

Oggetto: Regolamento per la gestione delle locazioni del patrimonio immobiliare di proprietà - Approvazione

L'anno duemiladiciannove e questo di ventisette del mese di settembre alle ore 8,30, in Pistoia, nella sala delle adunanze posta in Via Vicolo Malconsiglio n. 4, il Consiglio di Amministrazione, convocato nei modi e termini prescritti dalla legge, si è riunito per trattare gli affari posti all'ordine del giorno.

Presiede il Presidente **Giuliano Livi**.

Sono presenti i Consiglieri e le Consigliere **Filippo Corsini, Luca Gori, Isabella Mati, Ginevra Simoni**

E' presente il Revisore unico **Filippo Agostini**

E' presente il Direttore dell'Azienda **Giovanni Paci**

Riscontrata la validità legale del numero dei presenti per poter deliberare,

il Consiglio di Amministrazione

PRESO ATTO del documento predisposto dal Direttore denominato "Regolamento per la gestione delle locazioni del patrimonio immobiliare di proprietà" allegato al presente atto nella sua parte emendata a seguito della discussione;

CONSIDERATA la necessità di dare una cornice regolamentare alle procedure di locazione del patrimonio immobiliare dell'Azienda;

UNANIME;

DELIBERA

1. Di approvare il "Regolamento per la gestione delle locazioni del patrimonio immobiliare di proprietà" allegato al presente atto;
2. Di dare atto che la presente Deliberazione è immediatamente esecutiva;
3. Di pubblicare l'atto all'interno della sezione Ente Trasparente del sito web istituzionale.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Direttore
Dott. Giovanni Paci

Il Presidente
Prof. Giuliano Livi

Allegato

REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DELLE LOCAZIONI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ

(approvato con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 39 del 27 settembre 2019)

Ambito di applicazione

Il patrimonio immobiliare di proprietà di Istituti Raggruppati – A.P.S.P. può essere utilizzato sia al fine di produzione di reddito per il finanziamento delle proprie attività, sia al fine di realizzare servizi e attività sociali, educative e culturali proprie o di terzi comunque sempre connesse alle finalità statutarie.

Il patrimonio, a tal fine, è suddiviso nelle seguenti classificazioni:

- A - Fabbricati finalizzati alla locazione abitativa;
- B – Fabbricati finalizzati alla locazione produttiva e commerciale;
- C – Terreni agricoli - con o senza fabbricati annessi anche a uso abitativo - finalizzati alla locazione produttiva e commerciale;
- D - Fabbricati e/o terreni finalizzati alla realizzazione di servizi e attività.

Informazione e pubblicizzazione

L'elenco delle unità immobiliari è reso pubblico, quando vi siano immobili disponibili per la locazione, mediante pubblicazione sul sito web istituzionale dell'azienda. In caso di immobili di particolare valore potranno essere attivate ulteriori forme di pubblicizzazione.

Modalità di richiesta

La domanda per l'assegnazione in locazione di unità immobiliari deve essere presentata in forma scritta all'Azienda, sull'apposito modulo (Allegato A) che provvederà a protocollare le domande.

Le domande verranno esaminate dal Direttore a cadenza periodica in ordine di protocollo. Spetta al Direttore l'assegnazione sulla base della valutazione del maggior interesse e beneficio per l'Azienda. I contratti sono oggetto di determinazione e pubblicati all'Albo e resi disponibili nella sezione "Ente Trasparente" del sito web istituzionale.

Assegnazione

La decisione sull'assegnazione dell'immobile spetta al Direttore dell'Azienda sulla base dei criteri di seguito esplicitati.

A - Fabbricati finalizzati alla locazione abitativa

Per l'assegnazione in locazione dell'immobile è necessario possedere la residenza nel Comune di Pistoia o averne domicilio abituale o svolgerci la propria prevalente attività lavorativa.

Per l'assegnazione degli immobili appartenenti a questa categoria il canone di locazione viene determinato in funzione dei prezzi di mercato per immobili equivalenti.

Il richiedente dovrà dimostrare di possedere una capacità reddituale adeguata all'importo della locazione.

In caso di presenza di più di una richiesta la locazione verrà assegnata secondo il criterio del maggior vantaggio economico per l'Azienda così come da contrattazione a carico del Direttore.

I contratti di locazione saranno stipulati ai sensi della normativa vigente a seguito di contrattazione tra le parti.

B - Fabbricati finalizzati alla locazione produttiva e commerciale

Per l'assegnazione degli immobili appartenenti a questa categoria il canone di locazione viene determinato in funzione dei prezzi di mercato per immobili equivalenti.

Il richiedente dovrà dimostrare di possedere una capacità reddituale adeguata all'importo della locazione.

In caso di presenza di più di una richiesta la locazione verrà assegnata secondo il criterio del maggior vantaggio economico per l'Azienda così come da contrattazione a carico del Direttore.

I contratti 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.

Nel caso di richieste di enti e associazioni senza fini di lucro per utilizzo diretto connesso alle proprie finalità sociali è possibile un abbattimento fino a un massimo del 50% del canone calcolato.

C – Terreni agricoli - con o senza fabbricati annessi anche a uso abitativo - finalizzati alla locazione produttiva e commerciale

Per l'assegnazione in locazione dei terreni è necessario possedere la residenza nel Comune di Pistoia o averne domicilio abituale o svolgerci la propria prevalente attività lavorativa.

Per l'assegnazione dei terreni appartenenti a questa categoria il canone di locazione viene determinato in funzione dei prezzi di mercato per immobili equivalenti a seguito di consultazione da parte del Direttore con le principali organizzazioni professionali agricole.

Tale consultazione è finalizzata all'individuazione di un valore commerciale medio all'ettaro da adeguare in eccesso o difetto, a seguito della verifica dello stato del terreno con riferimento a posizione, potenzialità reddituale, presenza di particolari vincoli od opportunità.

Il richiedente dovrà dimostrare di possedere una capacità reddituale adeguata all'importo della locazione.

In caso di presenza di più di una richiesta, la locazione verrà assegnata secondo il criterio del maggior vantaggio economico per l'Azienda così come da contrattazione a carico del Direttore.

I contratti di locazione saranno stipulati, anche secondo la formula dei patti in deroga previsti dall'art.45 della Legge 203/1982, per un massimo di nove anni eventualmente rinnovabili.

Nel caso di richieste di enti e Associazioni senza fini di lucro per utilizzo diretto connesso alle proprie finalità sociali è possibile un abbattimento fino a un massimo del 50% del canone calcolato.

D - Fabbricati e/o terreni finalizzati alla realizzazione di servizi e attività

L'Azienda può destinare parte del proprio patrimonio immobiliare ad attività e servizi propri o di terzi con finalità coerenti con il proprio Statuto, escludendolo dalla locazione, nel primo caso, o attivando forme di comodato gratuito nel secondo.

Nel caso di comodato gratuito non potranno essere previste spese accessorie a carico dell'Azienda oltre quelle obbligatorie di legge.

Disposizioni generali

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

Per ogni contratto di locazione è previsto il pagamento anticipato e la previsione di interessi di mora secondo le vigenti previsioni normative. E' possibile prevedere il versamento di un deposito cauzionale.

Gli immobili sono locati agli assegnatari nello stato di fatto in cui si trovano all'atto della richiesta. Eventuali opere di manutenzione straordinaria a carico dell'Azienda potranno essere effettuate, previa verifica delle disponibilità di bilancio, sia direttamente dalla proprietà sia nella forma del cosiddetto "sconto affitto" da concordarsi tra le parti. Tale sconto non potrà essere pari all'intero importo della rata.

Gli interessati alla locazione hanno facoltà, previo contatto con gli uffici dell'Azienda e nelle modalità da questa individuate, anche prima della presentazione formale della richiesta, di visionare le unità immobiliari indicate.

L'interessato 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 della richiesta di locazione.

Per particolari situazioni di interesse sociale, previa acquisizione di tutta la documentazione a supporto, senza alcun obbligo di provvedere in tal senso da parte dell'Azienda e comunque per una parte residuale del proprio patrimonio immobiliare, con il vincolo di destinazione ad unica abitazione del soggetto richiedente, è possibile la concessione di immobili a canone sociale agevolato.

I rinnovi hanno la precedenza sulle nuove locazioni a parità di condizioni e qualora l'affittuario risulti in regola con gli adempimenti contrattuali.

Clausola transitoria

Le disposizioni del presente regolamento fanno salve le condizioni dei contratti in essere al momento della loro approvazione.