ASILO SAVOIA
Lascito Achillini
Pio Istituto SS. Annunziata
II.PP.A.B.

OPERA PIA ASILO SAVOIA, PIO ISTITUTO DELLA SS. ANNUNZIATA, LASCITO GIUSEPPE E MARGHERITA ACHILLINI

Raggruppamento Istituzioni Pubbliche di Assistenza e Beneficenza
Legge 6972 del 17 luglio 1890 – D.G.R. 190 del 24 aprile 2018
ESTRATTO
DAL VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

DELIBERAZIONE DELL'11 SETTEMBRE 2018

APPROVAZIONE MODIFICHE AL REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELLE LOCAZIONI DEL RAGGRUPPAMENTO

Proponente: SEGRETARIO GENERALE

Estensore dell'Atto
Dott. Daniele Chirico Firma_____ addì 03 SET. 2018

Il Responsabile del Procedimento sotto riportato, a seguito dell'istruttoria svolta, con la sottoscrizione del presente Atto attesta che lo stesso è legittimo nella forma e nella sostanza;

Il Funzionario Dott.ssa Benedetta Bultrini Firma_____ addì 03 SET. 2018

Parere del Funzionario Responsabile del Servizio Economico – Finanziario per la sola eventuale disponibilità dei fondi:

- X il presente Atto non comporta impegno di spesa;
- o FAVOREVOLE: il presente atto comporta impegno di spesa al Cap..... art..... del Bilancio per l'Esercizio finanziario 2018;
- o FAVOREVOLE: il presente atto comporta impegno di spesa su risorse già destinate e disponibili in conto Residui Passivi dell'anno .....;
- o NON FAVOREVOLE;

Il Funzionario Responsabile Dott. Daniele Chirico Firma_____ addì 03 SET. 2018

Parere favorevole del Segretario Generale in ordine alla regolarità tecnica del presente Atto secondo la normativa Vigente:

Il Segretario Generale Domenico Giraldi Firma_____ addì 10 SET. 2018

OPERA PIA ASILO SAVOIA, PIO ISTITUTO DELLA SS. ANNUNZIATA, LASCITO GIUSEPPE E MARGHERITA ACHILLINI

Raggruppamento Istituzioni Pubbliche di Assistenza e Beneficenza
Legge 6972 del 17 luglio 1890 – D.G.R. 190 del 24 aprile 2018

ESTRATTO

DAL VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il giorno 11 del mese di settembre dell'anno 2018 in seduta ordinaria come da convocazione prot.n. 1380 del 5 settembre 2018 si riunisce il Consiglio di Amministrazione Raggruppamento II.PP.A.B. Opera Pia Asilo Savoia, Pio Istituto della SS. Annunziata, Lascito Giuseppe e Margherita Achillini individuato con D.G.R. n. 190 del 24 aprile 2018 e nominato con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00264 del 7 agosto 2014, pubblicato sul BUR n. 64 del 12 agosto 2014, Supplemento n. 1 ed integrato con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00158 del 5 agosto 2016, pubblicato sul BUR n. 66 del 18 agosto 2016 e con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00057 del 7 febbraio 2018, pubblicato sul BUR n. 12 dell'8 febbraio 2018 così composto:

		PRESENTE	ASSENTE
Massimiliano MONNANNI	**Presidente**	**X**	
Silvia SERI	**Vice-Presidente**	**X**	
Sebastiano CANNELLA	**Consigliere**	**X**	
Luca FORNARI	**Consigliere**	**X**	
Nadia SALVATORI	**Consigliere**	**X**	

con il seguente voto:

	FAVOREVOLE	CONTRARIO	ASTENUTO
Massimiliano MONNANNI	**X**		
Silvia SERI	**X**		
Sebastiano CANNELLA	**X**		
Luca FORNARI	**X**		
Nadia SALVATORI	**X**		

Assistito dal Segretario Generale Domenico Giraldi ha adottato la seguente

DELIBERAZIONE N. 19 DELL'11 SETTEMBRE 2018

APPROVAZIONE MODIFICHE AL REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELLE LOCAZIONI DEL RAGGRUPPAMENTO

VISTA la D.G.R. n. 190 del 24 aprile 2018 che ha istituito il Raggruppamento delle II.PP.A.B. Opera Pia Asilo Savoia, Pio Istituto della SS. Annunziata e Lascito Giuseppe e Margherita Achillini, individuando quale Organo di Amministrazione dello stesso il Consiglio di Amministrazione dell'Opera Pia Asilo Savoia;

VISTO il Regolamento del Raggruppamento II.PP.A.B. Opera Pia Asilo Savoia, Pio Istituto della SS. Annunziata, Lascito G. e M. Achillini, approvato con D.G.R. del 26 giugno 2018 n. 335 pubblicata sul BUR n. 56 del 10 luglio 2018;

RICHIAMATI il Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00264 del 7 agosto 2014, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 64 del 12 agosto 2014 Supplemento n. 1, nonché il Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00158 del 5 agosto 2016, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 66 del 18 agosto 2016 e con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00057 del 7 febbraio 2018, pubblicato sul BUR n. 12 dell'8 febbraio 2018 con i quali sono stati nominati il Presidente e il Consiglio di Amministrazione dell'Opera Pia Asilo Savoia;

PREMESSO CHE:

- con Deliberazione n. 5 del 10 luglio 2018 è stato approvato il Regolamento per la disciplina delle locazioni del Raggruppamento;

- Che con nota prot. n. 1149 del 13 luglio 2018, lo stesso è stato inviato ai preposti Uffici della regione Lazio per i seguiti di competenza;

- Che con nota prot. n. 0498356 del 10 agosto 2018, i preposti Uffici regionali hanno rilevato alcune possibili modifiche ed integrazioni al predetto Regolamento;

RITENUTO pertanto di procedere, in accoglimento dei suggerimenti forniti dai preposti Uffici regionali, all'approvazione di un nuovo Regolamento per la disciplina delle locazioni del Raggruppamento, secondo lo schema all'uopo predisposto, che allegato al presente Atto sotto la lettera "A", ne costituisce parte integrante e sostanziale;

VISTA la Legge 17 luglio 1890 n. 6972;

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

SU PROPOSTA del Segretario Generale del Raggruppamento;

per i motivi esposti in narrativa

DELIBERA

1. di procedere all'approvazione del nuovo Regolamento per la disciplina delle locazioni del Raggruppamento nella stesura di cui all'allegato "A" alla presente Deliberazione che sostituisce quello approvato con la Deliberazione n. 5/2018 come in narrativa argomentato;

2. di trasmettere la presente Deliberazione ai competenti Uffici Regionali per i seguiti di competenza;

3. di demandare ai competenti uffici del Raggruppamento l'adozione di tutti gli atti necessari alla esecuzione della presente Deliberazione.

Il Presidente	f.to Dott. Massimiliano Monnanni
La Vice-Presidente	f.to Dott.ssa Silvia Seri
Il Consigliere	f.to Dott. Sebastiano Cannella
Il Consigliere	f.to Dott. Luca Fornari
Il Consigliere	f.to Dott.ssa Nadia Salvatori

Il Segretario Generale
f.to Domenico Giraldi

Copia conforme all'originale pubblicata per conoscenza all'Albo dell'Ente nella giornata del 12 settembre 2018.

ASILO SAVOIA
Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza

Il Segretario Generale
Domenico Giraldi

ASILO SAVOIA
Lascito Achillini
Pio Istituto SS. Annunziata
II.PP.A.B.

REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELLE LOCAZIONI

Adottato con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione
n. 19 dell'11 settembre 2018

Art. 1 Finalità e definizioni

Art. 2 Categorie di immobili

Art. 3 Pubblicità

Art. 4 Elenco delle unità immobiliari ordinarie

Art. 5 Procedura di assegnazione

Art. 6 Avviso di disponibilità e domande di locazione

Art. 7 Determinazione del canone

Art. 8 Durata della locazione - Rinnovo

Art. 9 Elenco

Art. 10 Procedura di assegnazione

Art. 11 Determinazione del canone

Art. 12 Durata

Art. 13 Disposizioni Generali

Art.14 Opere Di Manutenzione

Art.15 Obbligo di segnalazione delle anomalie e guasti riscontrati

Art.16 Verifiche tecniche sul bene locato

Art.17 Responsabilità del conduttore e criteri per il recupero delle spese sostenute dal Raggruppamento

Art.18 Reclami e richieste di intervento

Art.19 Opere di miglioramento

Art.20 Forma dei contratti

Art.21 Subentro

Art.22 Adozione dei provvedimenti dell'Raggruppamento

Art.23 Stipulazione del contratto di locazione e registrazione

Art.24 Contratti in essere

Art.25 Entrata in vigore e Rinvio

TITOLO I
Disposizioni generali

Articolo 1 (Finalità e definizioni)

1. il Raggruppamento II.PP.A.B. Asilo Savoia – Pio Istituto della Santissima Annunziata – Lascito Giuseppe & Margherita Achillini (di seguito Raggruppamento) i propri scopi Statutari anche attraverso la gestione del patrimonio immobiliare destinato a reddito.
2. Le disposizioni che seguono stabiliscono i criteri e le modalità per la selezione dei conduttori, nonché per la formazione e conclusione dei relativi contratti di locazione delle unità immobiliari di proprietà del Raggruppamento.
3. Le disposizioni che seguono tengono conto della D.G.R. 419/2017, in merito alla opportuna pubblicità delle attività connesse con le locazioni.
4. Ai fini del presente regolamento si intendono per:

a) "Raggruppamento" o "Ente": il Raggruppamento II.PP.A.B. Asilo Savoia – Pio Istituto della Santissima Annunziata – Lascito Giovanni & Margherita Achillini;
b) "Regolamento": il presente articolato;
c) "Richiedente/i": qualsiasi persona fisica o giuridica, pubblica o privata, che intenda stipulare un contratto di locazione avente ad oggetto unità immobiliari del Raggruppamento e sia in possesso dei requisiti prescritti dalla normativa vigente e dal presente regolamento.

Articolo 2 (Categorie di immobili)

1. Ai fini del presente Regolamento, il patrimonio immobiliare del Raggruppamento destinato a reddito si distingue in:

a) Unità Immobiliari ad uso civile abitazione, di proprietà del Raggruppamento;
b) Unità Immobiliari ad uso commerciale, di proprietà del Raggruppamento.

Articolo 3 (Pubblicità)

1. Il Raggruppamento, in applicazione dei principi contenuti nella Direttiva Regione Lazio del 4 dicembre 2008, protocollo 1425/SP, segnala la disponibilità di alloggi mediante pubblicazione in un apposito Albo esposto presso la propria sede, nonché tramite pubblicazione nella sezione "Amministrazione Trasparente" del proprio sito Internet, sull'Albo Pretorio di Roma Capitale e sul BUR Lazio.
2. Ogni periodo di pubblicazione ha la durata di 30 giorni solari e qualora l'ultimo giorno coincida con una festività il termine è prorogato fino al successivo primo giorno non festivo.
3. La pubblicazione degli elenchi delle unità immobiliari disponibili è suddivisa nelle categorie di cui all'art.2.

TITOLO II
Disciplina delle locazioni ad uso abitativo

Articolo 4 (Elenco delle unità immobiliari ordinarie)

1. Il Raggruppamento forma un elenco delle unità immobiliari disponibili per locazione ad uso abitativo.
2. Ogni qualvolta è disponibile una unità immobiliare, il Raggruppamento ne cura l'inserimento nell'elenco di cui sopra, dandone pubblicità nelle forme e nei modi di cui all'art.3.

Articolo 5 (Procedura di assegnazione)

1. Le unità immobiliari segnalate come disponibili vengono locate all'esito di apposita procedura a evidenza pubblica.
2. Il Raggruppamento, con riferimento ad ogni singola unità immobiliare resasi disponibile, emana apposito bando con il quale da inizio alla procedura di assegnazione di cui al comma 1, indicando i

modi ed i termini per l'invio delle domande di partecipazione e la determinazione del canone e della durata della locazione. Il bando viene pubblicizzato secondo le modalità di cui all'art.3.

3. Le domande, in busta chiusa e corredate, a pena di inammissibilità, della documentazione richiesta nel bando e di assegno circolare non trasferibile – tale assegno potrà essere sostituito con medesimo titolo di pari importo qualora la procedura di assegnazione superi i 30 giorni naturali e consecutivi dal termine previsto dal relativo avviso di asta pubblica - intestato all'I.P.A.B. facente parte del Raggruppamento, proprietaria dell'immobile in questione, di importo pari al canone mensile offerto, sono aperte e verificate in seduta pubblica, nella data prevista dal bando, da una Commissione composta da n. 3 membri, presieduta dal Segretario Generale e nominati con apposito provvedimento dell'Ente nel rispetto della normativa vigente in materia di anticorruzione.

4. L'unità immobiliare verrà assegnata al concorrente che avrà offerto il migliore aumento rispetto al canone fissato nel bando.

5. Qualora la predetta procedura dovesse andare deserta, con le medesime modalità si avvierà una seconda procedura con la fissazione di un canone ribassato del 10% rispetto al canone fissato nell'atto di avvio della procedura. Nel caso in cui anche la seconda procedura dovesse andare deserta, l'immobile verrà locato a colui che, per primo, farà pervenire al Centro un'offerta in forma libera con le modalità di cui al bando per un canone minimo non inferiore a quello fissato nell'atto di avvio della procedura di cui al comma 1, ribassato del 15%. Anche in questo caso la busta dell'offerta dovrà contenere, a pena di inammissibilità, assegno circolare non trasferibile intestato a all'I.P.A.B. facente parte del Raggruppamento, proprietaria dell'immobile in questione, di importo pari al canone mensile offerto.

6. Nel caso in cui più soggetti abbiano presentato le offerte più alte di pari importo, l'Ente procederà alla sospensione della seduta ed alla fissazione di nuovo termine per i soli migliori offerenti per l'invio di nuova offerta superiore alla precedente, da effettuarsi con le medesime modalità indicate nel bando con cui si è dato inizio alla procedura. Il mancato invio della nuova offerta varrà come rinuncia e l'immobile verrà assegnato al miglior offerente non rinunciatario. In caso di assenza di ulteriori offerenti l'Ente provvederà a dare inizio ad una nuova procedura di assegnazione.

Articolo 6 (Avviso di disponibilità e domande di locazione)

1. L'Avviso di disponibilità emanato dal Raggruppamento, dovrà comunque indicare:

a. descrizione dell'immobile da locare e stato manutentivo;
b. canone base mensile minimo richiesto;
c. oneri accessori presunti determinati sulla base dell'ultimo consuntivo di spese (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 (Legge 241/1990);
j. modalità di visita dell'immobile da locare;
k. data della seduta pubblica di apertura delle buste contenenti le eventuali 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, redatte secondo il modello di cui all'allegato "A" al presente Regolamento, dovranno perentoriamente pervenire entro il termine di cui all'articolo 3 comma 2 del 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..... Nr. Civico..... interno..... specificare se si tratta di unità abitativa o commerciale)*, e contenente all'interno la seguente documentazione: 1) Domanda di locazione sottoscritta in originale; 2) Offerta economica sottoscritta in originale dal richiedente, recante indicazione del canone di locazione mensile offerto in aumento rispetto al canone base indicato nell'Avviso; 3) Dichiarazione, resa ai sensi del DPR 445/2000 (Il/la sottoscritto/a dichiara, ai sensi degli artt. 46,47 del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i., di essere consapevole che, in caso di mendaci dichiarazioni, verranno applicate, ai sensi dell'art. 76 del citato D.P.R. 445/2000, le sanzioni previste dal codice penale e dalle leggi speciali in materia di falsità di atti"), di non avere in corso e di non avere subito negli ultimi 5 anni procedure di recupero crediti per canoni ed oneri locatizi e di sfratto per morosità resa ai sensi della normativa vigente; 4) 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; 5) Dichiarazione di Stato di famiglia resa ai sensi della normativa vigente; 6) dichiarazione di consenso al trattamento dei dati personali che saranno esclusivamente utilizzati dal Raggruppamento in relazione alla procedura di cui al relativo Avviso di disponibilità; 7) Dichiarazione di accettazione incondizionata del vigente regolamento delle locazioni del Raggruppamento; 8) copia dell'attestazione rilasciata dal Raggruppamento dalla quale si evince che il proponente ha esperito l'accesso alla documentazione tecnica e amministrativa dell'immobile (ex L. 241/90) e concordato appuntamento per visionarlo. 9) Fotocopia del documento d'identità del sottoscrittore in corso di validità debitamente datato e sottoscritto in originale; 10) Fotocopia della ultima dichiarazione dei redditi presentata ed ogni altra idonea documentazione attestante la capacità dell'offerente di assolvere al pagamento del canone di locazione. Al riguardo dalla predetta documentazione dovrà essere accertata dagli Uffici del Raggruppamento la titolarità in capo al richiedente – a pena di esclusione - di un reddito o fatturato netto non inferiore al triplo del canone annuo base relativo all'unità immobiliare richiesta; 11) Assegno circolare non trasferibile all'ordine dell'Opera Pia Asilo Savoia del valore corrispondente al canone mensile offerto, a titolo di deposito cauzionale provvisorio corredato da idonea Dichiarazione di impegno dell'Offerente a sostituire tale assegno con altro di pari valore nel caso in cui la procedura di assegnazione si protragga per oltre 30 giorni naturali e consecutivi dalla data di emissione dell'Assegno Circolare allegato all'istanza di partecipazione.

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 10 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; 3) visura CCIAA, in caso di Società.

Articolo 7 (Determinazione del canone)

1. Il canone è determinato secondo la stima del valore dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e del Territorio, parametrando i valori minimi o massimi alla tipologia ed ubicazione dell'immobile, alla sua vetustà, nonché alla situazione concreta del mercato al momento dell'emanazione del bando, secondo i criteri di cui al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138.

2. 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 un proficuo utilizzo e per la valorizzazione dell'immobile determinati da tecnico di fiducia dell'Ente sulla base del prezziario regionale tempo per tempo vigente integrato altresì con il prezziario riportato in "Prezzi Informativi dell'Edilizia" DEI Tipografia del Genio Civile. 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. La prestazione del corrispettivo secondo la modalità di cui al presente comma, unitamente al computo metrico estimativo dei lavori da eseguire predisposto, sono resi noti con la pubblicazione del bando relativo alla unità immobiliare da locare.

Articolo 8 (Durata della locazione e rinnovo)

1. Il contratto di locazione, prevedendo esplicitamente l'assoluto divieto di sublocazione, ai sensi del comma 1 dell'art. 2 L. 431/1998, avrà la durata di anni 4, ed alla prima scadenza si intenderà tacitamente rinnovato per ulteriori anni 4 (quattro) , salvo disdetta anticipata per i motivi e nei termini di legge.
2. Il contratto di locazione non potrà essere rinnovato automaticamente dopo la seconda scadenza.
3. Il Raggruppamento , contestualmente o successivamente all'invio della disdetta con raccomandata A/R 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.
4. Il conduttore, entro il termine perentorio di 30 giorni dalla ricezione della comunicazione di cui al comma precedente, deve comunicare al Raggruppamento la propria volontà di rinnovare il contratto alle nuove condizioni. In mancanza di detta comunicazione il conduttore, alla scadenza naturale del contratto, dovrà lasciare l'immobile libero da persone e/o cose e lo stesso sarà dichiarato disponibile ed assegnato secondo le modalità di cui all'art.5.
5. Qualora il conduttore abbia in corso una procedura di recupero crediti ed oneri locatizi, il rinnovo è sempre e comunque subordinato all'integrale pagamento del dovuto, unitamente alle spese legali eventualmente sostenute dal Raggruppamento .

Titolo III
Disciplina delle locazioni per uso commerciale

Articolo 9 (Elenco)

1. Il Raggruppamento forma un elenco delle unità immobiliari disponibili per locazione ad uso commerciale.
2. Ogni qualvolta è disponibile una unità immobiliare ad uso commerciale, il Raggruppamento ne da pubblicità nelle forme e nei modi di cui all'art.3.

Articolo 10 (Procedura di assegnazione)

1. il Raggruppamento sceglie il contraente con le modalità di cui all'articolo 5.

Articolo 11 (Determinazione del canone)

1. Il canone è determinato secondo le modalità di cui all'art. 6

Articolo 12 (Durata)

1. Il contratto di locazione commerciale, prevedendo esplicitamente l'assoluto divieto di sublocazione, secondo quanto dall'art. 79 della Legge 392/1978 e dalle norme del Codice Civile, avrà la durata di anni 6, ed alla prima scadenza si intenderà tacitamente rinnovato per ulteriori anni 6, salvo disdetta anticipata per i motivi e nei termini di legge
2. Il contratto di locazione non potrà essere rinnovato automaticamente dopo la seconda scadenza.

Titolo IV
Disposizioni comuni e finali
Capo I
Norme comuni a tutte le locazioni

Articolo 13 (Disposizioni generali)

1. Le disposizioni contenute in questo capo formano parte integrante e sostanziale del contratto di locazione stipulato fra il Raggruppamento 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 al Raggruppamento nel medesimo stato locativo, documentato dal verbale di consegna, in cui sono stati ricevuti.
3. il Raggruppamento richiederà idonee forme di garanzia per assicurare l'adempimento dell'obbligo di pagamenti degli oneri economici e risarcitori connessi al contratto di locazione.
4. Nei mesi di preavviso previsto per il rilascio dell'unità immobiliare l'Ente effettua nei locali sopralluogo atto a verificare l'efficienza degli impianti (anche autonomi, ove presenti) ed accertare l'esistenza di eventuali danni provocati da cattivo uso del conduttore, nonché di modifiche non autorizzate. I costi delle riparazioni e del ripristino eventualmente necessari, saranno addebitati al conduttore con diritto al maggior danno causato, ad esempio la 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 del Raggruppamento .
6. Nei mesi precedenti alla scadenza del contratto e in qualsiasi momento, nel caso in cui i beni locati dovessero essere oggetto di vendita, il conduttore deve consentire la visita dei locali ai terzi debitamente autorizzati dal Raggruppamento nei giorni e nelle ore concordate.

Articolo 14 (Opere di manutenzione)

1. Sono a carico dell'inquilino tutte e indistintamente le riparazioni di piccola e ordinaria manutenzione, nonché quelle di manutenzione straordinaria dovute a negligenza o colpa dell'inquilino previste dal Codice Civile.
2. 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 del conduttore medesimo.
3. Per opere di manutenzione ordinaria si intendono quelle che riguardano le opere di riparazione e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
4. 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 15 (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 onde evitare pericoli a terzi. In mancanza, il conduttore sarà direttamente responsabile di eventuali danni a persone e/o cose.

Articolo 16 (Verifiche tecniche sul bene locato)

1. L'Ente ha diritto, in relazione all'obbligo che precede, 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.
2. In particolare, nel caso che per incuria del conduttore o mancata esecuzione tempestiva di una delle riparazioni o sostituzioni a suo carico si producessero danni all'edificio, l'Ente previa intimazione al conduttore responsabile di eseguire in tempi brevi i lavori necessari, provvederà, 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 spese eventualmente sostenuta in tale contesto dall'Ente.

Articolo 17 (Responsabilità del conduttore e criteri per il recupero delle spese sostenute dal Raggruppamento)

1. Oltre ai lavori che il conduttore non abbia eseguito, pur essendo a suo carico, saranno addebitati all'inquilino o agli inquilini responsabili 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.
2. Ove non fosse possibile identificare il responsabile, la spesa occorrente per la riparazione sarà posta d'ufficio a carico di tutti gli utenti del locale o dell'impianto danneggiato ovvero addebitata a tutti gli inquilini interessati all'uso dalle colonne montanti o delle fogne intasate, maggiorata, altresì, della spesa per sopralluoghi e perizie sostenuta nella circostanza dal Raggruppamento .
3. In tutti gli altri casi in cui per il ripristino d'uso, sempre limitatamente agli interventi sulle parti comuni dell'edificio, le relative opere vengano eseguite direttamente dal Raggruppamento (luce scale, riparazione ascensori, ecc.), il costo sostenuto verrà ripartito in misura millesimale tra gli inquilini e/o dal 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 18 (Reclami e richieste d'intervento)

1. Tutti i reclami o richieste d'intervento pervenute al Raggruppamento saranno sottoposte a opportuno controllo. Non verranno eseguiti lavori in presenza di inadempimenti contrattuali.

Articolo 19 (Opere di miglioramento)

1. Sono considerate opere di miglioramento i lavori che comportano un effettivo aumento di valore dell'appartamento o dell'edificio.
2. E' fatto divieto al conduttore di apporre all'unità immobiliare locata alcuna miglioria e/o modifica senza il preventivo consenso scritto del Raggruppamento , con il quale potrà a suo esclusivo giudizio, prescrivere la riduzione in pristino all'atto della riconsegna qualora non preferisca che le modifiche e le migliorie restino a beneficio dell'immobile, senza diritto alcuno per il conduttore ad eventuali rimborsi.
3. I lavori dovranno essere eseguiti dal conduttore a sua cura e spese, nel rispetto delle norme urbanistiche e dei regolamenti comunali e sotto il controllo del Raggruppamento il quale potrà ordinare la rimozione o il rifacimento qualora il lavoro non sia eseguito secondo le regole dell'arte e conformemente a quanto autorizzato.

Articolo 20 (Forma dei contratti)

1. Ogni contratto di locazione deve essere stipulato in forma scritta, presso la sede del Raggruppamento .

Articolo 21 (Subentro)

1. Fatto salvo quanto previsto dai commi 2 e 3 del presente articolo, 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 o ampliato ai sensi del comma 4, secondo l'ordine stabilito nel successivo comma 6.
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.
3. In caso di separazione consensuale omologata o di nullità matrimoniale, all'assegnatario subentra nell'assegnazione l'altro coniuge, se tra i due sia così convenuto e qualora quest'ultimo risulti abitare stabilmente nell'alloggio.
4. Per i fini di cui al comma 1, l'ampliamento del nucleo familiare si determina nei seguenti casi:
a) matrimonio dell'assegnatario;
b) Unione civile dell'assegnatario;
c) convivenza dell'assegnatario da almeno due anni, da dimostrare nelle forme di legge;
d) accrescimento della prole dell'assegnatario dovuta a nascita naturale, riconoscimento o adozione;
e) affidamento di minori;
f) rientro dei figli motivato da separazione omologata dal giudice competente.
5. L'ingresso di uno dei soggetti indicati nel comma 4 deve essere immediatamente comunicato al Raggruppamento. Il Raggruppamento , nei successivi tre mesi, procede alle verifiche sull'esistenza delle condizioni per procedere al subentro. Qualora dalla verifica risultino comunicazioni non veritiere, l'ampliamento non produce effetti ai fini dell'eventuale subentro. Gli esiti delle verifiche sono comunicati all'interessato a cura del Raggruppamento .
6. Ai fini del presente articolo si intende per nucleo familiare la famiglia costituita da una persona sola ovvero dai coniugi, dai figli legittimi, naturali, riconosciuti, adottivi, dagli affiliati nonché dagli affidati per il periodo effettivo dell'affidamento, con loro conviventi. Fanno, altresì, parte del nucleo familiare il convivente, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado, purché la stabile convivenza con il richiedente duri ininterrottamente da almeno due anni e sia dimostrata nelle forme di legge. Sono considerati componenti del nucleo familiare anche persone non legate da vincoli di parentela, purché la convivenza abbia carattere di stabilità, sia finalizzata alla reciproca assistenza morale e materiale, sia stata instaurata da almeno quattro anni e dimostrata nelle forme di legge.

Articolo 22 (Adozione dei provvedimenti del Raggruppamento)
1. Le approvazioni, autorizzazioni, assensi, consensi, permessi, decisioni, disposizioni, riferiti, nel presente regolamento, al Raggruppamento sono adottati con provvedimento degli organi competenti del Raggruppamento sulla base delle specifiche attribuzioni previste dallo Statuto e dal Regolamento Organico.

Articolo 23 (Stipula del contratto di locazione e registrazione)
1. su espressa delega del Consiglio di Amministrazione del Raggruppamento, intervenuta con l'adozione del presente regolamento, il Segretario Generale procede alla Stipula del contratto di locazione in nome e per conto dell'Ente, previa apposita 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.

Capo II
Disposizioni transitorie e finali

Articolo 24 (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.

Articolo 25 (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 in tutti gli Enti Raggruppati.
2. Il presente Regolamento entra in vigore il giorno successivo a quello della pubblicazione della deliberazione di approvazione sul sito internet del Raggruppamento .
3. Il foro competente per ogni eventuale controversia relativa alla procedura di individuazione di cui al presente Regolamento, nonché in ordine alla gestione dei rapporti contrattuali ivi connessi è quello di Roma.
4. Per quanto non previsto nel presente Regolamento, si fa espresso rinvio alle disposizioni contenute nel Regolamento del Raggruppamento e nel Regolamento Organico, nonché alla normativa vigente in materia di locazione.
5. Le disposizioni del presente Regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme nazionali e regionali. Nelle more dell'adeguamento del presente Regolamento si applica immediatamente la normativa sopravvenuta.