



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 18/12/2006

=====

ADDI' 18/12/2006 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	MANDARELLI	Alessandra	Assessore
		Vice			
PCMPILI	Massimo	Presidente	NICHELANGELI	Mario	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	NISRI	Luigi	"
BATTAGLIA	Augusto	"	RANUCCI	Raffaele	"
BRACHETTI	Regino	"	ROBANO	Giulia	"
CIANI	Fabio	"	TIBALDI	Alessandra	"
COSTA	Silvia	"	VALENTINI	Daniela	"
DE ANGELIS	Francesco	"	ZARATTI	Filiberto	"
DI STEFANO	Marco	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Domenico Antonio CUZZUPI

***** OMISSIS

ASSENTI: TIBALDI

DELIBERAZIONE N. 882

Oggetto:

Criteri e modalità per la valorizzazione del patrimonio immobiliare abitativo della Regione Lazio - articolo 19 della legge regionale 28 aprile 2006, n. 4 recante " Norme in materia di valorizzazione del patrimonio immobiliare regionale. Modifiche all'articolo 16 della legge regionale 6 agosto 1999, n. 12 " Disciplina delle funzioni amministrative regionali e locali in materia di edilizia residenziale pubblica" e successive modifiche".



882 18 DIC. 2006 *lee*

OGGETTO : Criteri e modalità per la valorizzazione del patrimonio immobiliare abitativo della Regione Lazio - articolo 19 della legge regionale 28 aprile 2006, n. 4 recante " Norme in materia di valorizzazione del patrimonio immobiliare regionale. Modifiche all'articolo 10 della legge regionale 6 agosto 1999, n. 12 " Disciplina delle funzioni amministrative regionali e locali in materia di edilizia residenziale pubblica" e successive modifiche".

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore Risorse Umane, Demanio e Patrimonio;

VISTO lo Statuto della Regione Lazio approvato con Legge Statutaria 11 novembre 2004, n. 1;

VISTA la Legge Regionale 18 febbraio 2002, n. 6, e successive modifiche ed integrazioni recante "Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale";

VISTO il Regolamento Regionale 6 settembre 2002, n. 1 e successive modificazioni "Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta Regionale";

VISTO l'articolo 19 della legge regionale 28 aprile 2006, n. 4 recante " Norme in materia di valorizzazione del patrimonio immobiliare regionale. Modifiche all'articolo 10 della legge regionale 6 agosto 1999, n. 12 " Disciplina delle funzioni amministrative regionali e locali in materia di edilizia residenziale pubblica" e successive modifiche";



VISTA la deliberazione della Giunta regionale 2 maggio 2006, n. 257 con la quale è stato approvato il primo inventario dei beni immobili della Regione Lazio;

RITENUTO, pertanto, necessario adottare i criteri e modalità attuative del citato articolo di cui alla legge regionale n. 4/2006, di cui al Documento allegato alla presente deliberazione;

PRESO ATTO che, non avendo la Regione Lazio esercitato la propria potestà legislativa in materia di amministrazione dei beni ed attività contrattuale della Regione, ai sensi dall'art. 3, comma 2 della legge regionale 27 aprile 1993, n. 21, si applicano le norme sulla contabilità dello Stato;

ESPERITA la procedura di concertazione con le Parti Sociali come da verbale sottoscritto in data 16.10.2006 dalle Organizzazioni Sindacali degli inquilini;

SENTITA la Commissione consiliare competente nella seduta del 15.11.2006.....; *lee*

All'unanimità

DELIBERA

Le premesse costituiscono parte integrante del presente atto.

- Di approvare i criteri e le modalità attuative dell'art. 19 della L.R. 28 aprile 2006 n. 4 per la valorizzazione del patrimonio immobiliare abitativo della Regione Lazio, di cui al Documento che costituisce parte integrante della presente deliberazione.

Di pubblicare il presente provvedimento sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.



CRITERI E
MODALITA' allegato

IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO
Il SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPI



**CRITERI E MODALITA' ATTUATIVE DELL'ART. 19 DELLA L. R. 28 APRILE 2006 N. 4
PER LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE ABITATIVO DELLA
REGIONE LAZIO.**

**CAPO I
DISPOSIZIONI GENERALI**

Oggetto

1.1. Il presente Documento disciplina l'attività di amministrazione dei beni appartenenti al patrimonio immobiliare disponibile della Regione Lazio destinato ad uso abitativo in attuazione dell'art. 19, legge regionale 28 aprile 2006, n. 4.

Ambito di applicazione

1.2. Le disposizioni del presente provvedimento si applicano ai beni immobili della Regione Lazio gestiti direttamente dall'amministrazione regionale, amministrati ai fini della locazione nel rispetto dell' articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

Risoluzione e recesso della locazione

1.3. Costituiscono causa di risoluzione del contratto: l'inadempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione, l'inosservanza delle prescrizioni stabilite in ordine alle modalità di utilizzazione del bene o di quanto convenuto tra le parti nel "Verbale di concertazione dell'atto di indirizzo per immobili adibiti ad uso abitativo", stipulato in data 16 ottobre 2006 tra l'Assessore alle Risorse umane demanio e patrimonio ed i sindacati degli inquilini, alla presenza dei sindacati dei lavoratori.

1.4. Il contratto di locazione deve in ogni caso prevedere:

- a) la clausola risolutiva espressa, di cui all'articolo 1456 del codice civile, con indicazione degli obblighi il cui inadempimento giustifichi la risoluzione del contratto, previa comunicazione da parte della Direzione regionale competente;
- b) la clausola penale di cui all'articolo 1382 del codice civile, fatto salvo il diritto della Regione Lazio al risarcimento del danno ulteriore.

Oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria

1.5. Sono a carico del conduttore gli oneri di manutenzione ordinaria, nonché tutti gli altri previsti dalla normativa vigente.

1.6. Quando l'immobile appartiene al patrimonio artistico, storico o archeologico, per le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione deve essere rilasciata la prescritta autorizzazione di cui all'articolo 21, comma 4, decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. .





CAPO II
DISPOSIZIONI PER APPARTAMENTI LIBERI

Definizioni e scelta del conduttore per immobili destinati ad uso civile abitazione e modalità di stipula dei nuovi contratti di locazione

2.1. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al presente capo, per nucleo familiare si intende l'insieme dei soggetti che risiedono stabilmente in un medesimo alloggio, purché la convivenza sia stata instaurata ininterrottamente da almeno cinque anni.

2.2. Il conduttore non deve essere titolare di diritti di proprietà, di diritti di usufrutto, uso ed abitazione di un immobile adeguato alle esigenze del nucleo familiare, nell'ambito del territorio del comune ove è ubicato l'alloggio regionale da porre in locazione.

2.3. L'immobile regionale locato dovrà essere adibito ad abitazione principale del conduttore e del suo nucleo familiare convivente.

2.4. Ai fini della determinazione del canone di locazione della singola unità immobiliare da porre in locazione, determinato all'interno della fascia di oscillazione convenuta nel "Verbale di concertazione dell'atto di indirizzo per immobili adibiti ad uso abitativo", stipulato in data 16 ottobre 2006 tra la Regione Lazio ed i sindacati degli inquilini, alla presenza dei sindacati dei lavoratori, l'aspirante conduttore dovrà esibire una dichiarazione sostitutiva di atto notorio nella quale attesti:

- la composizione del nucleo familiare;
- il reddito imponibile annuo del medesimo nucleo familiare calcolato ai sensi dell'articolo 21, della legge n. 457/1978;
- la dichiarazione di non essere titolare di diritti di proprietà, di diritti di usufrutto, uso ed abitazione di un immobile adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare nell'ambito del territorio del comune ove è ubicato l'alloggio regionale da locare.

2.5. I nuovi contratti di locazione potranno essere stipulati, ai sensi dell'articolo 2, comma 3 della legge 431/1998 e successive integrazioni e modificazioni, a far data dall'adozione della presente deliberazione da parte della Giunta regionale.

2.6. Per gli immobili che la Regione intende locare, viene dato avviso pubblico sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio, contenente in particolare:

- a) gli elementi identificativi del bene immobile;
- b) l'indicazione della durata e delle principali clausole del contratto di locazione;
- c) l'importo del canone stabilito in base all'art. 2 comma 3, legge 431/1998 e all'accordo sottoscritto tra la Regione Lazio e le Associazioni di Categoria dei conduttori maggiormente rappresentativi, in data 16 ottobre 2006.

2.7. Nel caso vi siano più richieste di locazione per la medesima unità immobiliare, ^{a parità di offerta} i requisiti che costituiscono titolo preferenziale sono:

- a) la presenza, nell'ambito del nucleo familiare, di portatore di handicap accertato ai sensi della legge 5 febbraio 1992, n. 104;
- b) rapporto fra il numero dei componenti del nucleo familiare ed il numero dei vani disponibili nell'alloggio; tale rapporto non può comunque superare l'indice di affollamento di due persone per vano utile, escludendo dai vani utili i servizi, la cucina, i ripostigli, i corridoi e gli altri accessori.

2.8. A parità di condizione tra gli aspiranti conduttori, la Regione Lazio sceglierà il conduttore previa estrazione a sorte.



2.9. Per quanto non previsto in questa sede valgono le disposizioni normative in materia e gli accordi vigenti.

CAPO III

DISPOSIZIONI PER APPARTAMENTI LOCATI E IN SCADENZA DI CONTRATTO.

Definizioni e scelta del conduttore per immobili destinati ad uso civile abitazione e rinnovo dei contratti di locazione

3.1. Agli effetti del presente provvedimento si specifica che per conduttore deve intendersi il titolare del contratto di locazione o il legittimo subentrante in forza di legge.

3.2. Per nucleo familiare, anche ai fini della determinazione del reddito complessivo lordo, si intende l'insieme dei soggetti che risiedono stabilmente in un medesimo alloggio, purché la convivenza sia stata instaurata ininterrottamente da almeno cinque anni nell'alloggio interessato dal contratto di locazione.

3.3. Per fasce sociali più deboli, cui la Regione Lazio intende riservare una percentuale degli immobili di cui al presente Capo, ai sensi dell'art. 19 della citata legge regionale n. 4/2006, si intendono i nuclei familiari meno abbienti, il cui reddito imponibile annuo rientri nella prima fascia determinata nell'accordo sottoscritto tra la Regione Lazio e le Associazioni di Categoria dei conduttori maggiormente rappresentativi, in data 16 ottobre 2006, ai sensi dell'art. 2 comma 3, legge 431/1998.

3.4. La percentuale di cui al precedente punto 3.3 si intenderà determinata sulla base del numero effettivo dei nuclei familiari meno abbienti in possesso dei requisiti reddituali sopra specificati.

3.5. Per le fasce sociali più deboli di cui al precedente punto 3.3, il canone di locazione viene fissato applicando l'importo minimo della fascia minima, decurtato della percentuale del 20%, dell'accordo territoriale depositato presso il comune ove è ubicato l'immobile da locare stipulato con le Associazioni di Categoria dei conduttori maggiormente rappresentativi.

3.6. I contratti di locazione stipulati a sensi del punto 3.5 avranno la durata di anni tre più due anni di proroga. Sarà onere del conduttore, alla scadenza naturale dei medesimi, dimostrare con idonea documentazione, il reddito imponibile annuo del proprio nucleo familiare ai fini del mantenimento della predetta fascia, pena la ricontrattualizzazione del rapporto di locazione al massimo della fascia massima.

3.7. Al di fuori delle fasce sociali più deboli di cui al precedente punto 3.3., nella ricontrattualizzazione l'importo del canone di locazione di ogni singola unità immobiliare è determinato dalle parti all'interno della fascia di oscillazione convenuta tra la Regione Lazio e le Associazioni di Categoria dei conduttori maggiormente rappresentativi, in data 16 ottobre 2006, ai sensi dell'art. 2 comma 3, legge 431/1998.

3.8. Condizione necessaria per ottenere il rinnovo del contratto di locazione è la dimostrazione di aver assolto a tutti gli obblighi contrattuali previsti dal precedente rapporto locativo, ovvero, aver accettato l'eventuale modalità di transazione fissata nell'accordo sottoscritto tra la Regione Lazio e le Associazioni di Categoria dei conduttori maggiormente rappresentativi, in data 16 ottobre 2006, ai sensi dell'art. 2 comma 3, legge 431/1998, previa rinuncia delle parti al proseguo delle liti pendenti, nonché, non avere ceduto in tutto o in parte, fuori dei casi previsti dalla legge, l'alloggio condotto in locazione, ovvero non aver occupato senza titolo l'alloggio destinato ad uso abitativo.

3.9. I conduttori che risultino avere maturato un debito nei confronti dell'amministrazione regionale per non avere assolto correttamente ai propri obblighi contrattuali possono essere talmente irregolarità nel termine massimo di giorni novanta (90) dalla data di ricezione della lettera raccomandata AR con la quale i competenti Uffici regionali comunicano la morosità maturata, in base alle modalità di



transazione convenute nell'accordo sottoscritto tra la Regione Lazio e le Associazioni di Categoria dei conduttori maggiormente rappresentativi, in data 16 ottobre 2006, ai sensi dell'art. 2 comma 3, legge 431/1998.

3.10. In caso di morte del conduttore, i successori nella titolarità del contratto di locazione sono quelli indicati nell'articolo 6 della legge 27 luglio 1978 n. 392.

3.11. Per i contratti di locazione ad uso abitativo attualmente in vigore e disciplinati dalla legge 27 luglio 1978 n. 392 sarà inviata formale disdetta nei termini previsti dall'articolo 3 della legge medesima.

3.12. Nel caso in cui una pluralità di soggetti rivendichi il diritto a succedere nel contratto di locazione, resta in capo agli stessi l'onere di comprovare la titolarità entro giorni sessanta (60) dal ricevimento della formale disdetta da parte della Regione Lazio, che deciderà tra gli aspiranti aventi titolo, a chi rinnovare il contratto di locazione sulla scorta del criterio del grado di parentela, di affinità e del rapporto di fatto esistente o esistito qualora vi fosse prole naturale.

3.13 La domanda di rinnovo è presentata all'Assessorato Risorse Umane Demanio e Patrimonio - Direzione Regionale Demanio, Patrimonio e Provveditorato entro e non oltre il termine di giorni trenta (30) decorrenti dalla notifica della disdetta di cui al precedente punto 3.10.

CAPO IV NORME TRANSITORIE

Disciplina dei rapporti in corso

4.1. I contratti di locazione, perfezionati anteriormente alla data dell'adozione della presente deliberazione, conservano validità fino alla loro scadenza e restano regolati dalle disposizioni contenute nei precedenti atti in base ai quali furono stipulati. I conduttori possono comunque chiedere, entro novanta giorni dalla pubblicazione del presente provvedimento sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio, il rinnovo dell'atto di locazione nel rispetto dei termini previsti dalla presente deliberazione.

