;

e) che siano già conduttrici di altri immobili di proprietà dello stesso Ente.

3. Non possono partecipare alle gare le persone giuridiche i cui rappresentanti legali si trovino nelle situazioni descritte sub 2. a), b) e c), nonché quelle che si trovino nella condizione sub 2. e).

Articolo 9 (Durata della locazione e rinnovo)

1. Il contratto di locazione ad uso abitativo, prevedendo esplicitamente l'assoluto divieto di sublocazione, ai sensi dell'art. 2, comma 1, l. 431/1998, e si intende tacitamente rinnovato per ulteriori anni 4 (quattro), salvo formale disdetta.
2. Il contratto di locazione commerciale, prevedendo esplicitamente l'assoluto divieto di sublocazione, ai sensi dell'art. 79 della l. 392/1978 e della normativa vigente, ha la durata di anni 6, e si intende tacitamente rinnovato per ulteriori anni 6, salvo formale disdetta.
3. Il contratto di locazione non può essere rinnovato automaticamente dopo la seconda scadenza.
4. L'ASP, contestualmente o successivamente all'invio della disdetta con raccomandata A/R, ovvero a mezzo PEC, almeno sei mesi prima della 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 del valore medio 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.
5. Entro il termine perentorio di 30 giorni dalla ricezione della comunicazione di cui al comma precedente il conduttore deve comunicare all'ASP la propria volontà di rinnovare il contratto alle nuove condizioni. In mancanza di detta comunicazione il conduttore, alla scadenza naturale del contratto, è tenuto a lasciare l'immobile libero da persone e/o cose.
6. Qualora il conduttore abbia in corso una procedura di recupero crediti ed oneri locatizi, il rinnovo contrattuale è sempre e comunque subordinato all'integrale pagamento del dovuto, unitamente alle spese legali eventualmente sostenute dall'Ente.
7. Il conduttore deve inoltre depositare all'Ente una fideiussione bancaria o assicurativa del valore di dodici mensilità del canone aggiudicatario che abbia validità per tutta la durata del contratto di locazione nonché l'obbligo di reintegro entro 30 giorni in caso di escussione parziale. La fideiussione deve anche prevedere la clausola di rinuncia al beneficio della preventiva escussione ex art 1944 c.c..

Articolo 10 (Tipologie particolari di concessioni e locazioni)

1. L'Ente può, previo esperimento di una procedura di evidenza pubblica e per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico - finanziario dell'iniziativa, comunque non superiore a complessivi cinquanta anni, concedere o locare a privati, a titolo oneroso, propri beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile ai fini della riqualificazione e riconversione degli stessi tramite interventi di recupero, restauro e ristrutturazione, anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o di attività di servizio per i cittadini, nel rispetto dei principi di cui al decreto legge 25 settembre 2001, n. 351 (Disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare) convertito in legge, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, nonché dell'articolo 58 del decreto legislativo 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria) e successive modifiche, ferme restando il rispetto della normativa in materia di conservazione e di valorizzazione del patrimonio culturale e paesaggistico contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e successive modifiche.
2. L'Ente possono concedere a soggetti privati, ivi compresi gli organismi senza scopo di lucro di cui al decreto legislativo 3 luglio 2017, n. 117 recante "Codice del Terzo settore, a norma dell'articolo 1, comma 2, lettera b), della legge 6 giugno 2016, n. 106" e successive modifiche, beni del proprio patrimonio indisponibile mediante un avviso, pubblicato sul sito dell'ASP per almeno sessanta giorni e, quando il bene da concedere abbia notevole rilievo economico, sugli strumenti di comunicazione di cui all'articolo 18 comma 2 del presente regolamento. L'avviso contiene tutti gli elementi ritenuti essenziali per favorire la massima partecipazione dei soggetti interessati e definisce i criteri per l'attribuzione dei punteggi per l'affidamento in concessione del bene.
3. La procedura di cui al comma 2 può essere attivata anche su istanza di parte presentata spontaneamente da un soggetto interessato: in tal caso all'istanza deve essere assicurata la pubblicità nelle modalità di cui al comma 2 del presente articolo, al fine di consentire la presentazione di osservazioni da parte di altri soggetti interessati e l'eventuale riconduzione ad una procedura di confronto tra proposte concorrenti.
4. L'Ente può derogare all'applicazione della procedura di evidenza pubblica e ricorrere a trattativa negoziata o diretta, previa stipula di un accordo di programma, in caso di concessione di un bene appartenente al patrimonio indisponibile:
 - a) in favore delle amministrazioni dello Stato, della Regione, delle Province o di altri Comuni od altri Enti pubblici in genere, o a favore di enti/soggetti erogatori di servizi destinati alla collettività, se la concessione dell'immobile a tali soggetti sia rivolta a soddisfare esigenze o fini di pubblica utilità;
 - b) in favore di società e consorzi a prevalente partecipazione pubblica in relazione alla gestione di servizi pubblici o di pubblico interesse.

5. I beni immobili di proprietà dell'Ente adibiti a luoghi di culto, con le relative pertinenze, in uso agli enti ecclesiastici, sono agli stessi concessi gratuitamente al medesimo titolo e senza applicazione di tributi, in analogia a quanto previsto dal d.P.R. n. 296/2005.
6. Gli immobili di proprietà dell'Ente appartenenti al patrimonio indisponibile della stessa, anche quando non utilizzati per fini istituzionali, possono essere concessi a favore di enti religiosi e delle istituzioni di cui al d.lgs. n. 207/2001, che perseguono rilevanti finalità umanitarie o culturali, a fronte del pagamento di un canone ricognitorio annuo determinato dal Consiglio di Amministrazione.

TITOLO IV - DISPOSIZIONI COMUNI E FINALI

CAPO I NORME COMUNI A TUTTE LE LOCAZIONI

Articolo 11 (Disposizioni generali)

1. Le seguenti disposizioni formano parte integrante e sostanziale del contratto di locazione stipulato fra l'Ente ed i singoli conduttori, impegnandoli al pieno rispetto delle norme in esso contenute.
2. Il conduttore è custode dei 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.
3. L'ASP richiede idonee forme di garanzia per assicurare l'adempimento dell'obbligo dei pagamenti connessi al contratto di locazione.
4. Nel trimestre anteriore al rilascio dell'unità immobiliare l'Ente dispone negli immobili locati sopralluogo atto a verificare l'efficienza degli impianti (anche autonomi, ove presenti) e ad accertare l'esistenza di eventuali danni provocati da cattivo uso del conduttore, nonché di modifiche non autorizzate. I costi delle riparazioni e dei ripristini eventualmente necessari sono addebitati al conduttore, tenuto a rispondere anche della perdita di reddito conseguente alla tardiva locazione.
5. 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 dell'Ente.
6. Il conduttore deve consentire la visita degli immobili locati ai terzi debitamente autorizzati dall'ASP nei giorni e nelle ore concordate.

Articolo 12 (Opere di manutenzione)

1. 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 di quest'ultimo.
2. Per opere di manutenzione ordinaria si intendono quelle che riguardano le opere di riparazione, di sostituzione, delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
3. 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, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

Articolo 13 (Obbligo di segnalazione delle anomalie e guasti riscontrati)

1. Il conduttore è tenuto, sotto la sua responsabilità, a segnalare tempestivamente per iscritto i danni prodotti dall'uso e dalla vetustà dell'immobile locato onde evitare pericoli a terzi. In mancanza, il conduttore sarà direttamente responsabile di eventuali danni a persone e/o cose.

Articolo 14 (Verifiche tecniche sul bene locato)

1. L'Ente ha diritto di far visitare l'appartamento da un proprio delegato e di farvi direttamente eseguire, a spese del conduttore, quelle opere che, pur essendo a carico di questo ultimo, non siano state eseguite, fatta salva l'eventuale risoluzione del contratto.
2. Nel caso che per incuria del conduttore o mancata esecuzione tempestiva di una delle riparazioni o sostituzioni a suo carico si verifichino danni all'edificio, l'Ente previa intimazione al conduttore responsabile di eseguire in tempi brevi i lavori necessari, provvede, in caso di inadempienza nei termini fissati, alla esecuzione d'ufficio con rivalsa, tramite addebito, degli importi relativi alle spese sostenute, maggiorati delle spese di sopralluogo, perizie ed ogni altra spesa eventualmente sostenuta in tale contesto dall'Ente.

Articolo 15 (Responsabilità del conduttore e criteri per il recupero delle spese sostenute dall'ASP)

1. Oltre ai lavori a suo carico che il conduttore non abbia eseguito, sono addebitati a quest'ultimo 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. La mancanza di esecuzione di tali lavori determina la risoluzione automatica del contratto.
2. Ove non fosse possibile identificare il responsabile, la spesa occorrente per la riparazione sarà posta d'ufficio a carico di tutti gli utenti dell'immobile o dell'impianto danneggiato, ovvero addebitata a tutti i conduttori interessati all'uso dalle colonne montanti o delle fogne intasate, maggiorata, altresì, della spesa per sopralluoghi e perizie sostenuta nella circostanza dall'Ente.
3. In tutti gli altri casi in cui per il ripristino d'uso le opere vengano eseguite direttamente dall'Ente (luce scale, riparazione ascensori, ecc.), il costo sostenuto verrà ripartito in misura millesimale tra i conduttori, tenuto conto del regolamento delle parti comuni ove esistente.
4. I conduttori risponderanno ugualmente dei danni causati da loro familiari e da persone che a, qualsiasi titolo, abitino l'unità immobiliare.

Articolo 16 (Reclami e richieste d'intervento)

1. Non vengono eseguiti lavori in presenza di inadempimenti contrattuali da parte del conduttore.

Articolo 17 (Opere di miglioramento)

1. Sono considerate opere di miglioramento i lavori che comportano un aumento di valore dell'appartamento o dell'edificio, in base a certificazione di professionista di fiducia dell'ASP.
2. È fatto divieto al conduttore di apporre all'unità immobiliare locata alcuna migliorie e/o modifiche senza il preventivo consenso scritto dell'ASP. L'amministrazione può, peraltro, prescrivere la riduzione in pristino dell'immobile all'atto della riconsegna dello stesso. Le modifiche e le

migliorie non recano alcun diritto per il conduttore ad eventuali rimborsi con le modalità di cui all'art.15.

3. I lavori devono essere eseguiti dal conduttore a sua cura e spese, nel rispetto delle norme urbanistiche e dei regolamenti comunali e sotto il controllo dell'Ente, che può disporre la rimozione o il rifacimento in caso di mancata esecuzione secondo le regole dell'arte e conformemente a quanto autorizzato.

Articolo 18 (Forma dei contratti)

1. Ogni contratto di locazione deve essere stipulato in forma scritta.

Articolo 19 (Subentro)

1. In caso di decesso o negli altri casi in cui l'assegnatario non faccia più parte del nucleo familiare, subentrano nell'assegnazione i componenti del nucleo familiare originariamente assegnatario.
2. In caso di separazione giudiziale, di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili dello stesso, all'assegnatario subentra nell'assegnazione l'altro coniuge, sempre che il diritto di abitare nella casa coniugale sia stato attribuito dal giudice a quest'ultimo.

In caso di separazione consensuale omologata o di nullità matrimoniale, all'assegnatario può subentrare nell'assegnazione l'altro coniuge, sempre che il diritto di abitare nella casa coniugale sia stato attribuito dal giudice a quest'ultimo.

Articolo 20 (Adozione dei provvedimenti dell'ASP)

1. Le approvazioni, autorizzazioni, assensi, consensi, permessi, decisioni, disposizioni, riferiti, nel presente regolamento, all'ASP sono adottati con provvedimento degli organi competenti dell'Ente sulla base delle specifiche attribuzioni previste dallo Statuto.

Articolo 21 (Stipula del contratto di locazione e registrazione)

1. Su espressa delega permanente del Consiglio di amministrazione, intervenuta con l'adozione del presente regolamento, il Direttore procede alla stipula del contratto di locazione in nome e per conto dell'Ente, dando atto della determinazione dirigenziale riportante gli esiti della procedura di selezione del locatario così come descritta al precedente art. 5.
2. 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.

TITOLO V - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Articolo 22 (Contratti in essere)

1. 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 escluse quelle contro legge.
2. Per tutti i contratti in essere durante l'emergenza Covid-19 cioè dal 31 gennaio 2020 e fino al 31 marzo 2022, in seguito alle disposizioni contenute nel Dl n. 24 del 24 marzo 2022, l'ASP, se il locatore in tale succitato periodo ha continuato a pagare regolarmente i canoni ed era stato selezionato con evidenza pubblica, può procedere al prolungamento del contratto in essere, adeguando il canone ai valori di mercato vigenti al momento della proroga, per un periodo corrispondente e massimo corrispondente alla durata originaria del contratto stesso.

Articolo 23 (Abrogazione, entrata in vigore e rinvio)

1. Il presente regolamento abroga e sostituisce ogni precedente regolamento ed ogni altro provvedimento interno che disciplinava la materia.
2. Il presente regolamento entra in vigore il giorno successivo a quello della pubblicazione della deliberazione di approvazione sul sito *internet* dell'Ente, successivamente all'acquisizione del nulla osta del competente Ufficio Regionale.
3. Per quanto non previsto nel presente regolamento, si fa espresso rinvio alla normativa vigente in materia di locazione.