



MONTEDOMINI

azienda pubblica servizi alla persona



REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DI BENI IMMOBILI DESTINATI ALLA LOCAZIONE DI PROPRIETÀ DELL'A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI

APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
N. 39 DEL 24/11/2010

MODIFICATO CON DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE N. 31 DEL
24/11/2011 E N. 12 DEL 12/4/2012

MODIFICATO CON DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE N. 16 DEL
31/10/2013

MODIFICATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE N. 55 DEL
10/12/2015

MODIFICATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE N. 003
DEL 27/02/2018

SOMMARIO

Sommario

1. Ambito di applicazione	3
2. Informazione pubblica sulle disponibilità.....	3
3. Modalità di presentazione delle domande di locazione	3
4. Commissione Immobili Montedomini	4
5. Assegnazione degli immobili del gruppo A.....	4
5.1. Criterio di assegnazione	4
5.2. Domande	4
6. Assegnazione degli immobili inseriti nel gruppo B.....	5
6.1. Requisiti generali e condizioni preclusive	5
6.2. Domande	6
6.3. Assegnazione	6
7. Assegnazione degli immobili inseriti nel gruppo C destinati a locazioni ad uso abitativo riservate al sostegno sociale	6
8. Pubblicità delle assegnazioni avvenute	6
9. Stipula del contratto di locazione.....	7
9.1. Beni immobili destinati ad uso abitativo	7
9.2. Beni immobili destinati ad uso diverso da quello abitativo	7
9.3. Beni immobili destinati ad uso abitativo riservati al sostegno sociale	7
10. Ripartizione oneri accessori.....	7
11. Deposito cauzionale / Fideiussione bancaria	7
12. Clausole generali	7

1. Ambito di applicazione

Premesso che il patrimonio immobiliare dell'A.S.P. Firenze Montedomini può essere utilizzato o come strumento per la produzione dei servizi statutariamente previsti o al fine di conseguire proventi da destinare al finanziamento delle attività istituzionali, il presente regolamento disciplina le locazioni dei beni immobili di proprietà della A.S.P. Firenze Montedomini, sia a destinazione abitativa sia a destinazione non abitativa.

Il Consiglio di Amministrazione individua fra gli immobili di Sua proprietà quelli da destinare alle locazioni, e tra questi individua gli immobili da destinare a locazioni ad uso abitativo riservate al sostegno sociale.

2. Informazione pubblica sulle disponibilità

L'elenco delle unità immobiliari è reso pubblico, quando vi siano immobili disponibili per la locazione, mediante un bando suddiviso nelle sezioni dell'elenco A e B mediante:

- pubblicazione sul sito Internet istituzionale;
- affissione presso appositi spazi accessibili al pubblico nella Sede dell'azienda;
- pubblicazione sull'albo pretorio dell'azienda;
- In caso di immobili di particolare valore potranno essere attivate ulteriori forme di pubblicizzazione;

L'elenco delle unità immobiliari disponibili per la locazione è suddiviso in sezioni per:

- Beni immobili gruppo A (uso abitativo ed uso non abitativo)
- Beni immobili gruppo B (uso abitativo ed uso non abitativo)
- Beni immobili gruppo C (ad uso abitativo riservati al sostegno sociale)

La classificazione degli immobili nei gruppi A e B verrà effettuata dal Consiglio di Amministrazione sulla base di valutazioni tecniche di professionisti esterni all'ente, nonché sulla base delle caratteristiche e dello stato di manutenzione degli stessi. Detta classificazione sarà aggiornata con deliberazione del consiglio di amministrazione.

Il bando per le unità disponibili per la locazione contiene anche le seguenti indicazioni:

- la data ultima entro la quale è possibile presentare domanda alla ASP per chiedere in locazione un immobile dei gruppi A) e B);
- il riferimento al sito Internet istituzionale, ove trovare le informazioni sulle modalità di presentazione della domanda;
- il tipo di contratto applicato e le garanzie richieste per il suo perfezionamento.

La disponibilità degli immobili del gruppo C viene comunicata alla Direzione Servizi Sociali del Comune di Firenze (v. par.7).

3. Modalità di presentazione delle domande di locazione

La domanda per l'assegnazione in locazione di unità immobiliari deve essere presentata, entro la data di volta in volta determinata e pubblicizzata nel bando di locazione, secondo una delle seguenti modalità:

- direttamente presso la Sede dell'ASP;
- inoltrata a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento alla Sede stessa;
- è possibile l'invio tramite posta elettronica, effettuato esclusivamente da casella di posta elettronica certificata.

La domanda deve essere redatta esclusivamente secondo lo schema dei moduli predisposti dall'ASP, che dovranno essere compilati in ogni loro parte secondo le modalità precisate nei punti successivi.

Detti moduli saranno reperibili presso la Sede dell'Azienda ove si effettua la pubblicazione degli elenchi delle unità immobiliari disponibili per la locazione, ovvero scaricabili dal sito internet dell'ASP Montedomini.

Non sarà ammessa la domanda:

- inoltrata oltre il termine indicato;
- incompleta dei dati richiesti;
- priva della documentazione, ove necessaria;
- carente delle autocertificazioni ove previste;
- non sottoscritta;
- priva dell'indicazione del reddito come specificato nei moduli.

Eventuale documentazione integrativa potrà essere inviata esclusivamente entro e non oltre la scadenza indicata.

4. Commissione Immobili Montedomini

Per decidere l'assegnazione degli immobili destinati alla locazione, sulla base delle domande ricevute con la documentazione relativa, si riunisce la Commissione Immobili Montedomini, così composta:

- Presidente dell'ASP Montedomini
- Direttore dell'ASP Montedomini
- Un membro designato dall'Assessore alle Politiche socio-sanitarie o dal Direttore dei Servizi Sociali del Comune di Firenze.

5. Assegnazione degli immobili del gruppo A

5.1. Criterio di assegnazione

Gli immobili inseriti nel gruppo A destinati a locazione, che siano disponibili, vengono assegnati in seguito alla valutazione effettuata dalla "Commissione Immobili Montedomini", in base alle offerte ricevute, seguendo il criterio stabilito nel bando scelto fra le due modalità della migliore offerta e dell'offerta economicamente più vantaggiosa, oltre che – in particolare nel caso di immobili richiesti in locazione per uso diverso da quello abitativo - con destinazione ritenuta più adeguata al contesto immobiliare e comunque non in contrasto con gli scopi dell'ASP.

La base del canone di locazione richiesto viene determinata a seguito di valutazione tecnica da parte di un professionista esterno all'ASP Montedomini in funzione dei prezzi praticati dal mercato.

Viene richiesto che il reddito del soggetto offerente risponda ai requisiti definiti al punto 5.2. La Commissione Immobili Montedomini si riserva di valutare capacità reddituali diverse.

5.2. Domande

Le domande relative agli immobili del gruppo A dovranno contenere - comprovate da certificazioni o autocertificazioni ove consentito:

A. gli elementi identificativi del richiedente;

B. documentazione del reddito posseduto:

per le persone fisiche:

gli elementi inerenti la capacità reddituale dello stesso e/o del proprio nucleo familiare, risultante:

- a. dal reddito imponibile calcolato sulla media delle dichiarazioni dei redditi presentate negli ultimi due anni, pari almeno a tre volte il canone annuo offerto;

per le persone giuridiche:

gli elementi inerenti la solidità finanziaria dell'azienda e/o dell'attività esercitata, risultante:

- a. dal volume dei ricavi espresso nel bilancio approvato calcolato sulla media dei bilanci degli ultimi 2 anni, pari almeno a tre volte il canone annuo offerto; oppure

- b. dal valore dell'attivo patrimoniale espresso nel bilancio approvato calcolato sulla media dei bilanci degli ultimi 2 anni, pari almeno a una volta e mezzo il canone annuo offerto,
 - c. da una autocertificazione attestante la presenza o meno di altri redditi esenti da dichiarazione.
- C. Una busta chiusa contenente l'offerta economica o tecnica ed economica, redatte secondo le modalità riportate nel bando.

6. Assegnazione degli immobili inseriti nel gruppo B

Il canone di locazione richiesto per gli immobili del gruppo B viene determinato a seguito di valutazione tecnica da parte di un professionista esterno all'ASP Montedomini in funzione dei valori individuati in base alle tabelle OMI vigenti.

6.1. Requisiti generali e condizioni preclusive

Possono chiedere l'assegnazione in locazione tutti coloro che:

- A. siano residenti nel Comune in cui è ubicato l'immobile o in Comuni limitrofi;

La residenza del richiedente dovrà risultare da autocertificazione o certificazione anagrafica come specificato nel modello di domanda.

- B. documentazione del reddito posseduto:

Per gli immobili ad uso abitativo:

dispongano di una capacità reddituale, dell'offerente e/o del nucleo familiare, risultante dal reddito imponibile calcolato sulla media delle dichiarazioni dei redditi presentate negli ultimi due anni, pari almeno a due volte il canone annuo offerto;

La composizione del nucleo familiare dovrà risultare da autocertificazione o certificazione anagrafica come specificato nel modello di domanda.

Qualora ricorrano situazioni di squilibrio tra disponibilità e potenziali conduttori, costituiscono condizioni preclusive all'assegnazione le seguenti situazioni:

- essere assegnatari di altro alloggio di ente pubblico adeguato alle esigenze del nucleo familiare;
- avere la libera disponibilità di un altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare nel Comune o in Comune confinante.

Nb: è considerato adeguato l'alloggio composto da un numero di vani utili - esclusi i servizi - pari o superiore a quello dei componenti il nucleo familiare risultante da certificazione anagrafica o da autocertificazione. Sono ritenuti comunque adeguati gli alloggi composti da un numero di vani - esclusi i servizi - pari o superiori a cinque.

E' ritenuto inadeguato l'alloggio che risulti di comprovata difficile utilizzazione, per grave handicap, del richiedente o di uno dei componenti il nucleo familiare.

- la proprietà di più di un appartamento, anche non adeguati ed indisponibili, nel Comune di Firenze o nei Comuni limitrofi comporta l'esclusione della domanda in caso di squilibrio tra richiesta ed offerta.

Per gli immobili ad uso non abitativo:

se persone fisiche:

dispongano di una capacità reddituale, dell'offerente e/o del nucleo familiare, risultante dal reddito imponibile calcolato sulla media delle dichiarazioni dei redditi presentate negli ultimi due anni, pari almeno a due volte il canone annuo offerto;

se persone giuridiche:

dispongano di una solidità finanziaria dell'azienda e/o dell'attività esercitata, risultante:

- dal volume dei ricavi espresso nel bilancio approvato calcolato sulla media dei bilanci degli ultimi 2 anni, pari almeno a due volte il canone annuo offerto, oppure
- dal valore dell'attivo patrimoniale espresso nel bilancio approvato calcolato sulla media dei bilanci degli ultimi 2 anni, pari almeno al canone annuo offerto

6.2. Domande

Le domande relative agli immobili del gruppo B ad uso abitativo e non abitativo dovranno essere presentate secondo le modalità previste nel bando e contenere tutta la documentazione e le dichiarazioni richieste dal bando.

L'A.S.P. procederà ai controlli sul contenuto delle dichiarazioni sostitutive ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di documentazione integrativa.

6.3. Assegnazione

In relazione alle unità immobiliari disponibili saranno formati gli elenchi dei richiedenti, che saranno trasmessi alla Commissione Immobili Montedomini per la valutazione, insieme alle domande pervenute.

All'assegnazione, che verrà effettuata indicativamente entro 60 giorni dalla data di scadenza della pubblicazione delle unità immobiliari disponibili, la Commissione Immobili Montedomini procede con le seguenti modalità:

1. Nel caso di unica domanda di partecipazione, dopo aver verificato il rispetto di tutti i requisiti, con l'aggiudicazione al soggetto che ha presentato offerta.
2. Nel caso di più domande presentate per la stessa unità immobiliare, dopo la verifica dei requisiti di ammissibilità, la Commissione procede a pubblico incanto con offerta in aumento rispetto al canone oggetto di avviso di pubblicazione (Le modalità dell'incanto sono contenute nel bando di locazione). L'offerta maggiore risulterà aggiudicataria, senza la necessità di ulteriore intervento da parte della Commissione.
3. Nel caso di immobili ad uso diverso da quello abitativo, in particolare nel caso di immobili richiesti in locazione per lo svolgimento di attività commerciale la Commissione valuterà la destinazione ritenuta più adeguata al contesto immobiliare e non in contrasto con gli scopi dell'A.S.P.

7. Assegnazione degli immobili inseriti nel gruppo C destinati a locazioni ad uso abitativo riservate al sostegno sociale

A.S.P. Firenze Montedomini identifica alcuni immobili destinati alla locazione per uso abitativo, da riservare in via prioritaria a locazioni a canone agevolato per nuclei familiari che si trovano in situazioni di disagio abitativo e che intendono condurre un alloggio come abitazione principale.

Nel momento in cui tali immobili si rendono disponibili per la locazione la Commissione Immobili Montedomini consulterà le richieste di accesso pervenute presso la Direzione Servizi Sociali del Comune di Firenze, al fine di individuare i nuclei familiari assegnatari.

L'azienda pertanto non attiverà alcuna procedura atta a raccogliere direttamente le domande dei richiedenti, per l'assegnazione di questi.

8. Pubblicità delle assegnazioni avvenute

L'assegnazione sarà disposta, indicativamente, entro 60 giorni dalla pubblicazione dell'elenco delle unità disponibili per la locazione.

Gli assegnatari saranno immediatamente contattati per la consegna della documentazione e la stipula dei contratti di locazione.

Nessuna comunicazione verrà inviata ai richiedenti non assegnatari.

L'informativa delle assegnazioni effettuate è assicurata, dopo la stipula dei relativi contratti, dalla pubblicazione delle medesime mediante affissione negli spazi accessibili al pubblico negli uffici della Sede e sul sito internet istituzionale nel rispetto della normativa di cui alla legge n. 196 del 2003.

9. Stipula del contratto di locazione

I canoni indicati come base per ciascuno dei beni immobili inseriti nei bandi di locazione, costituiscono la base di partenza; pertanto i contratti saranno stipulati al canone proposto dall'offerente individuato dalla Commissione Immobili Montedomini.

9.1. Beni immobili destinati ad uso abitativo

I contratti di locazione saranno stipulati ai sensi di quanto previsto dal comma 1, art. 2 della L. n. 431/98 "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo" (4+4) con le eccezioni previste dal comma 1, art. 3 della medesima Legge.

9.2. Beni immobili destinati ad uso diverso da quello abitativo

Il contratto di locazione per gli immobili locati ad uso non abitativo saranno stipulati per la durata minima prevista dall'art. 27 della Legge n. 392/78 e successive modifiche e integrazioni "Disciplina delle locazioni di immobili urbani" (6+6 o 9+9 nei casi previsti dal comma 3, art. 27 della citata norma), con le eccezioni previste dall'art. 29.

Ai fini di una razionale gestione amministrativa si provvede all'adozione di un unico contratto tipo per ciascuna delle due tipologie di destinazione d'uso.

Nel caso di richieste di enti e Associazioni senza fini di lucro per utilizzo diretto a titolo gratuito per finalità sociali in settori affini ai fini istituzionali dell'A.S.P. Firenze Montedomini la Commissione può applicare, a suo insindacabile giudizio, un abbattimento fino ad un massimo del 60% del canone previsto.

9.3. Beni immobili destinati ad uso abitativo riservati al sostegno sociale

Il contratto di locazione sarà stipulato secondo le modalità concordate con la Direzione Servizi Sociali del Comune di Firenze.

Nel caso di richieste di Enti e Associazioni senza fini di lucro per utilizzo diretto a titolo gratuito per finalità sociali in settori affini ai fini istituzionali dell'A.S.P. Firenze Montedomini la Commissione può applicare un abbattimento fino ad un massimo del 60% del canone previsto.

10. Ripartizione oneri accessori

La ripartizione degli oneri accessori verrà regolata secondo quanto previsto all'art.9 L 392/1978 e successive modifiche e integrazioni.

11. Deposito cauzionale / Fideiussione bancaria

L'ASP Montedomini chiederà a propria tutela il versamento di un deposito cauzionale ovvero la stipula di idonea polizza fidejussoria.

Nell'avviso di informazione pubblica sulle disponibilità (cfr punto 2.) l'azienda indicherà la modalità richiesta per il perfezionamento del contratto.

12. Clausole generali

Gli immobili sono locati agli assegnatari nello stato di fatto in cui si trovano all'atto della pubblicazione.

Gli interessati alla locazione hanno facoltà, previo contatto con gli uffici di questa ASP e nelle modalità da questi individuate, prima della presentazione della domanda, di visionare le unità immobiliari indicate sulla base delle foto disponibili degli immobili.

L'assegnatario dovrà rendersi disponibile per la stipula del contratto entro 15 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta assegnazione. Il mancato riscontro ovvero la mancata presentazione alla data di stipula, successivamente fissata, comporterà la decadenza automatica dall'assegnazione.