

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA SAUIE S.R.L.

Art. 1

Principi generali comuni

Il presente regolamento disciplina le modalità con le quali la Sauie s.r.l. provvede alla selezione ai fini dell'assegnazione in locazione degli immobili di sua proprietà e della stipula dei relativi contratti di locazione nel rispetto dei principi di economicità, trasparenza, pubblicità ed imparzialità.

Allo scopo si fa espresso riferimento alla normativa generale in materia, oltreché al presente regolamento per quanto non disposto dalla citata legislazione e comunque compatibilmente con essa.

Art. 2

Pubblicità e trasparenza delle selezioni

Ogni procedura rivolta all'assegnazione di un immobile, avverrà ottemperando ai seguenti adempimenti:

1. pubblicazione dell'avviso con opportuna locandina o cartello da esporre al fabbricato ove verranno indicati il sito internet da cui attingere ogni informazione e i riferimenti telefonici della Società;
2. pubblicazione dell'avviso sul sito internet della società www.sauie.it;
3. pubblicazione su riviste specializzate locali e su un quotidiano nazionale, con indicazione dei caratteri generali degli immobili, del sito internet di riferimento e dei recapiti telefonici.
4. qualsiasi altro canale e/o mezzo che la società dovesse ritenere opportuno per la pubblicizzazione e diffusione della messa in locazione degli immobili oggetto di bando oltreché per il reperimento di conduttori.

Resta inteso che la società non corrisponderà alcun compenso a titolo di intermediazione.

Le procedure di selezione dovranno essere espletate entro 40 (quaranta) giorni decorrenti dalla data di affissione dell'avviso.

Nel caso in cui, trascorso il termine previsto per la presentazione delle offerte, non pervengano offerte adeguate, secondo quanto previsto dal successivo art. 5, si procederà ad una nuova pubblicazione con la previsione di un ribasso del 10% (diecipercento) del prezzo d'asta.

In caso di ulteriore mancanza di offerte, la società potrà rideterminare il prezzo d'asta in base alle attuali indagini di mercato ed a seguito di informazioni e/o consulenze che avranno solo carattere consultivo.

L'esito della selezione verrà pubblicato sul sito della Società entro e non oltre 7 (sette) giorni lavorativi, nel rispetto delle normative vigenti in materia di riservatezza dei dati personali e sensibili, con riserva di assegnazione definitiva solo dopo la assoluzione degli obblighi previsti dal presente regolamento.

Art. 3

Contenuti dell'avviso

L'avviso di selezione come previsto dall'articolo che precede, dovrà contenere le indicazioni generali dell'appartamento da locare, nonché l'indicazione del sito internet della società Sauie s.r.l. sul quale compariranno i seguenti elementi:

- Individuazione dell'immobile da locare;
- Prezzo minimo da cui partire per l'offerta stabilito secondo i criteri di cui al successivo art. 5
- Indirizzo presso il quale far pervenire le offerte necessariamente in busta chiusa a mezzo raccomandata e/o assicurata con ricevuta di ritorno;
- L'individuazione della destinazione d'uso dell'immobile (abitativo/ufficio/altro);
- Modalità per visionare l'appartamento;
- Il termine entro il quale far pervenire le offerte;

Art. 4

Determinazione del canone di locazione a base d'asta

Il canone di locazione posto a base d'asta nella gara di cui al precedente articolo, è determinato dalla Sauie s.r.l. sulla base di indagini di mercato per i beni di caratteristiche analoghe e dei dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari e di qualsiasi altro Organo competente in materia, comunque a solo titolo consultivo.

La Sauie s.r.l. potrà tenere conto, a titolo indicativo e comunque a maggior rafforzamento delle proprie scelte, della valutazione del canone attraverso i coefficienti previsti dall'Agenzia del Territorio del Ministero delle Finanze per la zona di appartenenza dell'immobile.

Art. 5

Domande di partecipazione

Le domande di partecipazione dovranno essere redatte in carta semplice esclusivamente secondo l'apposito modulo predisposto dalla Sauie s.r.l. e parte integrante del bando di gara e dovranno pervenire in busta chiusa a mezzo raccomandata e/o assicurata con avviso di ricevimento entro e non oltre il termine fissato dall'avviso di gara.

Il termine per la presentazione delle domande è perentorio.

La Sauie s.r.l. non assume alcuna responsabilità per la dispersione di comunicazioni dipendenti da inesatta indicazione del recapito, né per eventuali disguidi postali o telegrafici o comunque imputabili a fatti di terzi, a caso fortuito di forza maggiore, né per la mancata restituzione dell'avviso di ricevimento della raccomandata.

Alla domanda di partecipazione dovrà essere allegata la seguente documentazione:

- fotocopia del documento di identità del soggetto interessato o del rappresentante legale;
- assegno circolare non trasferibile intestato alla Sauie s.r.l., di importo corrispondente a due mensilità del canone offerto che verrà restituito ai partecipanti non assegnatari;

- in caso di società, certificato del registro delle imprese con data non antecedente tre mesi.

Al fine di garantire la trasparenza e parità di trattamento nelle procedure per l'aggiudicazione in locazione degli immobili in Roma, non è riconosciuto alcun diritto di preferenza ai soggetti già titolari di un contratto di locazione per un appartamento nello stesso stabile.

Art. 6

Criteri di selezione delle offerte per l'assegnazione degli immobili

L'assegnazione dell'immobile avverrà mediante aggiudicazione al migliore offerente, alle condizioni stabilite nel relativo contratto di locazione.

Nel caso in cui pervengano offerte uguali e comparabili, di ciò sarà data comunicazione ai partecipanti interessati ai quali sarà richiesta una offerta di rilancio che dovrà pervenire alla società entro e non oltre 10 (dieci) giorni secondo le modalità previste all'art. 5.

In caso di persistente equivalenza di offerta, l'aggiudicazione avverrà per sorteggio nella sede del Consiglio di Amministrazione della Società alla presenza dell'Organo di Controllo.

La Sauie s.r.l. si riserva la possibilità, con proprio provvedimento, di destinare l'immobile al cambio con inquilini già assegnatari che abbiano presentato apposita e motivata domanda, comunque prima che l'immobile di interesse sia stato oggetto di gara.

L'immobile oggetto di cambio sarà accettato nello stato di fatto in cui si trova, senza che la Sauie s.r.l. possa eseguire alcuna opera e/o lavoro oggetto di richiesta, fatto salvo per l'impianto elettrico base che comprende due punti luce per ogni ambiente, oltre punto di allaccio corpo illuminante e quadro elettrico di comando con suddivisione di forza motrice e interruttori di comando.

Art. 7

Regole per l'apertura delle offerte

Le offerte saranno consegnate nel termine perentorio presso la sede della società come indicato nel bando e le stesse saranno aperte nella riunione del primo Consiglio di Amministrazione utile.

Il Consiglio di Amministrazione procederà all'apertura delle buste ed alla verbalizzazione delle offerte pervenute, previa dichiarazione della regolarità delle procedure da parte del Direttore Generale e procederà alla stesura di una graduatoria degli offerenti in base all'entità del canone offerto.

L'appartamento oggetto della gara sarà locato al miglior offerente, secondo i criteri indicati all'art. 6, al quale verrà data immediata comunicazione, con raccomandata a.r., dell'esito della comparazione.

L'aggiudicatario dovrà sottoscrivere il contratto nel termine massimo di 15 (quindici) giorni dalla ricezione della comunicazione anzidetta, previa presentazione di idonea documentazione attestante la propria capacità reddituale e/o finanziaria.

Art. 8

Criteri generali per la stipula del successivo contratto di locazione

A seguito della selezione si procederà alla stesura del contratto di locazione secondo la normativa vigente e nel rispetto del termine di cui all'articolo precedente.

Nel caso in cui il richiedente aggiudicatario non dovesse ottemperare a tale impegno, la Società sarà autorizzata a trattenere ed incassare l'assegno posto a garanzia dell'offerta a titolo di risarcimento per la perdita economica subita a seguito della mancata locazione, oltre all'eventuale risarcimento del maggior danno dimostrato.

In tal caso risulterà assegnatario dell'immobile in locazione, il richiedente successivo nella graduatoria redatta dal Consiglio di Amministrazione all'apertura delle buste.

In caso di stipula del contratto di locazione l'assegno posto a garanzia dell'offerta sarà considerato quale deposito cauzionale di importo pari a due mensilità.

La Sauie s.r.l. potrà procedere alla revoca dell'assegnazione in qualsiasi momento e previo accertamento, nei confronti di coloro che abbiano conseguito l'assegnazione dell'immobile sulla base di dichiarazioni non veritiere ovvero di falsa documentazione.

E' fatto divieto di sublocare o di cedere in alcun modo il contratto, senza autorizzazione della Sauie s.r.l.

Art. 9

Rinnovi contrattuali

In caso di immobile già locato, la Sauie s.r.l. invierà nei termini stabiliti dal contratto di locazione una lettera di disdetta con la quale il conduttore sarà invitato ad esprimere nei 60 (sessanta) giorni successivi al ricevimento, la propria volontà in ordine alla stipula di un nuovo contratto di locazione.

In caso affermativo la Sauie s.r.l. provvederà a comunicare tempestivamente il nuovo canone di locazione che sarà stabilito secondo i criteri previsti dall'art. 4, tenendo conto della qualità del conduttore nonché di eventuali migliorie effettuate nell'immobile.

In caso contrario e nel caso in cui il conduttore non accettasse le nuove condizioni locative, la Sauie s.r.l. metterà a gara l'immobile secondo il presente regolamento.

Art. 10

Accesso agli atti del procedimento

E' consentito l'accesso a tutti gli atti e documenti della procedura di selezione nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente.

Art. 11

Diposizioni di carattere generale

Il presente regolamento è parte integrante e sostanziale del contratto di locazione stipulato tra la Sauie s.r.l. ed i singoli conduttori ed impegna le parti al pieno rispetto delle norme in esso contenute.

L'appartamento sarà accettato nello stato di fatto in cui si trova, fatto salvo per l'impianto elettrico base che comprende due punti luce per ambiente, oltre punto di allaccio corpo illuminante e quadro elettrico di comando con suddivisione di forza motrice e interruttori di comando.

L'appartamento viene consegnato dalla Sauie s.r.l. all'inquilino assegnatario con verbale che si redigerà in contraddittorio. In esso dovranno risultare le condizioni in cui viene consegnato l'immobile nelle sue parti e nei suoi impianti annotando le varie anomalie riscontrate.

Nei sei mesi di preavviso previsto per il rilascio dell'unità immobiliare, la Sauie s.r.l. potrà effettuare un sopralluogo nei locali al fine di verificare l'efficienza degli impianti ed accertare l'esistenza di eventuali danni, nonché di modifiche non autorizzate. I risultati della verifica devono essere verbalizzati e contestati all'inquilino con formale diffida a provvedere sollecitamente alle riparazioni per consentire alla Sauie s.r.l. gli opportuni riscontri prima del rilascio dell'appartamento, nonché a ripristinare lo stato dei luoghi. Nel caso in cui il conduttore diffidato non provveda, le riparazioni saranno eseguite dalla proprietà ed il relativo costo sarà trattenuto in danno sul deposito cauzionale, per quanto capiente. La parte eventualmente eccedente sarà addebitata all'inquilino.

In caso di rilascio dell'immobile per qualsiasi causa, la riconsegna delle chiavi non è liberatoria se non accompagnata al verbale di riconsegna e all'ottemperanza di quanto previsto al punto precedente.

Art. 12

Decorrenza e pubblicità

Il presente regolamento abroga i precedenti e li sostituisce con decorrenza 2 ottobre 2012.

Dello stesso e delle successive modificazioni, viene data pubblicità permanente sul sito web della Sauie s.r.l.