

**REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE E LA CONCESSIONE A
TERZI DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' AZIENDALE**

INDICE

001222

00521

**TITOLO I
PRINCIPI GENERALI**

- **Articolo 1**
Ambito d'applicazione
- **Articolo 2**
Tipologia dei beni immobili alienabili e concedibili a terzi
- **Articolo 3**
Criteri di scelta dei beni
- **Articolo 4**
Cause di esclusione

**TITOLO II
PROCEDURE DI ALIENAZIONE**

- **Articolo 5**
Individuazione e stima dei beni
- **Articolo 6**
Offerta al pubblico
- **Articolo 7**
Ammissibilità delle offerte e criteri di aggiudicazione
- **Articolo 8**
Alienazione a trattativa privata diretta
- **Articolo 9**
Offerta di vendita ai detentori – stipulazione contratto
- **Articolo 10**
Dilazione di pagamenti e compensazioni

TITOLO III

PROCEDURE DI CONCESSIONE A TERZI

- **Articolo 11**
Forme giuridiche di concessione di porzioni di beni destinati ad uso sanitario

- **Articolo 12**
Forme giuridiche di concessione dei beni non utilizzati per scopi sanitari

- **Articolo 13**
Misura dei canoni

- **Articolo 14**
Procedure di affidamento

- **Articolo 15**
Canone di concessione o locazione

- **Articolo 16**
Stipula del contratto

- **Articolo 17**
Atto di concessione e contratto di locazione

- **Articolo 18**
Decadenza, risoluzione e recesso

- **Articolo 19**
Durata della concessione.

- **Articolo 20**
Durata della locazione e dell'affitto.

- **Articolo 21**
Offerta al pubblico

- **Articolo 22**
Ammissibilità delle offerte e criteri di aggiudicazione

- **Articolo 23**
Criteria per l'affidamento a trattativa privata diretta e comodato
- **Articolo 24**
Entrata in vigore
- **Articolo 25**
Disposizione transitoria



REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE E LA CONCESSIONE A TERZI DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' AZIENDALE

TITOLO I PRINCIPI GENERALI

Articolo 1

Ambito d'applicazione

1. Il presente regolamento, nel rispetto della normativa vigente, disciplina le alienazioni di beni e dei diritti reali minori appartenenti al patrimonio immobiliare aziendale nonché la fruizione da parte di terzi di tali beni in regime di concessione, di locazione, di affitto, di comodato.
2. Il presente regolamento ha lo scopo primario di assicurare, nel rispetto dei criteri di trasparenza e imparzialità, la valorizzazione ed il più proficuo utilizzo del patrimonio immobiliare aziendale. Tale scopo primario è perseguito anche mediante la composizione bonaria, ove possibile, delle liti aventi ad oggetto beni immobili aziendali.
3. L'obiettivo del più proficuo utilizzo del patrimonio immobiliare aziendale è perseguito anche mediante la dismissione degli immobili da eseguirsi secondo i criteri di cui al successivo art. 3. Ove possibile sono prioritariamente individuate le modalità di reimpiego, consistenti nella acquisizione di beni e/o servizi finalizzati ad una migliore erogazione dei servizi sanitari, dei proventi della dismissione di uno o più immobili.
4. Le alienazioni e le concessioni a terzi degli immobili aziendali sono effettuate, fatte salve le ipotesi e secondo le modalità specificamente individuate nel presente regolamento, mediante l'esperimento di procedure concorrenziali idonee a consentire la più ampia partecipazione dei soggetti interessati.

Articolo 2

Tipologia dei beni immobili alienabili e concedibili a terzi

1. Possono essere alienati, previo conseguimento delle prescritte autorizzazioni, i beni immobili non destinati ad uso sanitario nonché quelli ritenuti non più idonei a tale uso. A carico di tali

immobili possono anche essere costituiti diritti reali minori, a fronte di congruo corrispettivo.

2. Gli stessi immobili di cui al precedente punto 1 possono essere concessi a terzi nelle forme della locazione, dell'affitto e del comodato.

3. Gli immobili destinati ad uso sanitario possono, limitatamente a loro porzioni e al fine di migliorare la fruibilità da parte degli utenti dei servizi sanitari, essere oggetto di concessione amministrativa.

4. Fatta salva l'entrata in vigore di normativa vincolante successiva alla approvazione del presente regolamento, l'alienazione dei beni e la costituzione dei diritti reali minori di cui al punto 1 che precede è soggetta alle norme del Codice Civile; la locazione, l'affitto e il comodato dei beni di cui al precedente punto 1 sono soggetti alle norme del Codice Civile, nonché, per la locazione, alle norme della L. 27.07.1978 n. 392 e della L. 9/12/1998 n. 431; e per l'affitto alle norme della L. 203/82.

Articolo 3

Criteria di scelta dei beni

1. Sono alienabili o concedibili a terzi i beni immobili nella disponibilità della Azienda e di proprietà aziendale in quanto menzionati nell'inventario patrimoniale o successivamente rinvenuti.

2. I beni da alienare o da concedere a terzi sono individuati nell'esclusivo interesse della Azienda, tenendo conto della maggiore o minore redditività degli stessi, della convenienza della gestione diretta, dei costi che il loro mantenimento nel patrimonio della Azienda comporta e degli introiti che potrebbero derivare da alienazioni e concessioni.

3. Prima di intraprendere le procedure di concessione, alienazione o costituzione di diritti reali l'Azienda dovrà effettuare le valutazioni di cui al presente articolo, verificare l'esistenza di eventuali diritti di prelazione e conseguire tutte le necessarie autorizzazioni.

Articolo 4

Cause di esclusione

1. Non possono partecipare alle procedure di alienazione e concessione i soggetti che si trovino in situazioni di interdizione o di altro divieto a contrarre con la Pubblica Amministrazione, in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato

preventivo, anche se tali procedure siano ancora in corso, nonché i soggetti per i quali ricorrano le condizioni di cui all'art. 10 L. 31.5.1965 n. 575 e s.i.m.

TITOLO II

PROCEDURE DI ALIENAZIONE

Articolo 5

Individuazione e stima dei beni

1. Le procedure di alienazione e costituzione di diritti reali possono essere curate da professionisti esterni, esperti in materia di diritti reali e problematiche gestionali dei patrimoni di enti pubblici. Il professionista incaricato fornirà consulenza in ordine alle valutazioni di cui all'art. 3, curerà il rilascio di tutte le autorizzazioni necessarie alla procedura, comunicando la necessità di eventuali interventi tecnici, segnalerà, in riferimento ad ogni specifico caso, il tipo di procedura di alienazione da avviare, fornirà pronta consulenza, ove occorra, nel corso dello svolgimento delle procedure stesse; ciò fino alla definitiva dismissione del bene ovvero costituzione del diritto reale. Il rapporto scaturente dal mandato sarà regolato, anche sotto il profilo economico, da apposito disciplinare d'incarico sottoscritto fra le parti.
2. Il valore di stima dei beni da alienare è stabilito da una perizia giurata di professionista di fiducia dell'ARNAS (geometra, perito agrario, architetto o ingegnere) iscritto nell'albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale nella cui circoscrizione si trovano i beni ovvero da una perizia redatta dall'Agenzia del Territorio territorialmente competente.
3. Le valutazioni di stima devono essere fatte col criterio della stima sintetica al più probabile prezzo di mercato ed hanno validità di diciotto mesi.
4. Qualora pervengano richieste di terzi finalizzate alla costituzione di diritti reali minori su beni di proprietà aziendale potrà essere oggetto di stima, secondo le modalità di cui ai commi precedenti, il corrispettivo per la costituzione di tali diritti.
5. I soggetti cui è stato conferito l'incarico di cui ai precedenti commi 1 e 2 non possono partecipare, neppure in qualità di soci, rappresentanti, institori, alle procedure di alienazione e

costituzione di diritti reali relative ai beni per i quali hanno svolto l'incarico.

6. I compensi da corrispondere ai soggetti cui è stato conferito l'incarico di cui al precedente comma 2 sono riconosciuti nella misura percentuale prevista dal D.M. 14 maggio 1991 n. 232 e s.i.m. ridotta del 30% e, comunque, non superiore a quello che sarà individuato dall'Agenzia del territorio (ex U.T.E.)

7. Sarà istituito nel sito informatico dell'Azienda uno spazio destinato alla pubblicazione permanente degli elenchi degli immobili oggetto delle procedure di alienazione, del loro valore di stima, degli avvisi attinenti alle offerte di vendita, riservate e pubbliche, delle dismissioni effettuate nell'anno solare.

Articolo 6

Offerta al pubblico

1. Fatto salvo quanto previsto al successivo art. 8, i beni immobili di proprietà dell'A.R.N.A.S. saranno alienati attraverso una apposita procedura ad evidenza pubblica che sarà indetta ed esperita in conformità alla vigente normativa.

2. L'avviso deve contenere la descrizione del bene, la sua destinazione, l'indicazione se libero ovvero occupato (e in tal caso la data di scadenza dell'eventuale contratto in corso), il prezzo di stima, data e ora per le eventuali ispezioni ai sensi del seguente comma 4, le modalità e il termine per la presentazione delle offerte, data, luogo e ora in cui la Commissione all'uopo nominata provvederà all'apertura delle buste contenenti le offerte.

3. L'avviso è reso noto mediante pubblicazione sul sito informatico della Azienda e su due quotidiani. Ove possibile, sul sito informatico dell'Azienda dovranno essere visibili fotografie dell'immobile accompagnate da una dettagliata relazione illustrativa.

4. Per immobili il cui prezzo di stima superi € 200.000,00 potranno essere fissati dall'Azienda uno o più accessi nell'immobile, aperti al pubblico, per consentire agli interessati la diretta constatazione delle condizioni dell'immobile.

5. Le offerte devono pervenire in busta chiusa alla sede legale dell'Azienda entro il termine indicato nell'avviso. Esse devono contenere le generalità dell'interessato, l'indicazione del domicilio, ove diverso dalla residenza, presso il quale devono essere inviate le comunicazioni relative al procedimento, la dichiarazione sostitutiva concernente la insussistenza delle cause di esclusione

di cui all'art. 4, l'indicazione del prezzo offerto e la dichiarazione che esso è ritenuto congruo in relazione alle caratteristiche dell'immobile, ben conosciute dall'offerente, nonché la dichiarazione di accettazione di tutte le condizioni contenute nell'avviso.

6. L'apertura delle buste è aperta al pubblico e viene effettuata, alla data e nel luogo stabiliti nell'avviso, da una commissione all'uopo nominata.

Articolo 7

Ammissibilità delle offerte e criteri di aggiudicazione

1. Non sono ammesse offerte inferiori al prezzo di stima e le stesse devono essere maggiorate di almeno il 2% dello stesso.
2. L'alienazione sarà disposta in favore del soggetto che avrà offerto il maggior rialzo rispetto al prezzo di stima (miglior prezzo).
3. In caso di offerte uguali il Presidente della Commissione chiederà agli offerenti che hanno presentato offerte di pari importo, ove presenti alla seduta, un'offerta migliorativa in busta chiusa. Nel caso in cui nessuno tra i soggetti che hanno presentato offerte uguali sia presente, ovvero nel caso in cui nessuno voglia migliorare l'offerta, ovvero ancora nel caso in cui le offerte migliorative risultino nuovamente uguali, si procederà ad estrazione a sorte tra le offerte uguali.
4. L'aggiudicazione avrà luogo anche in presenza di una sola offerta valida.
5. Entro quindici giorni dalla comunicazione di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario in favore dell'Azienda una somma pari al 20 % del prezzo di vendita a titolo di anticipazione sullo stesso. Il contratto sarà stipulato entro sessanta giorni dal versamento dell'anticipazione.
6. Qualora la stipulazione non abbia luogo per fatto e colpa dell'aggiudicatario, la somma di cui al superiore comma 5 sarà incamerata dalla Azienda.
7. Le spese connesse alla stipula e trascrizione dell'atto pubblico di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario.
8. Qualora l'acquirente vanti nei confronti dell'Azienda crediti certi, liquidi ed esigibili, nei limiti di cui ai commi 1.- e 2.-, potrà farsi luogo a compensazione.
9. Gli immobili rimasti invenduti a seguito dell'esperimento della procedure di cui all'art. 6 possono essere venduti a trattativa privata diretta con riduzione del prezzo non superiore al 10 % del valore di stima. In tali casi la scelta del contraente è effettuata, previo avviso

pubblicato sul sito internet dell'Azienda, su base fiduciaria, tenendo conto delle domande pervenute e della affidabilità degli interessati.

Articolo 8

Alienazione a trattativa privata diretta

1. Nei casi in cui non si faccia luogo alla procedura di cui all'art. 6, l'Azienda può vendere a trattativa privata diretta al prezzo di stima gli immobili il cui valore di stima non superi € 30.000,00.
2. Inoltre, l'Azienda può costituire a carico dei propri beni immobili diritti reali minori dietro pagamento di un corrispettivo corrispondente a quello di stima e con integrale pagamento delle spese connesse a tale trasferimento a carico dell'acquirente.
3. Nel caso di cui al comma 1 la scelta del contraente è effettuata, previo avviso pubblicato sul sito internet dell'Azienda, su base fiduciaria, tenendo conto dell'affidabilità degli interessati e dell'offerta complessivamente più vantaggiosa per l'Azienda.
4. Nel caso di cui al comma 2. la costituzione del diritto reale minore è disposta, su richiesta dell'interessato, al prezzo corrispondente a quello di stima. In caso di pluralità di richieste sarà preferita l'offerta complessivamente più vantaggiosa per l'Azienda.
5. Inoltre, l'Azienda può vendere a trattativa privata diretta in caso di permuta.

Articolo 9

Offerta di vendita ai detentori – stipulazione contratto

1. Nel bando di gara relativo alla procedura ad evidenza pubblica sarà inserita apposita clausola in forza della quale l'alienazione del bene è subordinata all'esercizio della facoltà di prelazione riconosciuta in capo a coloro che si trovino nella detenzione dell'immobile quali titolari di concessione ovvero di contratto di locazione, affitto o comodato in corso, ancorchè scaduto, purchè stipulato in forma scritta dalla ARNAS ovvero dalla soppressa Arnas Ospedale Civico e Benfratelli, G. Di Cristina e M. Ascoli.
2. La modalità di esercizio della facoltà di prelazione sarà esercitata come segue:
 - a. individuazione da parte del seggio di gara dell'offerta più vantaggiosa per l'Ente;
 - b. il seggio di gara proporrà, nel corso della seduta, al titolare della facoltà di prelazione di esercitare la stessa, praticando un aumento di almeno il 10% sul valore dell'immobile posto a base della procedura di evidenza pubblica, determinato con le modalità di cui all'art. 5, fermo restando che il prezzo offerto dal titolare

della facoltà di prelazione dovrà comunque essere superiore rispetto a quello più vantaggioso scaturito in sede di gara di almeno il 2%.

3. I detentori di cui al superiore punto 1, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 4, decadono dal diritto di esercitare la prelazione sull'acquisto dell'immobile secondo le modalità di cui al presente articolo qualora, non risultino in regola con il pagamento dei canoni, compreso Istat e accessori ed eventuali spese, anche in relazione a periodi per i quali potrebbe essere eccepita la prescrizione.

4. L'offerta deve contenere l'indicazione del prezzo e, ove il detentore risulti moroso, la quantificazione analitica, alla data dell'offerta, delle somme richieste dalla Azienda per la regolarizzazione.

5. L'alienazione è disposta a seguito della accettazione da parte dell'Azienda entro due mesi dalla ricezione dell'offerta. L'interessato provvede: 1) al versamento di una somma pari al 20% del prezzo dell'offerta a titolo di anticipazione sul prezzo mediante bonifico bancario in favore dell'Azienda; 2) al versamento di quanto dovuto alla Azienda per la regolarizzazione di cui al superiore comma 4 secondo l'importo comunicato dalla Azienda, maggiorato di quanto eventualmente maturato in prosieguo. E' possibile, in caso di contestazione degli importi dovuti da parte dell'interessato, effettuare il pagamento richiesto dall'Azienda con riserva di ripetizione. In ogni caso tali contestazioni non potranno determinare ritardi o sospensioni della procedura.

6. Qualora, per qualsiasi motivo, non si faccia luogo al perfezionamento della procedura di vendita, la somma versata a titolo di anticipazione sul prezzo verrà restituita senza aggravio di interessi per l'Azienda.

7. Il contratto è stipulato entro due mesi dal versamento dell'anticipazione del 20% del prezzo e delle somme eventualmente dovute per la regolarizzazione di cui al comma 4.

8. Il canone locativo o corrispettivo per il godimento dell'immobile oggetto della procedura di alienazione sono dovuti dal detentore quale titolare di concessione ovvero di contratto di locazione, affitto o comodato in corso ancorchè scaduto, fino alla stipula del contratto di vendita e saranno corrisposti in unica soluzione al momento della stipula dell'atto.

9. Le spese connesse alla stipula ed alla trascrizione dell'atto pubblico di trasferimento sono a carico degli acquirenti.

Articolo 10

Dilazioni di pagamento e compensazioni

1. Nei casi in cui il prezzo di vendita sia superiore ad € 150.000,00, l'Azienda, valutate le condizioni economiche e patrimoniali dell'interessato nonché la sua affidabilità nei pagamenti anche sulla scorta della puntualità riscontrabile nel pregresso pagamento dei canoni, può accordare dilazioni di pagamento del prezzo di acquisto.
2. La dilazione può essere accordata per una durata non superiore a cinque anni e per una quota non superiore alla metà del prezzo di vendita.
3. Per il periodo della dilazione è dovuto un interesse annuo calcolato ad un saggio pari a quello legale.
4. A garanzia delle somme dovute l'acquirente è tenuto a prestare fideiussione bancaria di prima richiesta per l'importo del debito dilazionato e per un periodo pari a quello della dilazione. La fideiussione bancaria dovrà contenere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e dovrà essere operativa entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dell'Azienda.
5. Qualora l'acquirente vanti nei confronti dell'Azienda crediti certi, liquidi ed esigibili, nei limiti di cui ai commi 1 e 2, potrà farsi luogo a compensazione.

TITOLO III

PROCEDURE DI CONCESSIONE A TERZI

Articolo 11

Forme giuridiche di concessione di porzioni di beni destinati ad uso sanitario

1. La concessione in uso a terzi di porzioni di beni immobili destinati ad uso sanitario è effettuata nella forma della concessione amministrativa tipica, previa offerta al pubblico.
2. L'affidamento a trattativa privata diretta è ammesso nei seguenti casi:
 - qualora, a seguito di offerta al pubblico, non vi siano state offerte appropriate;
 - su specifica richiesta, per la concessione di spazi contigui ad altri precedentemente concessi, divenuti necessari per l'espletamento

dell'attività svolta nell'immobile in concessione, fino al limite del 50% della superficie originariamente affidata;

- per il rinnovo di concessioni in corso ovvero scadute da meno di sei mesi, qualora non vi sia contenzioso pendente.

Articolo 12

Forme giuridiche di concessione dei beni non utilizzati per scopi sanitari

1. La concessione a terzi di beni immobili non utilizzati per scopi sanitari è effettuata nelle forme e con i contenuti negoziali previsti dalla L. 27.07.1978 n. 392, dalla L. 9/12/1998 n. 431, dalla L. 203/82 e dal titolo III del libro IV del Codice Civile, e precisamente con contratti di locazione, contratti di affitto, contratti di comodato.

2. La concessione di detti beni si attua, di norma, mediante offerta al pubblico.

3. L'affidamento a trattativa privata diretta è ammesso nei seguenti casi:

- qualora, a seguito di offerta al pubblico, non vi siano state offerte appropriate;
- per la rinnovazione di contratti in corso o scaduti da meno di sei mesi;
- per immobili per i quali siano prevedibili interventi di manutenzione il cui costo ecceda 12 mensilità del canone determinato ai sensi del seguente art. 13, purchè l'interessato sia disponibile ad anticiparli, computandoli sui canoni maturandi;
- per immobili il cui valore locativo annuale non superi € 5.000,00.

Articolo 13

Misura dei canoni

1. L'ammontare del canone è stabilito da una perizia giurata di professionista (geometra, architetto o ingegnere) iscritto nell'albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale nella cui circoscrizione si trovano i beni ovvero da una relazione redatta dal responsabile di una agenzia qualificata ed esperta in stime immobiliari avente sede nella provincia in cui sono ubicati i beni.

2. Le valutazioni di stima devono essere fatte tenendo conto dei prezzi praticati in regime di libero mercato per immobili con

analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso ed hanno validità di dodici mesi.

3. Ai soggetti incaricati delle stime, neppure in qualità di soci, rappresentanti, institori, possono essere concessi i beni per i quali hanno eseguito la stima.

Articolo 14

Procedure di affidamento

1. I beni da concedere sono prioritariamente offerti a coloro che si trovino nella detenzione degli immobili quali titolari di concessione ovvero di contratti di locazione o affitto in corso ovvero scaduti da meno di sei mesi, purchè stipulati in forma scritta dalla Azienda ovvero dalla soppressa Arnas Ospedale Civico e Benfratelli, G. Di Cristina e M. Ascoli.

2. Ai soggetti di cui al superiore punto 1, fermo restando quanto previsto al successivo comma 4, non può essere concesso l'immobile qualora non siano in regola con il pagamento dei canoni, compreso Istat e accessori ed eventuali spese, anche in relazione a periodi per i quali potrebbe essere eccepita la prescrizione.

3. L'offerta è comunicata agli interessati mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento da inviarsi nel domicilio indicato nel contratto ovvero nell'immobile oggetto dello stesso.

4. L'offerta deve contenere l'indicazione del canone e della durata della concessione ovvero del contratto, la specificazione delle modalità di accettazione e, ove il detentore risulti moroso, la quantificazione analitica, alla data dell'offerta, delle somme richieste dalla Azienda per la regolarizzazione ai fini di cui al superiore comma 2.

5. L'accettazione, da parte del soggetto legittimato, dell'offerta di cui ai commi precedenti deve essere comunicata alla Azienda mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento da inviarsi presso la sede legale entro quindici giorni dalla ricezione dell'offerta. La accettazione non sarà ritenuta valida se non contiene la dichiarazione sostitutiva concernente la insussistenza delle cause di esclusione di cui all'art. 4 e se l'interessato, entro lo stesso termine di scadenza previsto per la comunicazione di accettazione, non provveda: 1) al versamento di una somma pari a due mensilità del canone a titolo di cauzione mediante bonifico bancario in favore dell'Azienda; 2) al versamento di quanto dovuto alla Azienda per la regolarizzazione di cui al superiore comma 2 secondo l'importo comunicato dalla Azienda con la lettera di offerta. E' possibile, in

caso di contestazione degli importi dovuti da parte dell'interessato, effettuare il pagamento richiesto dall'Azienda con riserva di ripetizione. In ogni caso tali contestazioni non potranno determinare ritardi o sospensioni della procedura.

6. Qualora, per qualsiasi motivo, non si faccia luogo al perfezionamento della procedura, la somma versata a titolo di cauzione verrà restituita senza aggravio di interessi per l'Azienda.

Articolo 15

Canone di concessione o locazione

1. I beni immobili sono offerti ai detentori al canone determinato secondo le modalità di cui all'art. 13.

2. Sarà istituito nel sito informatico dell'Azienda uno spazio destinato alla pubblicazione permanente degli elenchi degli immobili oggetto delle procedure di concessione a terzi, del canone stimato, degli avvisi attinenti alle offerte al pubblico, delle concessioni (nei limiti consentiti dalla normativa sulla privacy) effettuate nell'anno solare.

Articolo 16

Stipula del contratto

1. Nel caso di positivo esperimento della procedura di cui all'art. 14, l'atto di concessione ovvero il contratto intervengono entro trenta giorni dal versamento della cauzione e delle somme eventualmente dovute per la regolarizzazione di cui all'art. 12 comma 2. Fino a tale data è dovuto il canone o corrispettivo per il godimento dell'immobile nella misura corrispondente a quella precedentemente stabilita.

2. Tutte le spese connesse alla stipula del contratto sono a carico dei terzi contraenti fatta eccezione per la registrazione il cui costo verrà rimborsato dall'Azienda nella misura del 50%.

Articolo 17

Atto di concessione e contratto di locazione

1. L'atto di concessione contiene in particolare:

a) la specifica individuazione delle aree e/o dei locali destinati all'espletamento delle attività, integrata dal rilievo dello stato dei luoghi e planimetrie relative, ove necessari;

b) esatta e dettagliata indicazione delle eventuali opere e lavori da eseguire, nonché dei tempi di esecuzione. Qualora i relativi oneri siano fissati a carico del concessionario, allo stesso spetta ogni spesa connessa;

c) gli oneri e le modalità di utilizzo del bene;

d) il canone o corrispettivo, i termini di pagamento, l'adeguamento annuale automatico senza necessità di preavviso da parte del concedente, in base agli indici ISTAT;

e) la data di decorrenza del rapporto e il termine di scadenza, decorso il quale il rapporto si intende cessato senza necessità di disdetta;

f) l'obbligo esclusivo per il concessionario di pagare tutte le spese per le utenze necessarie alla gestione del servizio o dei locali nonché di stipulare polizze di assicurazione per danni a persone, a cose o a terzi;

g) l'obbligo del concessionario di provvedere alla manutenzione ordinaria dei locali, degli impianti e dei servizi relativi per la porzione in uso;

h) la facoltà dell'Azienda di effettuare, tramite i propri tecnici ed in contraddittorio con il concessionario, controlli circa lo stato di conservazione del bene;

i) l'impegno del concessionario di osservare e far osservare la necessaria diligenza nell'utilizzo del bene e degli impianti, in modo da evitare qualsiasi danno anche a terzi e restituire il bene nelle condizioni in cui è stato consegnato;

l) il divieto di effettuare qualsiasi modifica ai locali senza autorizzazione preventiva dell'Azienda e senza munirsi delle necessarie autorizzazioni;

m) l'obbligo del concessionario di usare l'immobile secondo le modalità previste dall'atto di concessione;

n) l'esclusione della facoltà di concedere a terzi i beni per la gestione di altra o analoga attività, anche in caso di cessione di azienda, nonché il divieto di sublocazione, comodato o cessione di contratto anche parziale e/o gratuito, per atto tra vivi o mortis causa, pena la risoluzione, ipso iure, della concessione. E' fatta salva la facoltà dell'Azienda di consentire il subentro qualora ciò non risulti di pregiudizio per la stessa;

o) certificati, permessi, nulla osta, ed ogni altro atto di assenso necessario per l'utilizzo dei locali posto a carico del concessionario;

p) la previsione che eventuali migliorie o addizioni, comunque eseguite, alla scadenza della concessione sono acquisite gratuitamente e di diritto all'Azienda.

2. Il contratto di locazione deve prevedere, oltre alle clausole sopra specificate per l'atto di concessione, ove compatibili, la clausola risolutiva espressa di cui all'art. 1456 C.C. con indicazione degli obblighi il cui inadempimento giustifichi la risoluzione ipso jure del contratto.

Articolo 18

Decadenza, risoluzione e recesso

1. Comportano la decadenza dalla concessione:

a) il mancato pagamento di una mensilità del canone o degli oneri a proprio carico, qualora siano inutilmente decorsi trenta giorni dal termine di scadenza;

b) la violazione delle clausole di tutela o di conservazione del bene;

2. Il responsabile del procedimento, accertata la sussistenza di una delle predette cause di decadenza, inoltra le contestazioni al concessionario con raccomandata A/R, assegnando un termine di trenta giorni per rimuovere la causa o fornire giustificazioni.

3. Decorso infruttuosamente il termine predetto, anche in assenza di apposito ulteriore atto di diffida e messa in mora ovvero nel caso che le giustificazioni non siano ritenute idonee, può essere disposta la decadenza della concessione, fatto salvo per l'Azienda il diritto al risarcimento degli eventuali danni.

4. L'inadempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione e l'inosservanza delle prescrizioni stabilite in ordine alle modalità di utilizzazione del bene costituiscono causa di risoluzione.

Articolo 19

Durata della concessione.

La concessione dei beni immobili di cui all'art. 11 ha durata, di norma, di sei anni. Potrà essere stabilito un termine superiore, non eccedente gli anni dodici, quando il concessionario si obblighi ad eseguire ingenti opere di ripristino, valorizzazione o ristrutturazione in tempi prestabiliti, pena la revoca della concessione medesima.

Articolo 20

Durata della locazione e dell'affitto.

1. La locazione dei beni immobili ad uso abitativo di cui all'art. 12 ha durata non superiore a quattro anni prorogabile di ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 comma 1 L. 431/98. E' fatta salva la facoltà dell'Azienda di proporre una durata inferiore secondo le modalità previste dall'art. 5 e dal comma 3 dell'art. 2 L. citata.

2. La locazione di immobili destinati ad uso non abitativo di cui all'art. 12 ha durata, di norma, non inferiore a sei anni ai sensi dell'art. 27 L. 392/78.

3. L'affitto agrario ha, di norma, durata quinquennale. Potrà essere stabilito un termine superiore, non eccedente gli anni dieci, ove l'affittuario intenda destinare il fondo a coltivazione o allevamento secondo lavorazioni per le quali si richiede una prolungata disponibilità del fondo. Alla stipula del contratto intervengono le associazioni sindacali di entrambe le categorie.

4. I contratti di locazione e affitto non sono prorogabili tacitamente.

Articolo 21

Offerta al pubblico

1. Fatte salve le ipotesi di affidamento a trattativa privata diretta, i beni immobili nella libera disponibilità dell'Azienda e quelli che siano rimasti inoptati dopo l'esperimento dell'offerta di cui all'art. 14 sono proposti in concessione, locazione o affitto con offerta al pubblico.

2. L'avviso deve contenere la descrizione del bene, la indicazione della sua destinazione, il canone di concessione, locazione o affitto; la durata contrattuale, data e ora per le eventuali ispezioni ai sensi del seguente comma 4, le modalità e il termine per la presentazione delle offerte, data, luogo e ora in cui la Commissione all'uopo nominata provvederà all'apertura delle buste contenenti le offerte.

3. L'avviso è reso noto mediante pubblicazione sul sito informatico della Azienda e su un quotidiano. Ove possibile, sul sito informatico dell'Azienda dovranno essere visibili fotografie dell'immobile accompagnate da una dettagliata relazione illustrativa.

4. Per immobili il cui valore locativo annuale superi € 24.000,00 potranno essere fissati dall'Azienda uno o più accessi nell'immobile, aperti al pubblico, per consentire agli interessati la diretta constatazione delle condizioni dell'immobile.

5. Le offerte devono pervenire in busta chiusa alla sede legale dell'Azienda entro il termine indicato nell'avviso. Esse devono contenere le generalità dell'interessato, l'indicazione del domicilio, ove diverso dalla residenza, presso il quale devono essere inviate le comunicazioni relative al procedimento, la dichiarazione sostitutiva concernente la insussistenza delle cause di esclusione di cui all'art. 4, l'indicazione del corrispettivo offerto e la dichiarazione che esso è ritenuto congruo in relazione alle caratteristiche dell'immobile, ben

conosciute dall'offerente, nonché la dichiarazione di accettazione di tutte le condizioni contenute nell'avviso.

6. L'apertura delle buste è aperta al pubblico e viene effettuata, alla data e nel luogo stabiliti nell'avviso, da una commissione all'uopo nominata.

Articolo 22

Ammissibilità delle offerte e criteri di aggiudicazione

1. Non sono ammesse offerte inferiori al canone determinato secondo le modalità di cui all'art. 13.
2. L'aggiudicazione avrà luogo in favore del soggetto che ha offerto il canone più elevato rispetto a quello proposto dall'ARNAS.
3. In caso di offerte uguali il Presidente della Commissione chiederà agli offerenti che hanno presentato offerte di pari importo, ove presenti alla seduta, un'offerta migliorativa in busta chiusa. Nel caso in cui nessuno tra i soggetti che hanno presentato offerte uguali sia presente, ovvero nel caso in cui nessuno voglia migliorare l'offerta, ovvero ancora nel caso in cui le offerte migliorative risultino nuovamente uguali, si procederà ad estrazione a sorte tra le offerte uguali.
4. L'aggiudicazione avrà luogo anche in presenza di una sola offerta valida.
5. Entro quindici giorni dalla comunicazione di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà essere versare mediante bonifico bancario in favore dell'Azienda una somma pari ad una mensilità del canone. Il contratto sarà stipulato entro trenta giorni da tale versamento.
6. Qualora la stipulazione non abbia luogo per fatto e colpa dell'aggiudicatario, la somma di cui al superiore comma 5 sarà incamerata dalla Azienda.
7. Le spese connesse alla stipula del contratto sono a carico dell'aggiudicatario fatta eccezione per la registrazione il cui costo verrà rimborsato dall'Azienda nella misura del 50%.
8. Gli immobili rimasti inoptati a seguito dell'esperimento delle procedure di cui agli artt. 14 e 21 possono essere proposti in concessione, locazione o affitto a trattativa privata diretta con riduzione del canone non superiore al 10% del valore di stima.

Articolo 23

Criteri per l'affidamento a trattativa privata diretta e comodato

1. Nelle ipotesi in cui è possibile ricorrere all'affidamento a trattativa privata diretta al canone di stima, la scelta del contraente è effettuata, previo avviso pubblicato sul sito internet dell'Azienda, su base fiduciaria, tenendo conto delle domande pervenute, della affidabilità degli interessati e dell'offerta complessivamente più vantaggiosa per l'Azienda.

2. L'Azienda può concedere in comodato immobili il cui valore locativo annuale non superi € 10.000,00, senza determinazione di durata, gratuito ovvero oneroso con canone fissato in deroga ai criteri di cui all'art. 13, a soggetti che perseguono finalità sociali e/o di assistenza complementari a quelle istituzionali dell'Azienda. Tali soggetti assumono l'obbligo di destinare l'immobile esclusivamente a tali finalità, di restituirlo a semplice richiesta dell'Azienda e di provvedere alla cura, alla custodia e alla manutenzione ordinaria dell'immobile stesso per tutta la durata della concessione.

Articolo 24

Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore decorsi quindici giorni dalla avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione; lo stesso regolamento dovrà essere permanentemente inserito nel sito internet dell'Azienda.

2. Il presente regolamento si applica a tutte le concessioni e alienazioni stipulate dopo la sua entrata in vigore.

Articolo 25

Disposizione transitoria

1. In casi particolari, allo scopo di transigere liti pendenti alla data del 31.12.2010, in sede giudiziale e/o stragiudiziale con terzi, è possibile procedere ad alienazioni e/o concessioni anche in deroga al presente regolamento.

1