

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

N.	71	DEL	13/08/2019
OGGETTO	Disciplinare per la gestione delle locazioni del patrimonio immobiliare di proprietà. Approvazione		

IL DIRETTORE

Premesso:

che con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 29/18 è stato approvato il bilancio di previsione per l'anno 2019;
che con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 62/16 è stato nominato il Direttore di Istituti Raggruppati Azienda Pubblica di Servizi alla Persona nella persona del Dott. Giovanni Paci;
che con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 2/17 è stato approvato il Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e Piano triennale per la trasparenza e l'integrità 2017-2019 così come previsto dal d.lgs. n. 33/2013 così come modificato dall'art. 24 bis del decreto legge 90/2014 che disciplina in maniera puntuale e cogente le modalità di affidamento di incarichi e di acquisto di beni.

Visti:

il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali"
la Legge Regionale Toscana n. 43 del 3 agosto 2004;
lo Statuto;
il Regolamento di organizzazione;
il Regolamento di contabilità.

Preso atto:

della necessità di approvare un Disciplinare al fine di garantire la massima trasparenza nella gestione delle locazioni del patrimonio immobiliare di proprietà.

Considerate:

le funzioni in capo al Direttore dell'Azienda come previste dallo Statuto e dai regolamenti.

Evidenziato che all'emanazione del presente provvedimento, sia in fase istruttoria che in fase decisionale, non hanno preso parte soggetti in conflitto di interessi, anche potenziale.

DETERMINA

per le motivazioni esposte sopra alle quali integralmente si rinvia, di:

- Approvare il Disciplinare per la gestione delle locazioni del patrimonio immobiliare di proprietà allegato al presente atto come sua parte integrante e sostanziale.
- Dare atto che il responsabile del procedimento, ai sensi della Legge n. 241/1990, è il dipendente Dr. Giovanni Paci.
- Dare atto che contro la presente determinazione è possibile ricorrere per via giurisdizionale agli organi competenti nei termini di legge.
- Dichiarare la presente determinazione immediatamente esecutiva.
- Dare attuazione agli adempimenti inerenti la pubblicazione nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito aziendale.

Il Direttore
(F.to Dott. Giovanni Paci)

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

**DISCIPLINARE PER LA GESTIONE DELLE LOCAZIONI DEL
PATRIMONIO IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ**

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 attività sia al fine di produzione di servizi e attività proprie o comunque connessi alle proprie finalità statutarie.

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

A - Fabbricati finalizzati alla locazione abitativa

B - Fabbricati finalizzati alla locazione commerciale

C – Fabbricati e/o terreni finalizzati alla produzione di servizi e attività

D - Terreni agricoli - con o senza fabbricati annessi anche a uso abitativo - finalizzati alla locazione commerciale.

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 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 "Amministrazione 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.

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

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 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.

B - Fabbricati finalizzati alla locazione 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.

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.

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 - Fabbricati e/o terreni finalizzati alla produzione 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.

D - Terreni agricoli - con o senza fabbricati annessi anche a uso abitativo - finalizzati alla locazione 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.

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

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.

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, 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 agevolato.

I rinnovi hanno la precedenza sulle nuove locazioni a parità di condizioni.

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

Clausola transitoria

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