

Regolamento per la gestione, utilizzo e valorizzazione del Patrimonio Immobiliare



Approvato con Del. 036 del 18 ottobre 2023

Sommario

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	2
Articolo 1 (Finalità e definizioni).....	2
Articolo 2 (Classificazione dei Beni immobili).....	2
TITOLO II - DISCIPLINA DELLA GESTIONE DEI BENI APPARTENENTI AL PATRIMONIO INDISPONIBILE.....	3
Articolo 3 (Gestione dei Beni appartenenti al patrimonio indisponibile).....	3
TITOLO III - GESTIONE DEI BENI APPARTENENTI AL PATRIMONIO DISPONIBILE E DISCIPLINA DELLE LOCAZIONI.....	3
Articolo 4 (Principi Generali).....	3
Articolo 5 (Procedura di assegnazione ordinaria in locazione).....	4
Articolo 6 (Avviso di disponibilità e domande di locazione).....	5
Articolo 7 (Determinazione del canone)	7
Articolo 8 (Durata della locazione e rinnovo).....	7
Articolo 9 (Tipologie particolari di concessioni e locazioni).....	8
TITOLO IV - DISPOSIZIONI COMUNI E FINALI.....	9
CAPO I - NORME COMUNI A TUTTE LE LOCAZIONI.....	9
Articolo 10 (Disposizioni generali).....	9
Articolo 11 (Opere di manutenzione).....	9
Articolo 12 (Obbligo di segnalazione delle anomalie e guasti riscontrati).....	9
Articolo 13 (Verifiche tecniche sul bene locato).....	9
Articolo 14 (Responsabilità del conduttore e criteri per il recupero delle spese sostenute dall'ASP)	10
Articolo 15 (Reclami e richieste d'intervento).....	10
Articolo 16 (Opere di miglioramento).....	10
Articolo 17 (Forma dei contratti).....	10
Articolo 18 (Subentro).....	10
Articolo 19 (Adozione dei provvedimenti dell'ASP).....	11
Articolo 20 (Stipula del contratto di locazione e registrazione).....	11
CAPO II - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI.....	11
Articolo 21 (Contratti in essere).....	11
Articolo 22 (Abrogazione, entrata in vigore e rinvio).....	11

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 (Finalità e definizioni)

1. L'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona ASP Frosinone (di seguito ASP) realizza i propri scopi statutari anche 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, nonché 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 e s.m.i. recante: *“Disciplina del sistema di contabilità economico-patrimoniale e dei criteri per la gestione, l'utilizzo, l'acquisto, l'alienazione e la valorizzazione del patrimonio delle Aziende Pubbliche di Servizi alla Persona (ASP)”* così come modificato e integrato dal Regolamento regionale 9 novembre 2022, n. 18 recante *“Modifica al regolamento regionale 15 gennaio 2020, n. 5 “Disciplina del sistema di contabilità economico patrimoniale e dei criteri per la gestione, 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 ASP Frosinone;
 - 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 e s.m.i., 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 e s.m.i..

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 una perizia, 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. Il Direttore dell'ASP nel caso di inadempimento anche parziale, da parte del concessionario, degli obblighi derivanti dall'atto di concessione ovvero per il venire meno dei requisiti e condizioni essenziali eventualmente prescritto nell'atto stesso, provvede, previa diffida la ripristino della legittima utilizzazione, alla revoca della concessione in uso. Il Direttore può inoltre revocare l'atto di concessione nel caso in cui, per sopravvenuti ed oggettivi 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, 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)

1. I beni immobili del patrimonio disponibile dell'ASP, possono essere concessi in affitto, locazione o in uso a titolo oneroso, con atto del Direttore, previo espletamento delle procedure previste dal R.R. n. 5/2020 e s.m.i. e per quanto non espressamente ivi previsto, secondo i criteri e le modalità di cui al R.R. 4 aprile 2012 n. 5 recante: Regolamento regionale di attuazione e integrazione dell'articolo 1, comma 102, lettera b), della Legge Regionale 13 agosto 2011 n. 12, riguardante norme sui criteri, modalità e strumenti operativi per la gestione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare regionale nonché secondo quanto previsto dal presente regolamento, nel rispetto dei principi di pubblicità, trasparenza, concorrenza, parità di trattamento e proporzionalità.
2. Alle procedure di cui al comma 1 è data adeguata pubblicità per mezzo degli strumenti ritenuti più idonei dall'Ente secondo la norma di Legge. In ogni caso, deve essere pubblicato apposito avviso sul sito istituzionale dell'ASP, nell'apposita sezione dedicata alla trasparenza ed alla pubblicità degli atti, sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio o dei Comuni presso i quali insistono i beni oggetto della procedura.

3. Qualora alla locazione di un bene immobile sia interessato un ente pubblico ed il bene sia strettamente funzionale al perseguimento dei fini istituzionali di tale ente, il relativo contratto di locazione può essere sottoscritto direttamente tra le parti;
4. L'ente può concedere beni immobili appartenenti al proprio patrimonio disponibile, altresì in comodato d'uso ai sensi dell'art. 1803 e ss. Del codice civile;
5. Nei casi di cui al comma precedente, il contratto per il comodato d'uso indica sempre la propria durata che non può in ogni caso essere superiore a trent'anni;
6. I provvedimenti con i quali è disposto il comodato d'uso a favore di un soggetto privato per un bene del patrimonio disponibile dell'Asp devono specificare nella motivazione:
 - a. le ragioni di interesse pubblico che hanno condotto l'Ente ad assegnare il bene in comodato d'uso;
 - b. l'utilità sociale o comunque i benefici per la collettività delle attività del soggetto comodatario valutati come presupposti per l'assegnazione in comodato nonché quali elementi compensativi rispetto alla gratuità del contratto;
7. L'utilizzo dei beni da parte dei comodatari deve essere compatibile con la natura, la destinazione d'uso e le caratteristiche strutturali dei beni stessi;
8. Sono posti a carico del comodatario tutti gli oneri di ordinaria e di straordinaria manutenzione del bene nonché i costi relativi alle utenze.

Articolo 5 (Procedura di assegnazione ordinaria in locazione)

1. Le unità immobiliari segnalate come disponibili vengono locate all'esito di apposita procedura a evidenza pubblica.
2. Il Direttore dell'ASP, con riferimento ad ogni singola unità immobiliare resasi disponibile, dopo aver provveduto a determinare – sulla base della valutazione svolta dal competente ufficio - l'entità del canone di locazione con riferimento ai valori desunti dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI), emana apposito bando con il quale dà 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 durata della locazione. Il bando viene pubblicizzato secondo le modalità di cui all'art.4 comma 2.
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'ASP Frosinone, 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 di norma dal Direttore (se non disposto diversamente dall'atto di nomina della Commissione stessa) 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 maggiore aumento rispetto al canone fissato nel bando.
5. 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 relativo 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 della proprietà.
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.

7. 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.
8. Nel caso in cui anche la seconda procedura dovesse andare deserta, con le medesime modalità si avvierà senza indugio una terza procedura con la fissazione di un canone ribassato del 20% rispetto al canone fissato nell'atto di avvio della procedura.
9. In caso di mancata presentazione di offerte in esito alla terza procedura di evidenza pubblica entro e non oltre i 30 giorni immediatamente successivi, l'Ente, previa deliberazione del Consiglio di Amministrazione può alternativamente disporre:
 - a. la messa in disponibilità, per una durata temporale non superiore a 90 giorni consecutivi e previa una nuova valutazione da parte dell'ufficio competente circa l'entità del canone nell'ambito dei valori desunti dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI), dell'unità immobiliare a trattativa privata, mediante pubblicazione nell'apposita sezione del proprio sito istituzionale; in tal caso l'immobile verrà locato a colui che, per primo, farà pervenire all'Ente un'offerta in forma libera con le modalità di cui al bando per un canone minimo comunque non inferiore a quello fissato nell'atto di avvio della procedura di cui al comma 1, ribassato al massimo del 30%. Anche in questo caso la busta dell'offerta dovrà contenere, a pena di inammissibilità, assegno circolare non trasferibile intestato all'ASP, di importo pari al canone mensile offerto;
 - b. il conferimento dell'unità immobiliare, previa valutazione congiunta da parte dell'ufficio competente e dell'Area Sociale, nel patrimonio indisponibile dell'Ente per la realizzazione di attività coerenti con le finalità statutarie;
 - c. la riserva dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 22, comma 135, della L.R. 27 febbraio 2020, n. 1, per far fronte a specifiche e documentate situazioni di emergenza abitativa sulla base di accordi stipulati con la Regione e con altri enti eventualmente interessati, ai sensi dell'articolo 15 della legge 7 agosto 1990, n. 241, purché sia comunque assicurato comunque il perseguimento delle finalità istituzionali dell'Ente.
 - d. l'attivazione di una nuova procedura ai sensi dei commi 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 del presente articolo previa realizzazione da parte dell'Ente degli interventi di manutenzione ed adeguamento che il competente ufficio dell'Ente ritenga eventualmente necessari per restituire redditività all'unità immobiliare.

Articolo 6 (Avviso di disponibilità e domande di locazione)

1. L'Avviso di disponibilità emanato dall'ASP, 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, dovranno 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 ___ Nr. 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 nell'Avviso;
 - c) 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;
 - 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 resa ai sensi della normativa vigente;
 - f) dichiarazione di consenso al trattamento dei dati personali che saranno esclusivamente utilizzati dall'ASP in relazione alla procedura di cui al relativo Avviso di disponibilità;
 - g) Dichiarazione di accettazione incondizionata del vigente regolamento delle locazioni dell'ASP;
 - h) Copia dell'attestazione rilasciata dall'Ente 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;
 - i) Fotocopia del documento d'identità del sottoscrittore in corso di validità debitamente datato e sottoscritto in originale;
 - j) 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 dell'Ente 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;
 - k) Assegno circolare non trasferibile all'ordine dell'Ente 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 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; 3) visura CCIAA, in caso di Società.

4. In ogni caso l'istanza di locazione può essere presentata anche da persone fisiche o giuridiche già titolari di contratti di locazione con l'ASP riferiti ad altri immobili, costituisce in tali casi condizione preclusiva l'esistenza di pendenze inerenti il pagamento dei canoni e degli oneri accessori riferiti agli immobili già condotti in locazione nonché l'esistenza di eventuali contenziosi con l'ASP stessa.

Articolo 7 (Determinazione del canone)

1. Ai sensi di quanto disposto dall'articolo 18, comma 3 del Regolamento Regionale 15 gennaio 2020 n. 5 e s.m.i., il canone è determinato 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 il bene è disponibile.
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 prezzario regionale tempo per tempo vigente integrato altresì con il prezzario riportato in "Prezzi Informativi dell'Edilizia" DEI Tipografia del Genio Civile. La proporzionale riduzione del canone non potrà superare la durata 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. In tal caso la riduzione di canone ancorché non materialmente incassata verrà contabilmente registrata e compensata in contropartita con quota equivalente di opere di incremento patrimoniale.

Articolo 8 (Durata della locazione e rinnovo)

1. Il contratto di locazione ad uso abitativo, prevedendo esplicitamente l'assoluto divieto di sublocazione, ai sensi del comma 1 dell'art. 2 L. 431/1998, avrà durata di anni 4 o comunque la durata prevista in base alla tipologia contrattuale utilizzata, ed è comunque facoltà dell'ASP retrocedere in qualsiasi momento come previsto dalle norme o anche in tempi diversi se espressamente concordato tra le parti.
2. Il contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione, per categorie commerciali, depositi, etc., 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, rinnovabile per ulteriori anni 6, salvo disdetta anticipata per i motivi e nei termini di legge.
3. Il contratto di locazione non potrà 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. Il conduttore, entro il termine perentorio di 30 giorni dalla ricezione della comunicazione di cui al comma precedente, 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, 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.

6. 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 dall'Ente.

Articolo 9 (Tipologie particolari di concessioni e locazioni)

1. L'Ente, previo esperimento di idonea 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, può 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 sviluppo di fondi comuni di investimento immobiliare) convertito in legge, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001 n. 410, nonché dall'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 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 può concedere a soggetti privati beni del proprio patrimonio indisponibile mediante un avviso, pubblicato sul sito dell'ASP per almeno 30 giorni e, quando il bene da concedere abbia notevole rilievo economico, sugli strumenti di comunicazione di cui all'art. 4, 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'ASP può derogare all'applicazione della procedura di evidenza pubblica e ricorrere a trattativa negoziata o diretta in caso di concessione di un bene appartenente al proprio patrimonio:
 - a. in favore delle amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 2, della legge 31 dicembre 2009, n. 196 (Legge di contabilità e finanza pubblica);
 - b. in favore di società o consorzi a prevalente partecipazione pubblica in relazione alla gestione di servizi pubblici o di pubblico interesse.
5. I beni immobili di proprietà dell'ASP eventualmente 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 con 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 decreto legislativo 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 10 (Disposizioni generali)

1. Le disposizioni contenute in questo capo 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 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 dell'Ente.
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 dall'ASP nei giorni e nelle ore concordate.

Articolo 11 (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 12 (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 13 (Verifiche tecniche sul bene locato)

1. L'Ente ha diritto, in relazione all'obbligo che precede, di far visitare l'unità immobiliare da un proprio delegato e dai terzi dall'ente stesso autorizzati 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 spesa eventualmente sostenuta in tale contesto dall'Ente.

Articolo 14 (Responsabilità del conduttore e criteri per il recupero delle spese sostenute dall'ASP)

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 dall'Ente.
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 dall'Ente (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 15 (Reclami e richieste d'intervento)

1. Tutti i reclami o richieste d'intervento pervenute all'ASP saranno sottoposte a opportuno controllo. Non verranno eseguiti lavori in presenza di inadempimenti contrattuali fatte salve eventuali improvvise necessità di messa in sicurezza dell'immobile.

Articolo 16 (Opere di miglioramento)

1. Sono considerate opere di miglioramento i lavori che comportano un effettivo aumento di valore dell'appartamento o dell'edificio.
2. È fatto divieto al conduttore di apporre all'unità immobiliare locata alcuna miglioria e/o modifica senza il preventivo consenso scritto dell'ASP, 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 dell'Ente 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 17 (Forma dei contratti)

1. Ogni contratto di locazione deve essere stipulato in forma scritta, presso la sede dell'Ente.

Articolo 18 (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, fatto salvo se espressamente previsto il recesso anticipato da parte dell'ASP.

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 all'ASP. L'Ente, 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 dell'Ente.
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 19 (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 e dal Regolamento Organico.

Articolo 20 (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, 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 21 (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 22 (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 dalla data della deliberazione di approvazione. Il presente Regolamento è pubblicato nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito istituzionale dell'ASP.

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 Frosinone.
4. Per quanto non previsto nel presente Regolamento, si fa espresso rinvio alle disposizioni contenute nello Statuto, nei Regolamenti dell'Ente, alle norme in vigore applicabili alle Aziende pubbliche di servizi alla persona (ASP) della Regione Lazio, 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.