

**ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI
DELLA PROVINCIA DI PALERMO**

DELIBERAZIONE COMMISSARIALE

<input checked="" type="checkbox"/> I.A.C.P. - PROTOCOLLO DELIBERE Prot. 001-0000041-DEL/2017 14-11-2017  BARCODE -001001946

L'anno duemiladiciassette, il giorno del mese di cui al suddetto registro informatico, nella sede dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Palermo, sita in questa Via Quintino Sella n. 18, il Dott. Salvatore Giarratana, nella qualità di **Commissario Straordinario** dell'Istituto stesso, nominato con D.P. n. 472/Serv.1/S.G. del 15 settembre 2017 assistito dal Direttore Generale Arch. Ernesto Butticè, ha adottato la seguente deliberazione, avente per:

OGGETTO: integrazione alla Delibera Commissariale n°20 del 03/03/2017 riguardante le linee di indirizzo per la locazione del patrimonio ad uso diverso dalla abitazione e per il riordino della regolamentazione sulla nuova assegnazione e sulla assegnazione per subentro, canone, modulistica, diritti di segreteria, recupero canoni arretrati (morosità).



Premesso:

- che con la delibera consiliare n°251 del 14 novembre 2001 è stato adottato *"Immissione in reddito degli immobili ad uso diverso dell'abitazione e recupero morosità. Revoca provvedimento n° 7 del 06/03/2001 e nuova regolamentazione"*;
- che con la determina dirigenziale n° 727 del 10 novembre 2011 sono stati *"applicati i valori medi metro quadrato per immobili e/o locali adibiti ad uso diverso di abitazione"*;
- che con la deliberazione commissariale n° 008 del 30 settembre 2014 è stato adottato il *"regolamento per la locazione di immobili ad uso diverso dall'abitazione"*;

- che con la determina dirigenziale n° 00339 del 09 settembre 2015 è stato "rimodulato il valore medio metro quadrato per immobili e/o locali adibiti ad uso diverso dall'abitazione applicando una riduzione del 15% sul valore della locazione";
- che con la deliberazione commissariale n° 010 del 18 settembre 2015 è stato adottato un nuovo "regolamento per la locazione di immobili ad uso diverso dall'abitazione";
- che con la determina dirigenziale n° 0042 del 11 febbraio 2016 è stato "determinato il regime di IVA da applicare ai canoni di locazione immobili non residenziali" oltre che revocare la determina dirigenziale n° 00339 del 09 settembre 2015 che adottava la riduzione del 15% sul valore di locazione;
- che con la delibera commissariale n°12 del 19 maggio 2016 è stato "adottato il contratto tipo di locazione per immobile ad uso diverso dall'abitazione e modulistica ufficiale";
- che con la delibera commissariale n°18 del 13/02/2017 è stata "adottata la regolamentazione diritti di segreteria";
- che con deliberazione commissariale n°20 del 03/03/2017 sono state formalizzate le "linee di indirizzo per la locazione del patrimonio ad uso diverso dalla abitazione e per il riordino della regolamentazione sulla nuova assegnazione e sulla assegnazione per subentro, canone, modulistica, diritti di segreteria, recupero canoni arretrati (morosità);
- che con la delibera commissariale n°30 del 09/05/2017 sono state introdotte integrazioni e modifiche alla delibera commissariale n° 18 del 13/02/2017 e delibera consiliare n° 11 del 03/02/2005 riguardante i diritti di segreteria.

Palermo addì

Il Funzionario istruttore degli atti
Dott.ssa *Dolce Zerilli*



Visto:

- Che l'attuale regolamento disciplina il rapporto locativo per i beni ad uso diverso dall'abitazione;
- che la Sezione 9 - Patrimonio e Vigilanza - in questi mesi, ha avuto modo in prima applicazione, di testare le linee di indirizzo per la locazione indicate nella deliberazione commissariale n. 20 del 03/03/2017, nonché applicare i diritti di segreteria come regolamentato nella deliberazione commissariale n°20 del 03/03/2017 e nella delibera commissariale n°30 del 09/05/2017;
- che questa prima esperienza ha evidenziato la necessità di dovere richiedere maggiori garanzie al pagamento del canone di locazione attraverso la valutazione della capacità reddituale, del richiedente la locazione, con l'accertamento economico attraverso la produzione della seguente documentazione da parte del locatario:
 1. **Lavoratori dipendenti** - busta paga o certificato di stipendio e dichiarazione dei redditi;

2. **Liberi professionisti o artigiani** - certificato di iscrizione all'albo professionale o alla camera di commercio competente e dichiarazione dei redditi;
 3. **Pensionati** - cedolino della pensione e dichiarazione dei redditi;
 4. **Lavoratori atipici** (a progetto o a tempo determinato) - modello 730, modello Unico o CUD e/o dichiarazione dei redditi.
- che al fine di incentivare il lavoro dei giovani o di chi si appropria ad attività di tipo commerciale sarà possibile per il potenziale locatario, in subordine della verifica della capacità reddituale, produrre polizza fidejussoria bancaria a garanzia del canone da corrispondere e tale da garantire sia l'importo del canone che il periodo contrattuale.

Considerata

- anche la necessità di dovere rimodulare la determinazione del canone di locazione, degli immobili ad uso diverso dall'abitazione ubicati nella provincia di Palermo, con esclusione di quelli del capoluogo dove rimangono invariate le modalità descritte nell'art.6 della deliberazione commissariale n°20 del 03/03/2017

Tutto ciò premesso, visto e considerato il Responsabile della Sezione 9 Patrimonio e Vigilanza, dott. Pianificatore Rosario Zummo, propone:

- di implementare la documentazione di corredo all'istruttoria per l'affidamento di un immobile ad uso diverso dall'abitazione con l'acquisizione della capacità reddituale del potenziale locatario, accertabile attraverso la seguente documentazione:
 1. **Lavoratori dipendenti** - busta paga o certificato di stipendio e dichiarazione dei redditi/documentazione attestante la presentazione del reddito;
 2. **Liberi professionisti o artigiani** - certificato di iscrizione all'albo professionale o alla camera di commercio competente e dichiarazione dei redditi;
 3. **Pensionati** - cedolino della pensione e dichiarazione dei redditi/documentazione attestante la presentazione del reddito
 4. **Lavoratori atipici** (a progetto o a tempo determinato) - modello 730, modello Unico o CUD e/o dichiarazione dei redditi;
- di dovere procedere alla verifica della capacità reddituale ed alla conseguente possibilità da parte del locatario di potere onorare il contratto di locazione, **fissando** un limite minimo di reddito annuo complessivo del nucleo familiare, per poter ottenere l'assegnazione di un magazzino, che corrisponde ad € 15.002,00 nette;



- di **fixare** i parametri di corrispondenza diretta tra fasce di reddito annuo ed importo massimo della locazione secondo i valori di seguito indicati:
 - ❖ per un canone di locazione massimo annuale di €. 2.500,00 possesso di un reddito compreso fra €. 15.000,02 ed €. 25.000,00;
 - ❖ per un canone di locazione massimo annuale di €. 5.000,00 possesso di un reddito compreso fra €. 25.001,00 ed €. 35.000,00;
 - ❖ per un canone di locazione massimo annuale di €. 10.000,00 possesso di un reddito compreso fra €. 35.001,00 ed €. 50.000,00;
 - ❖ per un canone di locazione annuale superiore ad €. 10.001,00 possesso di un reddito di almeno 50.001,00;

- di **potere** supplire al possesso della capacità economico/reddituale, che, laddove insufficiente per l'assegnazione del bene immobiliare, dovrà essere implementata con l'accensione di polizza fidejussoria bancaria di importo pari al 50% del valore locativo annuale del bene da assegnare e svincolabile alla chiusura dal contratto di locazione;

- di **offrire**, ai giovani che si avvicinano al mondo del lavoro ed a chi comunque è interessato ad avviare per la prima volta una attività di tipo commerciale la possibilità di potere produrre, in sostituzione alla dimostrazione della capacità reddituale, una polizza fideiussoria bancaria di importo pari al valore locativo annuale del bene da assegnare e svincolabile alla chiusura dal contratto di locazione.

Mentre, per i giovani imprenditori (*secondo la definizione prevista dall'art. 22 comma 2 del regolamento U.E. n. 651/214 della Commissione*) che hanno beneficiato di contributi a fondo perduto e di finanziamenti agevolati Regionali (*PO FESR 2014/2020 Ainti alle imprese in fase di avviamento, PSR Sicilia 2014/2020 Sostegno per la creazione o sviluppo di imprese extra agricole nei settori commercio – artigianale – turistico – servizi – innovazione tecnologica*) o Statali (*D.L.n° 91 del 20/06/2017*), è sufficiente produrre copia della concessione del finanziamento.

- di **dovere** corrispondere il canone di locazione, obbligatoriamente e senza alcuna possibilità di deroga, con RID bancario e con l'accollo delle spese di commissione che saranno, da questo Ente, quantificate una volta l'anno e corrisposte anch'esse con RID bancario;



- di applicare, per la determinazione del canone di locazione per immobili, ad uso diverso dall'abitazione, siti nella provincia di Palermo ad esclusione del capoluogo, il valore al metro quadrato, desunto dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Quotazioni Immobiliari, reperibili on-line, e di utilizzare il valore al metro quadro con range da minimo o massimo secondo quanto indicato nella tabella di seguito riportata:
 - ❖ per comuni con popolazione superiore a 14.001 abitanti applicazione del valore massimo desunto dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Quotazioni Immobiliari;
 - ❖ per comuni con popolazione compresa fra 7.001 e 14.000 abitanti applicazione del valore medio desunto dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Quotazioni Immobiliari;
 - ❖ per comuni con popolazione inferiore a 7.000 abitanti applicazione del valore minimo desunto dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Quotazioni Immobiliari;

- di abrogare la riduzione al 70% dei valori assunti dall'Osservatorio Quotazioni Immobiliari come precedentemente inserito nell'art.6 punto 17, della deliberazione commissariale n°20 del 03/03/2017, stante la novazione introdotta con la delibera commissariale n° 20 del 03/03/20107 con la redazione del *verbale di accertamento dello stato di conservazione e vetustà che valuta le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene attribuendone il corrispondente coefficiente migliorativo/peggiorativo espresso in percentuale*;

- di mantenere le "aggiunte/detrazioni da sommare aritmeticamente " elencate nell'art.6 della deliberazione commissariale n.20 del 03/03/2017, di seguito indicate:

- consistenza catastale sup. mq 50 e sino a mq 100	
riduzione	8%
- consistenza catastale sup. mq 100	
riduzione	12%
- per ogni apertura su fronte strada oltre la prima	aumento 2%
- per ogni vetrina espositiva	aumento 2%
- presenza di WC per disabili	aumento 2%
- locali con categoria catastale C/2, C/3	riduzione 20%
- locali ubicati al di sotto del piano stradale con aereazione diretta	riduzione 20%
- locali ubicati al di sotto del piano stradale senza aereazione diretta	riduzione 30%
- locale risultante da verbale di accertamento in Stato ottimo	aumento 10%
- locale risultante da verbale di accertamento in Stato buono	aumento 5%
- locale risultante da verbale di accertamento in	



Stato normale	aumento 00%
- locale risultante da verbale di accertamento in Stato scadente	riduzione 5%
- locale risultante da verbale di accertamento in Stato pessimo	riduzione 10%
- Stato della vetustà riduzione da verbale di consistenza delibera 20/2017.	

- di adeguare e modificare i nuovi contratti di locazione con tutte le disposizioni nella presente deliberazione indicate;
- di notificare la presente deliberazione alla Sezione 3 Gestione Utenza e Morosità, alla Sezione 5 Bilancio e Personale, alla Sezione 6 Contabilità Esecutiva ed alla Sezione 2 Affari legali per le rispettive competenze ed adeguamento delle procedure in corso con le nuove procedure;

Palermo addì

Il Funzionario proponente
Responsabile della Sezione 9 Patrimonio e Vigilanza
dott. pianificatore Rosario Zimino

Parere Favorevole del Direttore Generale sulla regolarità tecnica e di attestazione di non necessità della copertura finanziaria

Palermo addì,

IL DIRETTORE GENERALE
Arch. Augusto Butticè

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Vista la superiore proposta di deliberazione corredata dai pareri previsti dall'articolo 4 del regolamento per la disciplina del procedimento amministrativo assistito dal Direttore Generale

DELIBERA

- di implementare la documentazione di corredo all'istruttoria per l'affidamento di un immobile ad uso diverso dall'abitazione con

l'acquisizione della capacità reddituale del potenziale locatario, accertabile attraverso la seguente documentazione:

5. **Lavoratori dipendenti** - busta paga o certificato di stipendio e dichiarazione dei redditi/documentazione attestante la presentazione del reddito;
 6. **Liberi professionisti o artigiani** - certificato di iscrizione all'albo professionale o alla camera di commercio competente e dichiarazione dei redditi;
 7. **Pensionati** - cedolino della pensione e dichiarazione dei redditi/documentazione attestante la presentazione del reddito
 8. **Lavoratori atipici** (a progetto o a tempo determinato) - modello 730, modello Unico o CUD e/o dichiarazione dei redditi;
- **di dovere** procedere alla verifica della capacità reddituale ed alla conseguente possibilità da parte del locatario di potere onorare il contratto di locazione, **fissando** un limite minimo di reddito annuo complessivo del nucleo familiare, per poter ottenere l'assegnazione di un magazzino, che corrisponde ad € 15.002,00 nette;
 - **di fissare** i parametri di corrispondenza diretta tra fasce di reddito annuo ed importo massimo della locazione secondo i valori di seguito indicati:
 - ❖ per un canone di locazione massimo annuale di €. 2.500,00 possesso di un reddito compreso fra €. 15.001,02 ed € 25.000,00;
 - ❖ per un canone di locazione massimo annuale di €. 5.000,00 possesso di un reddito compreso fra €. 25.001,00 ed € 35.000,00;
 - ❖ per un canone di locazione massimo annuale di €. 10.000,00 possesso di un reddito compreso fra €. 35.001,00 ed € 50.000,00;
 - ❖ per un canone di locazione annuale superiore ad €. 10.001,00 possesso di un reddito di almeno 50.001,00;
 - **di potere** supplire al possesso della capacità economico/reddituale, che, laddove insufficiente per l'assegnazione del bene immobiliare, dovrà essere implementata con l'accensione di polizza fidejussoria bancaria di importo pari al 50% del valore locativo annuale del bene da assegnare e svincolabile alla chiusura dal contratto di locazione;
 - **di offrire**, ai giovani che si avvicinano al mondo del lavoro ed a chi comunque è interessato ad avviare per la prima volta una attività di tipo commerciale la possibilità di potere produrre, in sostituzione alla dimostrazione della capacità reddituale, una polizza fideiussoria bancaria di



importo pari al valore locativo annuale del bene da assegnare e svincolabile alla chiusura dal contratto di locazione.

Mentre, per i giovani imprenditori (*secondo la definizione prevista dall'art. 22 comma 2 del regolamento U.E. n. 651/214 della Commissione*) che hanno beneficiato di contributi a fondo perduto e di finanziamenti agevolati Regionali (*PO FESR 2014/2020 Aiuti alle imprese in fase di avviamento, PSR Sicilia 2014/2020 Sostegno per la creazione o sviluppo di imprese extra agricole nei settori commercio – artigianale – turistico – servizi – innovazione tecnologica*) o Statali (*D.L.n° 91 del 20/06/2017*), è sufficiente produrre copia della concessione del finanziamento.

- **di dovere** corrispondere il canone di locazione, obbligatoriamente e senza alcuna possibilità di deroga, con RID bancario e con l'accollo delle spese di commissione che saranno, da questo Ente, quantificate una volta l'anno e corrisposte anch'esse con RID bancario;
- **di applicare**, per la determinazione del canone di locazione per immobili, ad uso diverso dall'abitazione, siti nella provincia di Palermo ad esclusione del capoluogo, il valore al metro quadrato, desunto dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Quotazioni Immobiliari, reperibili on-line, e di utilizzare il valore al metro quadro con range da minimo o massimo secondo quanto indicato nella tabella di seguito riportata:
 - ❖ per comuni con popolazione superiore a 14.001 abitanti applicazione del valore massimo desunto dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Quotazioni Immobiliari;
 - ❖ per comuni con popolazione compresa fra 7.001 e 14.000 abitanti applicazione del valore medio desunto dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Quotazioni Immobiliari;
 - ❖ per comuni con popolazione inferiore a 7.000 abitanti applicazione del valore minimo desunto dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Quotazioni Immobiliari;
- **di abrogare** la riduzione al 70% dei valori assunti dall'Osservatorio Quotazioni Immobiliari come precedentemente inserito nell'art.6 punto 17, della deliberazione commissariale n°20 del 03/03/2017, stante la novazione introdotta con la delibera commissariale n° 20 del 03/03/20107 con la redazione del *verbale di accertamento dello stato di conservazione e vetustà che valuta*



le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene attribuendone il corrispondente coefficiente migliorativo/peggiorativo espresso in percentuale,

- di mantenere le "aggiunte/detrazioni da sommare aritmeticamente" elencate nell'art.6 della deliberazione commissariale n.20 del 03/03/2017, di seguito indicate:

- consistenza catastale sup. mq 50 e sino a mq 100	riduzione	8%
- consistenza catastale sup. mq 100	riduzione	12%
- per ogni apertura su fronte strada oltre la prima	aumento	2%
- per ogni vetrina espositiva	aumento	2%
- presenza di WC per disabili	aumento	2%
- locali con categoria catastale C/2, C/3	riduzione	20%
- locali ubicati al di sotto del piano stradale con aereazione diretta	riduzione	20%
- locali ubicati al di sotto del piano stradale senza aereazione diretta	riduzione	30%
- locale risultante da verbale di accertamento in Stato ottimo	aumento	10%
- locale risultante da verbale di accertamento in Stato buono	aumento	5%
- locale risultante da verbale di accertamento in Stato normale	aumento	00%
- locale risultante da verbale di accertamento in Stato scadente	riduzione	5%
- locale risultante da verbale di accertamento in Stato pessimo	riduzione	10%
- Stato della vetustà riduzione da verbale di consistenza delibera 20/2017.		

- di adeguare e modificare i nuovi contratti di locazione con tutte le disposizioni nella presente deliberazione indicate;
- di notificare la presente deliberazione alla Sezione 3 Gestione Utenza e Morosità, alla Sezione 5 Bilancio e Personale, alla Sezione 6 Contabilità Esecutiva ed alla Sezione 2 Affari legali per le rispettive competenze ed adeguamento delle procedure in corso con le nuove procedure;

IL DIRETTORE GENERALE
Arch. Erosio Butticé



IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
Dott. Salvatore Giarratana

