

Regolamento per l'assegnazione di beni immobili destinati alla locazione

Sommario

1. Ambito di applicazione	pag. 2
2. Informazione pubblica sulle disponibilità	pag. 2
3. Modalità di presentazione delle domande di locazione	pag. 2
4. Commissione Immobili Montedomini	pag. 3
5. Assegnazione degli immobili di pregio (punto a. elenco immobili)	pag. 3
5.1. Criterio di assegnazione	
5.2. Domande	
6. Assegnazione degli immobili non di pregio (punti .b, .c, .d elenco immobili)	pag. 4
6.1. Beni immobili non di pregio destinati a locazioni ad uso abitativo a libero accesso (punto b.)	
6.1.1. Requisiti generali e condizioni preclusive	
6.1.2. Domande	
6.1.3. Assegnazione	
6.2. Beni immobili non di pregio destinati a locazioni ad uso abitativo riservate al sostegno sociale (punto c.)	
6.3. Beni immobili non di pregio destinati a locazioni ad uso diverso da quello abitativo (punto d.)	
6.3.1. Criterio di assegnazione	
6.3.2. Domande	
7. Pubblicità delle assegnazioni avvenute	pag. 5
8. Stipula del contratto di locazione	pag. 6
8.1. Beni immobili di pregio (a.)	
8.2. Immobili non di pregio	
8.2.1. beni immobili destinati a locazioni ad uso abitativo a libero accesso (.b)	
8.2.2. beni immobili destinati a locazioni ad uso abitativo riservate al sostegno sociale (.c)	
8.2.3. beni immobili destinati a locazioni ad uso diverso da quello abitativo (.d)	
9. Ripartizione oneri accessori	pag. 7
10. Deposito cauzionale	pag. 7
11. Clausole generali	pag. 7

1. Ambito di applicazione

Premesso che il patrimonio immobiliare dell'A.S.P. 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. Montedomini, distinti per immobili di pregio e non di pregio, sia a destinazione abitativa sia a destinazione non abitativa.

Il Consiglio di Amministrazione della ASP individua gli immobili di proprietà della ASP 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 disponibili è reso pubblico, quando vi siano immobili disponibili per la locazione nelle sezioni dell'elenco a., b., d., mediante:

- pubblicazione sul sito Internet istituzionale;
- affissione presso appositi spazi accessibili al pubblico nella Sede dell'Istituto.

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

- a. beni immobili di pregio**
- b. beni immobili non di pregio destinati a locazioni ad uso abitativo a libero accesso**
- c. beni immobili non di pregio destinati a locazioni ad uso abitativo riservate al sostegno sociale**
- d. beni immobili non di pregio destinati a locazioni ad uso diverso da quello abitativo**

L'elenco delle unità disponibili per la locazione contiene anche l'indicazione:

- della data ultima entro la quale è possibile presentare domanda alla ASP per chiedere in locazione un immobile delle sezioni a), b), d);
- del riferimento al sito Internet istituzionale, ove trovare le informazioni sulle modalità di presentazione della domanda;
- delle garanzie richieste per il perfezionamento del contratto.

La disponibilità degli immobili della sezione c) viene comunicata all'Agenzia per la casa del Comune di Firenze (v. par.6.2).

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 unitamente alla disponibilità, 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'Istituto ove si effettua la pubblicazione degli elenchi delle unità immobiliari disponibili per la locazione, ovvero scaricabili dal sito 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 del Comune di Firenze.

5. Assegnazione degli immobili di pregio **(punto a. dell'elenco delle unità immobiliari disponibili per la locazione)**

5.1. Criterio di assegnazione

Gli immobili di pregio destinati a locazione, che siano disponibili, vengono assegnati in seguito alla valutazione effettuata dalla "Commissione Immobili Montedomini", a suo insindacabile giudizio, in base alle offerte ricevute, seguendo il criterio 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 su valutazioni dell'ufficio tecnico dell'ASP Montedomini, in funzione dei prezzi praticati dal mercato.

Viene richiesto che il reddito netto del soggetto offerente definito come al punto 5.2 sia di importo pari almeno al triplo del costo annuo della locazione, calcolato sull'offerta avanzata. La Commissione Immobili Montedomini si riserva di valutare capacità reddituali diverse.

5.2. Domande

Le domande relative agli immobili di pregio dovranno contenere - comprovate da certificazioni o autocertificazioni - ove consentito:

- Gli elementi identificativi del richiedente;
- Gli elementi inerenti la capacità reddituale dello stesso e/o del proprio nucleo familiare, risultante:
 - dall'ultima dichiarazione dei redditi presentata;
 - da una autocertificazione attestante la presenza o meno di altri redditi esenti da dichiarazione.
- Una busta chiusa, riportante all'esterno il numero d'ordine dell'immobile richiesto in locazione, contenente:
 - offerta in aumento sul canone richiesto quale base del canone di locazione, così come indicato nell'elenco degli immobili indicati come disponibili alla locazione;
 - per gli immobili ad uso diverso da quello abitativo, l'indicazione dell'uso richiesto;
 - data in cui viene effettuata l'offerta;
 - firma.

6. Assegnazione degli immobili non di pregio (punti .b .c .d dell'elenco delle unità immobiliari disponibili per la locazione)

6.1. beni immobili non di pregio destinati a locazioni ad uso abitativo a libero accesso (punto b.)

6.1.1. Requisiti generali e condizioni preclusive

Possono chiedere l'assegnazione in locazione tutti coloro che:

- siano residenti nel Comune in cui è ubicato l'immobile o in Comuni limitrofi;
- dispongano di un reddito annuo netto familiare pari almeno due volte il costo annuale (canone e oneri accessori) dell'appartamento indicato in pubblicazione.

La residenza del richiedente e la composizione del nucleo familiare dovranno 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.

6.1.2. Domande

Le domande relative agli immobili non di pregio per uso abitativo, indicati nell'apposita sezione dell'elenco (b), dovranno contenere -comprovate da certificazioni o autocertificazioni ove consentito-:

- Gli elementi identificativi del richiedente con allegato stato di famiglia;
- Gli elementi inerenti la capacità reddituale dello stesso e/o del proprio nucleo familiare;
- L'ASP procederà ai controlli sul contenuto delle dichiarazioni sostitutive ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di documentazione amministrativa.

6.1.3. Assegnazione

In relazione agli alloggi disponibili saranno formati gli elenchi dei richiedenti, che saranno trasmessi alla Commissione Immobili Montedomini per la valutazione, insieme alle domande corredate di allegati.

All'assegnazione - che verrà effettuata, indicativamente, entro 60 giorni dalla data di scadenza della pubblicazione delle unità immobiliari disponibili - si procede ad insindacabile giudizio della Commissione Immobili Montedomini.

6.2. Beni immobili non di pregio destinati a locazioni ad uso abitativo riservate al sostegno sociale (punto c.)

ASP 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 situazione 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 alla "locazione calmierata garantita" pervenute presso l'Agenzia per la casa 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 immobili.

6.3. Beni immobili non di pregio destinati a locazioni ad uso diverso da quello abitativo (punto d.)

6.3.1. Criterio di assegnazione

Gli immobili non di pregio destinati a locazione per uso diverso da quello abitativo, che siano disponibili, vengono assegnati in seguito alla valutazione effettuata dalla "Commissione Immobili Montedomini", a suo insindacabile giudizio, in base alle richieste ricevute, tenuto conto - in particolare nel caso di immobili richiesti in locazione per lo svolgimento di attività commerciale - della destinazione ritenuta più adeguata al contesto immobiliare e non in contrasto con gli scopi dell'ASP.

Il canone di locazione richiesto viene determinato su valutazioni dell'ufficio tecnico dell'ASP Montedomini, in funzione dei prezzi praticati dal mercato.

Viene richiesto che il reddito netto del soggetto offerente risultante dall'ultima dichiarazione dei redditi sia di importo pari almeno al triplo del costo annuo della locazione, calcolato sul canone richiesto.

6.3.2. Domande

Le domande relative agli immobili in questione dovranno contenere - comprovate da certificazioni o autocertificazioni - ove consentito:

- Gli elementi identificativi del richiedente;
- Gli elementi inerenti la capacità reddituale dello stesso, così come risultanti dall'ultima dichiarazione dei redditi presentata, integrata da una autocertificazione attestante la presenza o meno di altri redditi esenti da dichiarazione.
- L'indicazione dell'uso richiesto.

7. 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.

8. Stipula del contratto di locazione

8.3. beni immobili di pregio (a.)

I contratti saranno stipulati per la durata minima prevista dalle vigenti normative.

I canoni indicati come base per ciascuno dei beni immobili inseriti in questa parte dell'elenco, costituiscono la base di partenza; pertanto i contratti saranno stipulati al canone proposto dall'offerente individuato dalla Commissione Immobili Montedomini (cfr par 5.1).

8.4. Immobili non di pregio

8.4.1. beni immobili non di pregio destinati a locazioni ad uso abitativo a libero accesso (b.)

Il contratto di locazione per gli immobili locati ad uso abitativo saranno stipulati per la durata minima prevista dalle vigenti normative (L. 431/1998 e successivi aggiornamenti).

Ai fini di una razionale gestione amministrativa si provvede all'adozione di un unico contratto tipo (allegato al presente regolamento) in base a Legge 9 dicembre 1998, n. 431.

Per ciascuna unità immobiliare resa disponibile alla locazione, il canone richiesto sarà pari al canone massimo, calcolato in base ai valori della fascia di oscillazione identificata per la zona di riferimento in cui è situato l'immobile, secondo le tabelle presenti nell'Accordo territoriale sulle locazioni abitative, applicabile nel Comune di Firenze, in attuazione dell'art.2, comma 3 Legge 431/1998 e art.5 c.2 L.431/98, sottoscritto da Associazioni degli inquilini e Associazioni dei proprietari il 18.05.2009, ed eventuali successive modificazioni.

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'ASP Firenze Montedomini la Commissione può applicare un abbattimento fino ad un massimo del 60% del canone previsto.

8.4.2. beni immobili non di pregio destinati a locazioni ad uso abitativo riservate al sostegno sociale (c.)

Il contratto di locazione sarà stipulato secondo le modalità previste nel Disciplinare allegato alla delibera di Giunta n 352 del 12/10/2010 del Comune di Firenze, proposta dalla Direzione Patrimonio Immobiliare, avente come oggetto "Misure di incentivazione della locazione privata a canoni calmierati".

Ai fini di una razionale gestione amministrativa si provvede all'adozione di un unico contratto tipo, allegato al presente regolamento.

Per ciascuna unità immobiliare il canone di locazione richiesto sarà pari al canone massimo, calcolato in base ai valori della fascia di oscillazione identificata per la zona di riferimento in cui è situato l'immobile, secondo le tabelle presenti nell'Accordo territoriale sulle locazioni abitative, applicabile nel Comune di Firenze, in attuazione dell'art.2, comma 3 Legge 431/1998 e art.5 c.2 L.431/98, sottoscritto da Associazioni degli inquilini e Associazioni dei proprietari il 18.05.2009, ed eventuali successive modificazioni, **ridotto del 15%**.

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'ASP Firenze Montedomini la Commissione può applicare un abbattimento fino ad un massimo del 60% del canone previsto.

8.4.3 beni immobili non di pregio destinati a locazioni ad uso diverso da quello abitativo (.d)

I contratti saranno stipulati per la durata minima prevista dalle vigenti leggi.

Il canone di locazione richiesto viene determinato su valutazioni dell'ufficio tecnico dell'ASP Montedomini, in funzione dei prezzi praticati dal mercato.

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'ASP Firenze Montedomini la Commissione può applicare un abbattimento fino ad un massimo del 60% del canone previsto.

9. Ripartizione oneri accessori

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

10. 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.

11. Clausole generali

Gli immobili sono locati agli assegnatari nello stato di fatto in cui si trovano all'atto della pubblicazione. L'Istituto pertanto non provvederà all'esecuzione di interventi manutentivi di alcun genere per l'assegnazione degli alloggi in argomento.

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.