Regolamento per l'assegnazione in locazione degli immobili ad uso abitativo di proprietà dell'ASP Magiera Ansaloni

Testo approvato con Decreto dell'Amministratore Unico N. del

PREMESSE

L'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona "Magiera Ansaloni" non ha fini di lucro, ha personalità giuridica di diritto pubblico, autonomia statutaria, patrimoniale, contabile, gestionale e tecnica ed opera con criteri imprenditoriali.

I beni immobili destinati a produrre le rendite necessarie al finanziamento dell'attività dell'Azienda sono gestiti secondo criteri di economicità e di efficienza, al fine di conservare l'integrità e di assicurarne la valorizzazione e la massima redditività.

Sugli immobili di cui sopra vengono di norma costituiti rapporti di locazione o di affitto a condizioni di mercato, salvo la facoltà dell'Amministratore Unico di disporne il godimento a titoli diversi così come previsti nel presente Regolamento..

I contratti di locazione verranno stipulati in base alle norme di legge vigenti al momento della conclusione del contratto. E' in facoltà dell'Azienda nell'ambito dei tipi di contratto di locazione disciplinati dalla legge, adottare il modello più confacente al caso concreto e più vantaggioso per l'Azienda stessa.

Art. 1 - Oggetto del Regolamento.

Il presente Regolamento disciplina la procedura ed i requisiti richiesti per la locazione degli immobili ad uso abitativo di proprietà dell'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona "Magiera Ansaloni" nonché le categorie con priorità per la locazione degli immobili stessi.

Art. 2 - Procedure di Assegnazione.

La stipula dei contratti di locazione è ispirata ai principi di correttezza, trasparenza, imparzialità ed economicità.

L'Azienda garantisce l'uso riservato delle informazioni ricevute dai candidati conduttori.
Gli immobili sono locati in base alle procedure sotto descritte, seguendo i criteri del libero mercato, della redditività e dello scopo sociale.

Art. 3 – Casi particolari in cui ASP può agire in deroga a quanto previsto negli articoli successivi.

L'Amministratore Unico, con apposito Decreto motivato, si riserva di destinare una/alcune unità immobiliari, in determinate condizioni di necessità e/o per poter reperire/fidelizzare il personale di ASP, alla locazione per i dipendenti di ASP o per altro personale di cui ASP dovesse aver bisogno e che giungesse da altre parti d'Italia; in tal caso si potrà agire in deroga alle regole contenute agli articoli successivi con priorità per le casistiche appena sopra descritte.

Art. 4 – Requisiti.

Possono concorrere alla locazione di un immobile dell'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona "Magiera Ansaloni" in qualità di conduttori coloro che possiedono i seguenti requisiti:

a) cittadinanza Italiana o di uno stato aderente all'Unione Europea;
b) cittadinanza di altro Stato al di fuori di quanto previsto dal comma a) purché il richiedente sia in regola con il permesso di soggiorno;
c) residenza anagrafica e/o attività lavorativa esclusiva o principale nel Comune ove è ubicato l'immobile ovvero nei comuni limitrofi;
d) insussistenza di condanne penali definitive nello Stato a proprio carico e insussistenza di procedimenti penali pendenti;
e) Nessuno dei componenti il nucleo famigliare risulta possedere diritti reali maggiori o uguali al 50% su beni immobili agibili ad uso abitazione nelle provincie di Reggio Emilia Modena o Mantova;
f) titolarità da parte del conduttore e/o del proprio nucleo familiare di un reddito adeguato e/o garanzie patrimoniali sufficienti a far fronte alle obbligazioni nascenti dal contratto di locazione (preferibilmente con titolarità di un contratto di lavoro a tempo indeterminato); per reddito adeguato si intende un reddito annuo netto di almeno 3,5 volte rispetto al canone annuo di locazione

dell'appartamento per il quale viene presentata la domanda.

Art. 5 – Condizioni di priorità per la locazione di immobili ad uso abitativo

In presenza di più di una richiesta di locazione per lo stesso alloggio, purchè in presenza dei requisiti richiamati all'art. 4 del presente Regolamento e purchè non vi siano le condizioni previste dall'art. 3, si procederà alla scelta del conduttore avuto riguardo ai seguenti criteri di priorità (tutti quanti danno diritto a un punto per la compilazione della relativa graduatoria):

a) nuclei familiari di cui facciano parte portatori di handicap o anziani non autosufficienti (dovrà essere fornita all'Azienda idonea certificazione); tale condizione è valevole solo per gli appartamenti che abbiano le caratteristiche strutturali, ad esempio l'ascensore, per poter ospitare tali categorie di persone;
b) nuclei familiari in cui vi è la presenza di un anziano sopra i 65 anni;
c) nuclei familiari sottoposti a provvedimento di sfratto purché non si tratti di condanna al rilascio per morosità del conduttore ovvero per suo inadempimento;
d) nuclei familiari che debbano rilasciare l'immobile per la vendita dello stesso da parte del proprietario;

Verrà quindi redatta apposita graduatoria e, nel caso di parità di punteggio, verrà preferita la domanda con il reddito annuo netto più alto allo scopo di avere maggiore garanzia del pagamento dei canoni di locazione; nel caso di ulteriore parità sarà scelta la domanda presentata prima.

Art. 6 – Presentazione delle domande

Le domande possono essere presentate in qualsiasi momento dell'anno, hanno validità per 6 mesi dal momento della protocollazione e al termine dei 6 mesi sarà cura del richiedente eventualmente rinnovare la domanda per un ulteriore periodo di sei mesi; nel caso in cui la domanda non venga rinnovata cessa la sua validità.

Nel momento in cui vi sia la disponibilità di un immobile per la locazione ASP, nel caso non ricorrano le condizioni previste dall'art. 3, provvede a verificare quali siano le domande attive in quel momento e quali di esse possano essere tenute in considerazione verificando, in base ai Regolamenti Comunali, il numero dei componenti del nucleo familiare richiedente in rapporto ai metri quadrati dell'immobile: nel caso in cui la superficie sia troppo piccola rispetto ai componenti

del nucleo familiare la domanda, pur rimanendo attiva fino alla scadenza dei sei mesi, non viene tenuta in considerazione per la locazione dell'appartamento disponibile.

La domanda deve essere redatta su apposito modulo fornito dall'Azienda, disponibile o presso la sede in Rio Saliceto, Via Garibaldi 72 o sul sito istituzionale, e consegnata e/o recapitata all'Azienda stessa insieme alla documentazione e/o autocertificazione delle condizioni di cui agli artt. 4 e 5.

Art. 7 – Attestazione dei requisiti e delle condizioni di priorità.

Il possesso dei requisiti di cui all'art. 4 e delle condizioni di priorità di cui all'art. 5 dovranno essere attestate dagli aspiranti conduttori come segue:

- allegazione alla domanda di locazione da presentare all'Azienda (art. 6) dei documenti anagrafici, reddituali, carichi pendenti, di invalidità, etc. idonei ad accertare l'esistenza dei requisiti richiesti (art. 4) e delle eventuali condizioni di priorità (art. 5);

ovvero

- autocertificazione del possesso dei requisiti richiesti (art. 4) e della sussistenza delle condizioni di priorità (art. 5) mediante sottoscrizione del modulo che verrà consegnato con la domanda. Il modulo debitamente compilato in ogni sua parte dovrà essere sottoscritto dall'interessato, il quale dovrà allegare ad esso fotocopia della propria carta d'identità.

In ogni caso l'aspirante conduttore a semplice richiesta dell'Azienda, dovrà fornire prima della stipula del contratto, i documenti attestanti il possesso dei requisiti (art. 4) ovvero l'esistenza delle condizioni di priorità (art. 5).

Le domande degli aspiranti conduttori prive dei requisiti verranno automaticamente scartate.

Art. 8 - Criteri per la determinazione del canone di locazione degli alloggi

Il canone di locazione sarà commisurato ai canoni indicati in precedenza dell'Azienda e determinati comunque dal libero mercato, specificando che, in caso di nuova locazione di un immobile già in precedenza affittato, il canone dovuto non potrà essere inferiore all'ammontare del canone precedentemente versato, salvo particolari condizioni di degrado o rilevanti variazioni di mercato, verificate mediante valori OMI o attraverso casi analoghi di mercato.

Art. 9 – Cauzione

Successivamente all'individuazione del conduttore e prima dell'ingresso nell'immobile è necessario il pagamento della cauzione che è quantificata in 2 o 3 mensilità a seconda del canone di locazione (2 mensilità nel caso di canone sopra i 400 euro, 3 nel caso di locazione sotto i 400 euro).

Art. 10 – Rinvio.

Per quanto non previsto nel presente Regolamento, valgono le disposizioni dettate dalla vigente normativa in materia.