

**AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE ALLA LOCAZIONE DI ALLOGGI DIPROPRIETA'
DELL'ATER DEL COMUNE DI ROMA, AI SENSI DELLA LEGGE N. 431/1998, ART.2 COMMA 3; L.R. N. 9 DEL
14.08.2017; DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE N. 157 DEL 02.03.2018**

.....

Art.1 CARATTERISTICHE DELLA LOCAZIONE E CANONE

L'ATER del Comune di Roma indice Pubblico Concorso per la locazione di alloggi ubicati nel Comune di Roma, destinati alla locazione ai sensi della L.R. n. 9 del 14.08.2017 e della Deliberazione DI Giunta Regionale n. 157 del 02.03.2018. Gli alloggi saranno assegnati in locazione con contratto di diritto privato ai sensi dell'articolo 2 comma 3 della legge n° 431/1998 e successive modifiche ed integrazioni.

Il contratto di locazione avrà pertanto una durata di tre anni più due e potrà essere rinnovato per un pari periodo, salvo quanto espressamente previsto al successivo articolo 10. Il canone di locazione mensile sarà determinato tenendo conto dei parametri stabiliti dall'accordo territoriale per il comune di Roma tra le organizzazioni sindacali degli inquilini e quelle dei proprietari sottoscritto in data 19 novembre 2015.

Art.2 REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE

Possono partecipare al bando di concorso coloro i quali siano in possesso dei seguenti requisiti:

- a) cittadinanza italiana o di uno stato appartenente all'Unione Europea, ovvero di un altro Stato, sempre che in quest'ultimo caso il cittadino straniero sia titolare di carta o permesso di soggiorno;
 - b) residenza anagrafica o luogo di lavoro principale nel Comune di Roma;
 - c) non titolarità per sé e per altro componente il nucleo familiare di diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione nel Comune di residenza anche nel caso in cui l'attività lavorativa sia svolta nel Comune di Roma, su alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare e comunque, nell'ambito del territorio nazionale, su beni patrimoniali di valore complessivo superiore al limite definito dall'articolo 21 del Regolamento regionale n. 2/2000 e s.m.i. e cioè € 100.000,00.
- A tal fine è da considerarsi idoneo al nucleo familiare un alloggio rispondente alle norme igienicosanitarie composto da un numero di vani, esclusi gli accessori (cucina, servizi igienici, ingresso e disimpegno), pari o maggiore a quello dei componenti il nucleo familiare (con un minimo di due e un massimo di cinque vani) e non abbia parti in proprietà comune né sia gravato da diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione a favore di terzi;
- d) assenza per sé e per altro componente il nucleo familiare di avvenuta precedente assegnazione in proprietà originaria o derivata, con diritto di acquisto o con patto di futura vendita di altro alloggio costruito a totale carico, o con il concorso o contributo, o con il finanziamento agevolato dello Stato o di altro ente pubblico;
 - e) reddito annuo complessivo riferito all'intero nucleo familiare non inferiore ad € 22.697,09 e non superiore a € 44.969,17 come previsto dalla Determinazione della Direzione regionale infrastrutture e politiche abitative della Regione Lazio n. G09914 del 06.09.2016 per il biennio 2016-2018 . Per l'accertamento del possesso del requisito del reddito del nucleo familiare, nonché per l'attribuzione dei punteggi nella graduatoria di assegnazione, si farà riferimento alla autocertificazione relativa al reddito complessivo del nucleo familiare percepito nell'anno 2017.

L'Azienda si riserva di accertare la veridicità di quanto dichiarato e, fatto salvo quanto previsto in materia dal D.P.R. n. 445/2000 nell'ipotesi di dichiarazione mendace, se dall'accertamento si evidenziasse la carenza del requisito previsto, il contratto di locazione conseguente alla assegnazione dovrà considerarsi invalido e l'Azienda procederà con immediatezza alla reintegra nel possesso dell'appartamento attraverso il decreto di rilascio.

Per nucleo familiare si intende la famiglia costituita da uno o da entrambi i coniugi e dai figli legittimi, naturali, riconosciuti o adottati e dagli affiliati con loro conviventi, ovvero costituita da una persona sola; fanno altresì parte del nucleo familiare il convivente secondo quanto previsto dalla legge 76/2016, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado, purché la stabile convivenza con il concorrente duri ininterrottamente da almeno quattro anni prima della data di pubblicazione del presente bando di concorso e sia dimostrata nelle forme di legge.

Ai fini della determinazione del reddito annuo complessivo si precisa che:

- il reddito complessivo imponibile lordo del nucleo familiare è dato dalla somma dei redditi risultanti dalle dichiarazioni relative all'anno 2018 (redditi percepiti nell'anno 2017) al lordo delle imposte e al netto dei contributi previdenziali e degli assegni familiari, percepiti da tutti componenti il nucleo. Concorre al reddito complessivo imponibile lordo quello del coniuge non legalmente separato, l'assegno periodico di mantenimento percepito dal coniuge separato o divorziato, ad esclusione di quello destinato al mantenimento dei figli; per i figli nubendi, con famiglia in fase di formazione si sommano i redditi di ciascuno di essi;

- ai fini del calcolo del reddito convenzionale, per il reddito superiore di cui alla lettera e) dell'articolo 2, il reddito complessivo del nucleo familiare come sopra definito è diminuito di € 2.000 per ogni componente il nucleo familiare che risulti fiscalmente a carico, sino ad un massimo di detrazione di seimila euro.

I requisiti di cui sopra devono essere posseduti alla data di presentazione della domanda e permanere fino alla data della verifica da effettuarsi da parte dell'ATER di Roma, propedeutica per l'assegnazione in locazione, e riferirsi all'intero nucleo familiare, ad esclusione di quello di cui alla lettera b), che potrà essere posseduto dal solo richiedente.

E' vietata la partecipazione al bando per più di un componente dello stesso nucleo familiare, ma è tuttavia ammessa la partecipazione al concorso, autonomamente rispetto al nucleo familiare di cui fanno parte, di figli coniugati con la propria famiglia a carico, di figli nubendi con famiglia in fasi di formazione (che contrarranno matrimonio entro un anno dalla data del bando) e di persone sole con almeno un figlio a carico

Art.3 MODALITÀ' DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

Le domande di partecipazione al presente Bando di Concorso devono essere compilate e presentate esclusivamente sul modulo in originale, appositamente predisposto dall'ATER di Roma. Le domande, debitamente compilate in ogni loro parte, con allegata la documentazione di cui al successivo art.4, dovranno essere presentate direttamente all'ufficio protocollo dell'Azienda, in busta chiusa recante la dicitura "**BANDO LOCAZIONE ALLOGGIO**", o fatte pervenire all'ATER di Roma – Lungotevere Tor di Nona, 1 – 00186 Roma – esclusivamente a mezzo raccomandata postale **entro e non oltre le ore 12:00 di martedì 9 luglio 2019**. L'Azienda non assume responsabilità in ordine a domande non presentate direttamente. Le domande presentate oltre il termine di cui sopra saranno escluse dal concorso. In caso di spedizione per

posta, il timbro dell'Ufficio Postale farà fede ai fini del rispetto della data di presentazione della domanda. A pena di inammissibilità non sono ammesse forme diverse di spedizione, né domande redatte su moduli diversi da quelli predisposti dall'ATER di Roma.

Art.4 DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLE DOMANDE

Le domande devono essere corredate, a pena di esclusione, dalla seguente documentazione:

- fotocopia documento di riconoscimento del concorrente richiedente in corso di validità;
- stato di famiglia del concorrente (di entrambi i componenti in caso di famiglia in fase di formazione);
- copia della dichiarazione o autocertificazione relativa ai redditi percepiti nell'anno 2018 del concorrente e dei componenti il nucleo familiare convivente o da formarsi; copia della dichiarazione dei redditi del concorrente e dei componenti il nucleo familiare percepiti nell'anno 2017;
- Certificato di invalidità ove necessario, rilasciato dalla Azienda sanitaria locale o da altro Ente riconosciuto. Il concorrente potrà altresì allegare alla domanda ogni altra documentazione che riterrà utile.

Art.5 ESAME DELLE DOMANDE - GRADUATORIA DEI CONCORRENTI

L'Azienda procederà alla verifica della completezza e della regolarità delle domande pervenute nonché del possesso dei requisiti da parte dei concorrenti.

L'Azienda ai fini di un compiuto esame delle domande, potrà richiedere ai concorrenti di presentare ogni eventuale documentazione comprovante il possesso dei requisiti e delle condizioni dichiarati nella domanda. La graduatoria di assegnazione, a seguito dell'esame delle domande pervenute e ritenute ammissibili in relazione a quanto previsto dal presente bando, sarà formulata sulla base dei punteggi attribuiti ai richiedenti in possesso delle condizioni di priorità di seguito elencate:

CONDIZIONI	PUNTI	DOCUMENTI DA PRODURRE
Nuclei familiari nei quali uno o più componenti, anche se minori, conviventi o a totale carico del richiedente risultino affetti da menomazioni di qualsiasi genere che comportino una diminuzione permanente, certificata ai sensi della normativa vigente, della capacità lavorativa:		Certificato di invalidità rilasciato dalla Azienda Sanitaria Locale competente o da altro ente riconosciuto
- fino al 66%	2	
- fino al 100%	4	
- Soggetti non in grado di svolgere gli atti quotidiani della vita (indennità di accompagnamento)	6	
Personale sole con almeno un figlio convivente a carico:	6	Sentenza di separazione omologata; sentenza di divorzio (se in possesso). Certificato di Stato di famiglia.

Anziani: nuclei familiari composti da persone che, alla data di pubblicazione del presente bando, abbiano compiuto i sessantacinque anni di età come previsto dalla lettera l punto 1 dell'articolo 2 del Rr n. 2/2000.	5	Certificato di Stato di famiglia
---	---	----------------------------------

Giovani coppie: nuclei familiari che si siano costituiti entro i tre anni dalla data di pubblicazione del presente bando ovvero la cui costituzione è prevista entro un anno dalla stessa data ed i cui componenti non abbiano superato, alla data di pubblicazione del presente bando, il trentacinquesimo anno di età.	6	Certificato di stato di famiglia
--	---	----------------------------------

Numero componenti del nucleo familiare:		Certificato di Stato di famiglia.
- 3 componenti	4	
- 4 componenti	5	
- 5 componenti	6	
- Oltre 5 componenti	7	

Richiedenti che abitino in un alloggio il cui canone risultante dal contratto di locazione registrato, esclusi gli oneri accessori, incida sul reddito annuo complessivo del nucleo familiare per:		Contratto di locazione registrato. Reddito complessivo del nucleo familiare percepito nell'anno 2018 (autocertificazione) Certificato di Stato di famiglia.
- Oltre 1/3	6	
- Oltre 1/5	5	
- Oltre 1/6	4	

Richiedenti che debbano abbandonare l'alloggio a seguito di ordinanza di sgombero, sentenza esecutiva o verbale di conciliazione giudiziaria di sfratto emessi da non oltre tre anni dalla data di pubblicazione del presente bando.		Ordinanza di sfratto o verbale di conciliazione giudiziaria
--	--	---

- Termine fissato dal giudice già maturato.	7	
- Termine fissato dal giudice non ancora maturato.	5	

Richiedenti che abitino in un alloggio il cui stato di conservazione e manutenzione è scadente o mediocre ai sensi della normativa vigente:		Certificato rilasciato dalla Azienda sanitaria locale o dal Comune.
- Alloggio scadente	8	
- Alloggio mediocre	6	

- Richiedenti che abitino in uno stesso alloggio con altro o più nuclei familiari	8	Certificato di stato di famiglia
---	---	----------------------------------

Ai concorrenti che faranno richiesta di parcheggio ad uso esclusivo, il cui canone è fissato in € 30 mensili, saranno assegnati ulteriori punti 8.

Ai concorrenti che non presenteranno la documentazione a fianco indicata ai fini dell'attribuzione dei punteggi non potrà essere riconosciuto il punteggio anche se richiesto.

Nel caso di parità di punteggio si procederà al sorteggio tra i concorrenti utilmente collocati in graduatoria. Alla verifica delle domande e alla formazione della graduatoria sarà preposta una commissione formata da tre membri nominata dal Direttore Generale dell'ATER di Roma, che provvederà a formulare dapprima una graduatoria provvisoria, che verrà pubblicata per giorni 15 (quindici) sul sito Aziendale, previo avviso agli interessati che sarà dato attraverso notizia sul sito dell'Azienda. Avverso la suddetta graduatoria è ammesso ricorso alla medesima Commissione entro giorni 5 (cinque) dalla data di pubblicazione della graduatoria medesima. Esaurito l'esame di eventuali ricorsi e verificati i requisiti posseduti dai concorrenti nonché le condizioni dichiarate in domanda, la Commissione formulerà la graduatoria definitiva, che sarà pubblicata con le stesse formalità stabilite per la graduatoria provvisoria, e che costituirà provvedimento definitivo per l'assegnazione dell'alloggio.

Art.6 DECADENZA DALLA GRADUATORIA SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il concorrente utilmente collocato in graduatoria che non si presentasse, nel termine che gli sarà comunicato mediante raccomandata con ricevuta di ritorno, per la sottoscrizione del contratto di locazione ed il pagamento del deposito cauzionale in misura pari a due mensilità del canone stabilito, o non sottoscrivesse il contratto stesso, sarà considerato decaduto dalla graduatoria.

Stipulato il contratto, che fisserà la decorrenza del canone, e corrisposto il deposito cauzionale, si procederà alla consegna dell'alloggio, che avverrà comunque dopo l'espletamento delle formalità di cui al successivo art.8.

Il contratto sarà soggetto a registrazione con spese da ripartirsi tra locatario e ATER di Roma in parti uguali.

Art.7 DEPOSITO CAUZIONALE

Il deposito cauzionale, pari a due mensilità, sarà restituito dopo la regolare riconsegna dell'alloggio e non potrà essere imputato in conto canoni. La somma depositata potrà essere aumentata o diminuita proporzionalmente al variare del canone di locazione e dovrà essere ricostituita in caso di suo utilizzo.

Il deposito sarà rideterminato in occasione degli eventuali rinnovi contrattuali.

Art.8 AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO ONERI A CARICO DEL LOCATARIO

Con la sottoscrizione del contratto di locazione, il locatario si obbliga al rispetto del regolamento di condominio che sarà costituito ai sensi di quanto previsto dal Codice Civile. Tutte le spese di amministrazione condominiale, quelle relative ai servizi comuni ed alla manutenzione ordinaria, sono a carico del locatario. Nei periodi in cui l'alloggio risultasse sfitto, le quote condominiali faranno carico all'ATER di Roma. Si osservano comunque, in quanto applicabili, le norme del Codice Civile.

Art.9 CANONE DI LOCAZIONE E SUO AGGIORNAMENTO

Il canone mensile stabilito nel contratto sarà aggiornato ogni anno in misura pari al 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatasi nell'anno precedente. L'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne verrà fatta richiesta con lettera raccomandata.

Art.10 OBBLIGHI DERIVANTI DAL RAPPORTO DI LOCAZIONE DURATA E RINNOVO CONTRATTUALE – RECESSO

L'inquilino ha l'obbligo di occupare stabilmente l'alloggio, entro 30 giorni dalla consegna a pena di risoluzione del contratto.

Il pagamento del canone di locazione e degli oneri accessori sino alla costituzione del condominio avverrà mensilmente, tramite il bollettino di ccp recapitato al domicilio dell'affittuario, da liquidare entro il giorno cinque di ciascun mese.

La durata del contratto di locazione, ai sensi dell'art.2 comma 3 della Legge 431/1998, sarà di tre anni più due.

Alla scadenza del quinto anno il contratto, qualunque sia la durata intercorsa anche in deroga alla normativa vigente, è risolto di diritto e, a semplice comunicazione dell'ATER, l'alloggio dovrà essere lasciato libero dall'affittuario.

L'Azienda potrà comunque continuare il rapporto locativo con l'affittuario già assegnatario per un ulteriore periodo di cinque anni attraverso la stipula di un nuovo analogo contratto di locazione, purché l'inquilino risulti ancora in possesso dei requisiti di cui all'art.2, e non risultino morosità relative al precedente rapporto locativo e ad un canone mensile iniziale da rideterminarsi da parte dell'ATER di Roma con criterio analogo a quello con cui è stato determinato il canone mensile di cui al presente bando.

Alla scadenza del terzo anno di locazione l'ATER proporrà agli inquilini l'acquisto dell'alloggio assegnato detraendo dal prezzo di cessione il 40% dei canoni versati.

Alla scadenza del quinto anno di locazione l'ATER proporrà agli inquilini l'acquisto dell'alloggio assegnato detraendo dal prezzo di cessione, il 20% dei canoni versati.

Alla scadenza del decimo anno di locazione l'ATER proporrà agli inquilini l'acquisto dell'alloggio assegnato senza alcuna detrazione rispetto al prezzo di cessione.

Il recesso e l'inadempimento del locatario, nonché la successione nel contratto di locazione, sono disciplinati dagli artt. 4, 5 e 6 della Legge 392/78 nonché, in caso di decesso del conduttore, dall'art.17 della Legge 179/92, ai quali si rinvia.

E' fatto divieto all'assegnatario pena, in difetto, la risoluzione di diritto del contratto di locazione, di sublocare o cedere anche soltanto in parte l'alloggio locatogli ovvero di mutarne la destinazione d'uso.

Art. 11 RICEVIMENTO DELLE DOMANDE – INFORMAZIONI

Per il ritiro del modulo relativo alla domanda di partecipazione al concorso nonché per il ricevimento delle domande stesse, gli Uffici dell'Azienda sono a disposizione dalla data di pubblicazione a quella di scadenza del bando dalle ore 9,30 alle ore 12,30 del giorno di venerdì e dalle ore 15,30 alle ore 17,00 dei giorni di lunedì e di giovedì.

La partecipazione al concorso indetto con il presente bando impegna il concorrente che, partecipandovi, dichiara di essere a conoscenza del bando stesso e di accettare indistintamente tutte le clausole in esso contenute.

Art. 12 DURATA DELLA GRADUATORIA

La graduatoria definitiva, pubblicata nelle forme di legge ha durata di anni 3 a far data dalla pubblicazione presso il sito Aziendale e sarà utilizzata per eventuali assegnazioni in locazione con contratto di diritto privato ai sensi del comma 3 dell'articolo 2 della legge 431/ 1998.

Art. 13 PUBBLICAZIONE

Il presente bando sarà pubblicato sul sito internet dell'Ater di Roma.


IL DIRETTORE GENERALE
Dott. Andrea Napoletano