



PROVINCIA
DI ROMA

**Regolamentazione del patrimonio
disponibile della Provincia di Roma ad uso
abitativo e criteri generali per la
formalizzazione di nuovi contratti di
locazione**

Adottato con deliberazione del Consiglio

n. 30 del 28 luglio 2011

REGOLAMENTAZIONE DEL PATRIMONIO DISPONIBILE DELLA PROVINCIA DI ROMA AD USO ABITATIVO E CRITERI GENERALI PER LA FORMALIZZAZIONE DI NUOVI CONTRATTI DI LOCAZIONE

A) Situazioni occupazionali per le quali è ammessa la stipula di nuovi contratti di locazione:

- di regolamentare le situazioni di utilizzo di fatto di immobili ad uso residenziale appartenenti al patrimonio disponibile dell'Ente, stabilendo i seguenti criteri generali per la gestione e per la formalizzazione di nuovi contratti di locazione per gli immobili ad uso abitativo del patrimonio disponibile dell'Ente, con le prescrizioni ed alle condizioni appresso specificate:

A1) Soggetti aventi titolo alla stipula di un nuovo contratto di locazione:

- hanno titolo alla stipula di un nuovo contratto di locazione gli inquilini degli immobili in oggetto che si trovino in una delle seguenti condizioni:
 - a) originari assegnatari, relativi coniugi, parenti od affini entro il 3° o abitualmente conviventi more uxorio con gli originari assegnatari e/o relativi aventi causa;
 - b) residenti e/o aventi stabile dimora nell'appartamento da almeno due anni, semprechè non sia stata avviata l'azione legale per il rilascio e semprechè l'inquilino sia in possesso dei requisiti di cui all'articolo 1147 del c.c. (possesso di buona fede);

A2) Tipo di contratto e durata:

Con gli aventi titolo sarà stipulato un ordinario contratto di locazione di immobile urbano ad uso abitativo ai sensi della L. 431/98, con durata di anni 4 + 4;

A3) Presupposti e requisiti:

Costituiscono condizioni imprescindibili per la stipula del nuovo contratto di locazione con l'Ente:

- a) Assenza di contenzioso con l'Ente;
- b) Regolarizzazione del debito pregresso, prima della stipula del contratto, anche mediante rateizzazione autorizzata fino a 90 mesi;
- c) Impegno al versamento, anche con rateizzazione fino a 90 mesi, della maggiore indennità di occupazione per gli ultimi 7 anni, a decorrere dal 2004, anno in cui è stato sottoscritto l'Accordo Territoriale per il comune di Roma in attuazione dell'art. 2 comma 3 della Legge n. 431/98, (o eventualmente, per il minor periodo di utilizzo) determinata, in via transattiva, utilizzando i valori minimi previsti nella microzona di riferimento dell'appartamento dall'Accordo territoriale per il comune di Roma, senza rivalutazione ed interessi e con possibilità di scomputo delle migliorie realizzate a proprie cure e spese, fino a concorrenza del 50% delle maggiori somme dovute, previo accertamento tecnico, con apposita perizia dell'Ente, del valore delle migliorie.

La violazione degli impegni assunti sarà contrattualmente qualificata come grave inadempimento e causa di risoluzione immediata del contratto.

A4) Determinazione dei Canoni di locazione:

A4.1 Canoni applicabili nei contratti di locazione con gli originari assegnatari e con gli altri soggetti di cui al precedente punto A.1.a

Nei contratti da stipulare con i soggetti di cui al precedente A.1.a - vale a dire: originari assegnatari, relativi coniugi, parenti od affini entro il 3° o abitualmente conviventi more uxorio con gli originari assegnatari e/o relativi aventi causa – il canone di locazione sarà determinato applicando lo scaglione di riferimento tra i cinque appresso specificati, sulla base del reddito del nucleo familiare, con la precisazione che le dichiarazioni sostitutive all'uopo rese dagli interessati saranno sottoposte a verifica a campione; in caso di verifica l'inquilino dovrà produrre la documentazione probatoria richiesta dall'Ufficio.

Un anno prima della scadenza naturale di ogni contratto, ai fini della determinazione del nuovo scaglione di appartenenza e, quindi, del canone applicabile per il successivo quadriennio, i conduttori dovranno esibire la medesima dichiarazione e documentazione di cui al presente provvedimento o, eventualmente, un'ulteriore documentazione richiesta dagli uffici. In mancanza si applicherà, a partire dal quadriennio successivo, il canone massimo di mercato di cui al successivo punto 4.2, determinato dai competenti uffici dell'Ente anche sulla base dei borsini ufficiali di riferimento.

1^ Scaglione: nei confronti dei soggetti che, con dichiarazione sostitutiva di atto notorio, dimostrino di aver percepito nell'ultimo anno, un reddito imponibile annuo del proprio nucleo familiare, calcolato ai sensi della Legge n. 457/1978, articolo 21, fino a € 13.000,00 (corrispondenti pertanto ad € 21.666 se derivanti unicamente da lavoro dipendente), il canone di locazione è determinato, per il primo quadriennio, applicando il valore €/MQ/mese minimo della sub fascia minima dell'Accordo territoriale depositato presso il Comune ove è ubicato l'immobile, rivalutato ISTAT, decurtato della percentuale del **20%**.

2^ Scaglione: nei confronti dei soggetti che, con dichiarazione sostitutiva di atto notorio, dimostrino di aver percepito nell'ultimo anno, un reddito imponibile annuo del proprio nucleo familiare, calcolato ai sensi della Legge n. 457/1978, articolo 21, compreso tra € 13.000,01 ed € 23.000 (corrispondenti pertanto ad una fascia di redditi unicamente da lavoro dipendente da € 21.667 ed € 38.334), il canone di locazione è determinato, per il primo quadriennio, applicando un valore €/MQ/mese, in proporzione al reddito posseduto, compreso tra i due valori minimo e massimo della sub fascia minima dell'Accordo territoriale depositato presso il Comune ove è ubicato l'immobile, rivalutato ISTAT.

3^ Scaglione: nei confronti dei soggetti che, con dichiarazione sostitutiva di atto notorio, dimostrino di aver percepito nell'ultimo anno, un reddito imponibile annuo del proprio nucleo familiare, calcolato ai sensi della Legge n. 457/1978, articolo 21, compreso tra € 23.000,01 ed € 75.000 (corrispondenti pertanto ad una fascia di redditi unicamente da lavoro dipendente da € 38.335 fino ad € 125.000), il canone di locazione è determinato, per il primo quadriennio, applicando un valore €/MQ/mese, in proporzione al reddito posseduto, compreso tra i due valori minimo e massimo della sub fascia media dell'Accordo territoriale depositato presso il Comune ove è ubicato l'immobile, rivalutato ISTAT.

4^ Scaglione: nei confronti dei soggetti che, con dichiarazione sostitutiva di atto notorio, dimostrino di aver percepito nell'ultimo anno, un reddito imponibile annuo del proprio nucleo familiare, calcolato ai sensi della Legge n. 457/1978, articolo 21, maggiore di € 75.000 (corrispondenti pertanto ad una fascia di redditi unicamente da lavoro dipendente maggiore di € 125.000), il canone di locazione è determinato, per il primo quadriennio, applicando il valore €/MQ/mese massimo della sub fascia massima dell'Accordo territoriale depositato presso il Comune ove è ubicato l'immobile, rivalutato ISTAT.

5^ Scaglione: Indipendentemente dal reddito dichiarato, qualora l'inquilino o altro componente del nucleo familiare siano proprietari di altro alloggio idoneo alle esigenze di detto nucleo familiare, nell'ambito del territorio del Comune ove è ubicato l'immobile, verranno comunque applicati i canoni massimi di mercato, determinati dai competenti uffici dell'Ente anche sulla base dei borsini ufficiali di riferimento, dalla data di acquisto di detta proprietà. Qualora tale circostanza si verifichi in corso di contratto l'inquilino dovrà darne immediata comunicazione all'Ente e dalla data di acquisto si applicherà il canone massimo di mercato di cui al successivo punto 4.2, determinato dai competenti uffici dell'Ente anche sulla base dei borsini ufficiali di riferimento.

A4.2 Canoni applicabili nei contratti di locazione con i soggetti di cui al punto A.1.b

Nei contratti da stipulare con i soggetti di cui al precedente A.1.b. - vale a dire: residenti e/o aventi stabile dimora nell'appartamento da almeno due anni, semprechè non sia stata avviata l'azione legale per il rilascio e semprechè l'inquilino sia in possesso dei requisiti di cui all'articolo 1147 del c.c. (possesso di buona fede) - il canone di locazione sarà determinato applicando il valore €/MQ/mese massimo della sub fascia massima dell'Accordo territoriale depositato presso il Comune ove è ubicato l'immobile, rivalutato ISTAT e incrementato del 20%.

Qualora l'inquilino o altro componente del nucleo familiare siano proprietari di altro alloggio idoneo alle esigenze di detto nucleo familiare, nell'ambito del territorio del Comune ove è ubicato l'immobile, verranno comunque applicati i canoni massimi di mercato, determinati dai competenti uffici dell'Ente anche sulla base dei borsini ufficiali di riferimento, dalla data di acquisto di detta proprietà. Qualora tale circostanza si verifichi in corso di contratto l'inquilino dovrà darne immediata comunicazione all'Ente e dalla data di acquisto si applicherà il canone massimo di mercato, determinato dai competenti uffici dell'Ente anche sulla base dei borsini ufficiali di riferimento.

B) Situazioni occupazionali per le quali non è ammessa o in concreto non si perfeziona la stipula di un nuovo contratto di locazione:

Per le situazioni di utilizzo di fatto degli immobili in oggetto, da parte di soggetti non aventi diritto alla stipula di un nuovo contratto di locazione ai sensi del precedente punto A) 1) o che, pur avendo astrattamente titolo alla stipula di un nuovo contratto, non provvedano a fornire agli uffici tutta la documentazione all'uopo occorrente ed alla materiale sottoscrizione del contratto entro il termine di 60 giorni dal ricevimento di apposita comunicazione dell'Ente, si procederà all'avvio delle azioni per il rilascio degli immobili e, nelle more, applicazione di un'indennità di occupazione mensile pari al canone massimo di mercato, determinato dai competenti uffici dell'Ente anche sulla base dei borsini ufficiali di riferimento (lucro cessante), incrementata dalle spese sostenute (danno emergente).

C) Contratti di locazione attualmente vigenti

Prima di uniformare tutti i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo del patrimonio disponibile dell'Ente, i competenti Uffici dell'Ente procederanno alla disdetta dei vigenti contratti di locazione per uso abitativo ed al successivo rinnovo dei contratti di

locazione con gli stessi inquilini conformemente al suddetto regime generale approvato con il presente atto;

D) Nuove assegnazioni

Le nuove locazioni di appartamenti resisi liberi saranno effettuate attraverso apposito bando ad evidenza pubblica, riservato ai dipendenti di ruolo dell'Ente;

E) Clausola di salvaguardia

In caso di accertate o acclerate condizioni di particolare disagio sociale, di indigenza o di particolare interesse dell'Amministrazione alla regolarizzazione contrattuale anche in via transattiva per specifiche esigenze di interesse pubblico, relativamente a situazioni occupazionali preesistenti che si protraggono da più anni, la Giunta Provinciale potrà autorizzare, con provvedimento motivato, specifiche deroghe al regime generale sopra delineato.