

# **REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DI ASP CENTRO SERVIZI ALLA PERSONA**

Approvato con Atto Monocratico dell'Amministratore Unico n. 2 del 14/03/2024

## INDICE

### **TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI**

- Art. 1- Riferimenti e principi generali, oggetto, finalità e ambito applicativo
- Art. 2 – Classificazione del patrimonio
- Art. 3 - Beni patrimoniali indisponibili
- Art. 4 - Beni patrimoniali disponibili
- Art. 5 - Tenuta e aggiornamento dell'inventario dei beni immobili
- Art. 6 - Strumenti per la definizione dei rapporti con i soggetti utilizzatori, gestori o acquirenti dei beni immobili

### **TITOLO II - PROCEDURE PER L'ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DI ASP CENTRO SERVIZI ALLA PERSONA**

- Art. 7 - Beni alienabili, operazioni escluse e condizioni particolari per alcune tipologie di beni
- Art. 8 - Programmazione e criteri per l'individuazione dei beni da alienare
- Art. 9 - Condizioni generali relative all'alienazione dei beni immobili

### **TITOLO III – PROCEDURE DI VENDITA**

- Art. 10 - Individuazione del valore base di vendita
- Art. 11 - Procedure di vendita
- Art. 12 - Asta pubblica
- Art. 13 – Indizione
- Art. 14 – Bando
- Art. 15 – Urgenza
- Art. 16 – Commissione
- Art. 17 – Verbale
- Art. 18 - Aste deserte
- Art. 19 - Trattativa privata diretta
- Art. 20 - Aggiudicazione e pagamento del prezzo
- Art. 21 - Forme di pubblicità degli avvisi di vendita
- Art. 22 - Procedure di gara
- Art. 23 - Offerte
- Art. 24 - Stipulazione del contratto
- Art. 25 - Gare esperite
- Art. 26 - Riservatezza dati

### **TITOLO IV – DISPOSIZIONI SPECIALI**

- Art. 27 - Beni vincolati
- Art. 28- Diritto di prelazione
- Art. 29 – Permute

### **TITOLO V – ACQUISTO DI IMMOBILI**

- Art. 30 - Acquisto di beni immobili
- Art. 31 - Acquisto di immobili: modalità di individuazione del contraente.

### **TITOLO VI - PROCEDURE RELATIVE ALLA LOCAZIONE O AL COMODATO D'USO DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELL'AZIENDA**

- Art. 32 - Principi generali per la locazione di beni immobili dell'ASP a soggetti privati
- Art. 33 - Tipologie di contratti di locazione utilizzabili dall'ASP Centro servizi alla Persona
- Art. 34 - Determinazione del canone e oneri accessori
- Art. 35 - Pubblicizzazione delle procedure per la locazione di beni immobili dell'ASP a soggetti privati
- Art. 36 - Stipula del contratto e deposito cauzionale
- Art. 37 - Condizioni particolari relative all'assegnazione degli immobili in locazione
- Art. 38 - Procedure particolari per locazione immobili a studenti universitari
- Art. 39 - Manutenzione delle unità immobiliari, miglioramenti e addizioni
- Art. 40 - Rinnovo dei contratti di locazione in scadenza
- Art. 41 - Risoluzione e recesso dal contratto di locazione
- Art. 42 - Clausole generali relative alle locazioni
- Art. 43 - Procedure per la concessione a soggetti privati di beni appartenenti al patrimonio indisponibile dell'ASP
- Art. 44 - Concessione a soggetti pubblici di beni del patrimonio indisponibile dell'ASP.
- Art. 45 - Procedure per la concessione dei beni del patrimonio indisponibile di ASP Centro servizi alla persona ad associazioni, fondazioni, comitati e ad altri organismi privi di lucro.
- Art. 46 - Canone agevolato per i beni immobili del patrimonio indisponibile concessi a soggetti pubblici, a soggetti gestori di servizi pubblici o a soggetti privi di fini di lucro e casi di gratuità
- Art. 47 - Concessioni temporanee e occasionali
- Art. 48 - Prevenzione del conflitto di interessi
- Art. 49 - Rinvio
- Art. 50 - Entrata in vigore
- Art. 51 - Disposizioni transitorie

## **TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1- Riferimenti e principi generali, oggetto, finalità e ambito applicativo**

1. ASP Centro servizi alla persona possiede un proprio patrimonio, con il quale supporta la propria autonomia finanziaria.

2. La gestione dei beni immobili appartenenti ad ASP Centro servizi alla persona, a qualsiasi titolo, è ispirata ai principi generali di economicità, efficienza, trasparenza, imparzialità, pubblicità, produttività, redditività e razionalizzazione delle risorse; tale gestione deve avvenire nel rispetto dei principi generali contenuti nelle leggi statali ed in attuazione dello Statuto dell'Azienda.

3. Gli immobili di proprietà dell'Azienda classificati come patrimonio indisponibile vengono utilizzati per il conseguimento delle finalità istituzionali dell'Ente.

4. Gli immobili di proprietà dell'Azienda classificati come patrimonio disponibile vengono prioritariamente utilizzati al fine di garantire un'entrata economica all'Ente.

5. In attuazione dei principi e delle finalità esplicitate nei precedenti commi da 1 a 4, il presente regolamento disciplina:

- a) i percorsi per la valorizzazione dei beni immobili di proprietà di ASP Centro servizi alla persona;
- b) le modalità di alienazione, nonché le modalità per la costituzione di altri diritti reali, per la concessione e per la locazione dei beni immobili di proprietà di ASP Centro servizi alla persona a favore di soggetti pubblici e privati.

Tale regolamento si applica a tutti i beni immobili di proprietà di ASP Centro servizi alla persona, nel rispetto della disciplina regionale inerente al patrimonio delle ASP.

### **Art. 2 – Classificazione del patrimonio.**

1. Ai sensi degli artt. 822-829 del Codice civile e della Delibera dell'Assemblea Legislativa Regione Emilia-Romagna n. 624/2004, i beni immobili di cui è proprietaria ASP Centro servizi alla persona sono classificati in:

- a) beni patrimoniali indisponibili;
- b) beni patrimoniali disponibili.

2. I beni immobili appartenenti alle due categorie sopra richiamate sono inseriti, con le loro destinazioni attuali, in appositi elenchi afferenti il conto del patrimonio, tenuti e aggiornati dall'Ufficio Patrimonio in collaborazione con l'Ufficio Bilancio, Programmazione e Controllo di gestione. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle suddette categorie può, con uno specifico provvedimento e sulla base di specifica procedura, secondo quanto definito anche dalle norme regionali di riferimento, essere trasferito da una categoria di appartenenza ad un'altra, sulla base della effettiva destinazione d'uso dello stesso.

### **Art. 3 - Beni patrimoniali indisponibili**

1. Fanno parte del patrimonio indisponibile di ASP Centro servizi alla persona i beni destinati ai fini istituzionali dell'Azienda ed al soddisfacimento di interessi pubblici, finché permanga tale destinazione, come meglio individuati dall'art. 826 del Codice civile.

2. Tra i beni che appartengono al patrimonio indisponibile rientrano, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, gli immobili adibiti ad uffici e pubblici servizi, quali in particolare gli edifici destinati all'esercizio dei servizi socio-assistenziali e socio-sanitari, i beni immobili qualificati come beni culturali adibiti ad attività culturali e sedi espositive o museali, nonché eventuali immobili ad uso abitativo adibiti ad alloggi con servizi o con specifiche finalità sociali.

3. L'utilizzazione da parte di terzi dei beni del patrimonio indisponibile avviene, di norma, attraverso atti di concessione amministrativa.

### **Art. 4 - Beni patrimoniali disponibili**

1. I beni del patrimonio disponibile sono quelli che non rientrano nella categoria dei beni patrimoniali indisponibili e che, pertanto, non sono destinati ai fini istituzionali dell'Azienda.

2. I beni appartenenti al patrimonio disponibile possono essere assegnati a terzi tramite contratti di diritto privato, come pure possono essere alienati i diritti reali su di essi esercitati, secondo le procedure previste nel presente Regolamento.

#### **Art. 5 - Tenuta e aggiornamento dell'inventario dei beni immobili**

1. L'Ufficio Patrimonio di ASP Centro servizi alla persona, in collaborazione con l'Ufficio Bilancio, Programmazione e Controllo di gestione, cura, in relazione ai beni immobili di proprietà dell'Azienda:

- a) la tenuta del registro dei beni immobili, completo di tutti i dati richiesti dal conto del patrimonio e ai sensi dell'art.2, comma 222, della Legge n. 191/2009 e s.m.i;
- b) la registrazione delle variazioni derivanti da nuove acquisizioni, alienazioni e/o modifiche della consistenza del patrimonio immobiliare;
- c) la tenuta ed aggiornamento dei fascicoli immobiliari relativi alla situazione giuridica dei fabbricati e dei terreni;
- d) la valorizzazione dei beni immobili;
- e) la classificazione e declassificazione giuridica dei beni immobili e dei diritti reali;
- f) l'accertamento del titolo di proprietà degli immobili;
- g) gli accertamenti catastali relativi agli immobili;
- h) la gestione dell'archivio delle chiavi dei fabbricati di proprietà dell'Azienda.

#### **Art. 6 - Strumenti per la definizione dei rapporti con i soggetti utilizzatori, gestori o acquirenti dei beni immobili.**

1. Le decisioni di ASP Centro servizi alla persona in merito all'alienazione, alla concessione o alla locazione di beni immobili di sua proprietà o alla costituzione di altri diritti reali sugli stessi, sono definite con atti amministrativi.

2. L'ASP formalizza i rapporti conseguenti alle procedure disciplinate dal presente Regolamento mediante contratti, nonché altri strumenti di accordo pattizio aventi natura similare, comunque denominati.

### **TITOLO II - PROCEDURE PER L'ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DI ASP CENTRO SERVIZI ALLA PERSONA.**

#### **Art. 7 - Beni alienabili, operazioni escluse e condizioni particolari per alcune tipologie di beni.**

1. Sono alienabili secondo le procedure disciplinate dal presente regolamento i beni appartenenti:

- a) al patrimonio disponibile dell'Ente di qualsiasi provenienza, compresi i beni per i quali l'Azienda è divenuta proprietaria a titolo originario, per usucapione, permuta e altre cause;
- b) al patrimonio indisponibile dell'Ente, previa trasformazione a patrimonio disponibile.

2. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria dal vincolo.

3. Per i beni sottoposti ai vincoli d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di verifica dell'interesse culturale e di autorizzazione alla vendita ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i.

#### **Art. 8 - Programmazione e criteri per l'individuazione dei beni da alienare.**

1. Il Piano di gestione e valorizzazione del patrimonio mobiliare ed immobiliare previsto dall'art. 26 comma 3 della Legge Regionale n. 2 del 12/3/2003 indica i beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile ed indisponibile, con indicazione del loro eventuale rilievo storico-artistico.

2. Il Piano delle alienazioni, da sottoporre all'approvazione dell'Assemblea dei Soci, indica, nell'ambito dei beni immobili disponibili e, pertanto, non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Azienda, quelli suscettibili di dismissione.

3. Nel Piano delle alienazioni sono indicati:

- a) i beni immobili e/o i diritti reali di godimento che si prevede di alienare;

- b) una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, dati catastali ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
  - c) l'indicazione del valore presunto di stima;
  - d) l'orizzonte temporale entro cui si prevede di completare le alienazioni indicate;
  - e) la destinazione delle risorse ottenute dall'alienazione.
4. Fermo restando quanto previsto dai commi precedenti, il Piano delle alienazioni e il Piano di gestione e valorizzazione del patrimonio possono essere modificati o integrati. In particolare, ASP Centro servizi alla persona può stabilire di procedere all'alienazione di un determinato bene, ancorché non compreso in detto Piano, mediante contestuale aggiornamento ed approvazione dello stesso.
5. ASP Centro servizi alla persona individua i beni da alienare tra quelli non riconosciuti essenziali, ai fini del conseguimento delle finalità istituzionali dell'Azienda, sulla base dei seguenti criteri:
- a) bassa redditività del bene;
  - b) necessità di interventi di recupero del bene particolarmente onerosi;
  - c) ubicazione del bene in un'area territoriale non utile per la gestione dei servizi dell'Azienda;
  - d) appartenenza del bene a immobili in comproprietà con altri soggetti pubblici o privati per i quali si valuti non sussistere l'interesse al mantenimento della comproprietà ovvero l'acquisto della proprietà intera;
  - e) sussistenza sul bene di diritti reali di godimento a favore di terzi;
  - f) insussistenza dell'interesse dell'Azienda al mantenimento in proprietà del bene, in quanto non destinato a fini istituzionali;
  - g) necessità di reperimento di fonti di finanziamento per la realizzazione di immobili e opere pubbliche primarie destinati a conseguire le finalità dell'Azienda;
  - h) necessità di procedere alla riduzione del debito aziendale, con estinzione di mutui o finanziamenti contratti per l'esecuzione di lavori o per far fronte a temporanee carenze di liquidità.

#### **Art. 9 - Condizioni generali relative all'alienazione dei beni immobili**

1. Ogni immobile è alienato nello stato in cui si trova, con tutti i diritti e le servitù ivi esistenti apparenti e non apparenti, salvo che sia diversamente indicato nella relazione di stima.
2. Gli immobili sono venduti a corpo, salvo diversa indicazione.
3. Le eventuali spese tecniche (referto tecnico di conformità catastale e urbanistica, frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa se affidata ad un tecnico esterno) necessarie per poter procedere alla cessione del bene saranno poste a carico dell'aggiudicatario.
4. L'acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi dell'Azienda rispetto agli immobili in vendita che siano in corso al momento della stipula del contratto di alienazione.

### **TITOLO III – PROCEDURE DI VENDITA**

#### **Art. 10 - Individuazione del valore base di vendita**

1. Il valore di massima di ogni singolo bene viene determinato dalla competente Area Patrimonio; detto valore è puramente indicativo e non vincolante per l'Ente.
2. Il valore base di vendita dell'immobile è determinato, con apposita perizia estimativa resa dall'Area competente o da un esperto esterno a tale scopo incaricato e redatta con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.
3. La perizia estimativa deve espressamente specificare:
  - a) i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
  - b) il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato interessato potenzialmente all'acquisizione configurato in relazione al territorio nazionale o regionale, locale e particolare, al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione specifica.
4. Le permutate sono formate sulla base di perizia di stima comparativa degli immobili da permutare.

5. Le stime di cui al presente articolo hanno validità di dodici mesi e possono essere prorogate sempre che non siano, nel frattempo, intervenute ed accertate significative variazioni del mercato immobiliare.

#### **Art. 11 - Procedure di vendita**

1. Ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/1997, sono assicurati criteri di trasparenza per la scelta del contraente e adeguate forme di pubblicità per acquisire le offerte.

2. Alle alienazioni dei beni immobili si procede mediante:

a) asta pubblica;

b) trattativa privata diretta – procedura negoziata, in connessione al grado di appetibilità del bene e con le procedure di cui agli articoli seguenti.

#### **Art. 12 - Asta pubblica**

1. È adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto è riconducibile, per la natura del bene stesso, la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale, ad un mercato vasto, a livello nazionale o, comunque, quando il valore di stima è superiore a Euro 30.000,00.

2. Alla gara è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati dal R.U.P., tenendo conto dell'effettiva loro penetrazione nel mercato ai fini di raggiungere tutti i potenziali acquirenti.

3. I canali di pubblicità utilizzabili sono, in via esemplificativa, le edizioni dei bollettini immobiliari o riviste specializzate, i giornali di diffusione nazionale, siti Internet, pubblicazione nella G.U. dell'Unione Europea e della Repubblica Italiana, nel B.U.R., all'Albo Pretorio e all'Albo di altri Comuni, e in altri sistemi informativi a carattere nazionale o locale. Il termine per la presentazione delle offerte non può essere comunque inferiore ai trenta giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso d'asta (valutare dimezzamento termini in caso di comprovata urgenza), come, in seguito, specificato. Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre e in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari a un decimo del valore posto a base della gara e costituita in uno dei modi previsti dalle vigenti disposizioni. In uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso il bando sarà suddiviso in lotti e i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara ed è fatta dal Responsabile competente, secondo quanto previsto nel presente Regolamento. Il Responsabile dispone direttamente, con proprio provvedimento, l'aggiudicazione dell'alienazione.

4. La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.

5. La cauzione prodotta dagli aggiudicatari è svincolata dopo la firma del contratto; l'Ente utilizzerà in conto prezzo la cauzione, costituita in numerario.

6. Il contratto è stipulato nel termine di sessanta giorni dall'intervenuta aggiudicazione previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto.

#### **Art. 13 – Indizione**

1. L'asta pubblica viene indetta con bando predisposto a cura del Responsabile del procedimento di alienazione.

#### **Art. 14 - Bando**

1. Il bando di gara deve contenere come requisiti minimi i seguenti:

- descrizione beni da alienare, la loro situazione e provenienza;
- il prezzo estimativo a base di gara e i termini per il pagamento;
- i diritti e i pesi inerenti all'immobile;
- l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede alla gara;
- il luogo presso cui si effettua la gara;
- gli uffici presso i quali sono visionabili gli atti di gara ed è possibile acquisire informazioni;

- l'ammontare della cauzione;
- il metodo di gara;
- l'indicazione che si farà luogo ad aggiudicazione quand'anche si presenti un solo offerente;
- per le persone giuridiche, l'iscrizione presso il Registro delle Imprese;
- in caso di società, l'indicazione di chi ne ha la rappresentanza legale e l'iscrizione nel Registro delle Imprese;
- la possibilità di ammettere offerte per procura. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste s'intendono solidalmente obbligate;
- le modalità di presentazione dell'offerta, se esclusivamente a mezzo posta o anche tramite corriere o brevi manu, presso l'Ufficio Protocollo con ricevuta dell'ufficio protocollo dell'Ente;
- le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni e attestazioni, delle offerte e le modalità di imbustamento e sigillatura;
- l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
- l'indicazione che il recapito dell'offerta rimane a esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il piego stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
- l'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione.
- nel caso di società, l'indicazione espressa, che può essere contenuta nel certificato d'iscrizione nel registro delle imprese, che negli ultimi cinque anni la ditta non è stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata;
- il bando di gara dovrà espressamente prevedere che faranno carico all'aggiudicatario, oltre al corrispettivo derivante dalla procedura di vendita, le seguenti spese:
  - le spese d'asta (bolli, diritti di segreteria, ecc.) e di pubblicità della gara (avvisi, pubblicazioni, ecc.) sostenute dall'Ente;
  - le spese contrattuali ed accessorie inerenti alla stipula del contratto, ivi incluse le spese notarili;
  - le eventuali spese di regolarizzazione catastale.

#### **Art. 15 - Urgenza**

1. In casi d'urgenza tutti i termini previsti dal presente regolamento sono abbreviabili sino alla metà. Il provvedimento con quale si indice la gara deve motivare espressamente le ragioni di urgenza.

#### **Art. 16 - Commissione**

1. La commissione di gara è composta dal responsabile del procedimento con funzioni di Presidente, dal Direttore Generale o suo delegato e da un funzionario dell'Area di competenza in veste di verbalizzante. In caso di assenza del Presidente le funzioni del medesimo vengono esercitate da altro Responsabile di analoga professionalità. La commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.

#### **Art. 17 - Verbale**

1. Dello svolgimento e dell'esito delle gare viene redatto apposito verbale dal funzionario dell'Area competente, sotto la direzione del Presidente.

2. Il verbale riporta l'ora, il giorno, il mese, l'anno e il luogo in cui si è dato corso all'apertura delle buste; il nominativo e la carica dei componenti la commissione; il numero delle offerte pervenute, i nominativi degli intervenuti alla gara, la graduatoria delle offerte, la migliore offerta e l'aggiudicazione provvisoria.

3. Il verbale non tiene luogo di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene, pertanto, con la stipulazione del successivo contratto, a seguito dell'aggiudicazione definitiva, tramite apposita determinazione del Responsabile di Area.

4. Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, viene compilato il verbale attestante la diserzione della gara.

### **Art. 18 - Aste deserte**

1. Nell'ipotesi in cui il primo esperimento di asta, risulti infruttuoso l'Assemblea dei Soci ha facoltà di indire una nuova gara riducendo il prezzo base fino ad un massimo del 10%, ovvero ad autorizzarne la vendita mediante trattativa privata diretta, al prezzo base dell'asta andata deserta.
2. Se anche il secondo incanto va deserto, l'Assemblea dei Soci ha facoltà di procedere all'indizione di un terzo esperimento di asta pubblica, con una riduzione del prezzo fino ad un massimo del 15%, ovvero ad autorizzarne la vendita mediante trattativa privata diretta, al prezzo base dell'ultima asta andata deserta.

### **Art. 19 - Trattativa privata diretta**

1. La trattativa privata diretta senza gara è ammessa, anche indipendentemente dal valore venale del bene, contrattando con uno o più soggetti (in questo caso mettendoli a confronto) nei casi seguenti:
  - a) nei casi in cui sia stata effettuata l'asta pubblica e la stessa sia dichiarata deserta, ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide. Nel caso di asta pubblica deserta, il prezzo base sarà quello indicato nell'Avviso dell'ultimo esperimento svolto e andato deserto;
  - b) l'alienazione è a favore di Enti pubblici o Enti privati regolarmente costituiti e dotati di personalità giuridica che non perseguono fine di lucro, al fine di conseguire un interesse generale della collettività, di cui si deve dare adeguata e dettagliata motivazione nella delibera dell'Assemblea dei soci di vendita;
  - c) la cessione è finalizzata ad un'operazione di permuta con un bene che l'Ente ritenga utile acquisire;
  - d) l'alienazione di quote di proprietà a favore dei comproprietari;
  - e) le alienazioni a favore di Società nelle quali i Comuni soci detengono la maggioranza del capitale, qualora i beni siano strumentali al raggiungimento degli scopi istituzionali;
  - f) in caso di transazione;
  - g) qualora il concorrente aggiudicatario dell'asta pubblica si rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita o non provvedesse alle incombenze di sua competenza (es. incarichi per eventuali frazionamenti, incarico al Notaio, ecc.) o non vi provvedesse nei termini stabiliti. In questo caso, la trattativa privata diretta verrà espletata nei confronti dei successivi migliori offerenti partecipanti alla gara succitata;
  - h) qualora l'alienazione del bene immobile sia a favore di Associazioni o Società per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse;
  - i) qualora si tratti di fondi interclusi, beni non autonomamente utilizzabili ed altri immobili, i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione, morfologia etc...) tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo interesse per uno o più soggetti predeterminati.
2. È, altresì, ammessa la trattativa privata diretta, senza gara, quando l'alienazione riguarda immobili il cui prezzo base sia inferiore a Euro 30.000,00, quando concorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità generale, da indicarsi nel provvedimento di attuazione della procedura di vendita.
3. Il prezzo di aggiudicazione non deve essere inferiore:
  - al valore del prezzo di stima, per il caso di cui al comma 1 lett. b), c), d), e), f), g) del presente articolo;
  - al valore del prezzo base dell'ultimo esperimento di gara per il caso di cui al 1 comma lett. a);
  - al prezzo proposto dal secondo miglior offerente per l'ipotesi di cui al comma 1 lett. g) del presente articolo.

### **Art. 20 - Aggiudicazione e pagamento del prezzo**

1. Il prezzo dovrà essere pagato interamente prima della stipula del contratto di compravendita. In caso di aggiudicazione mediante gara, il deposito cauzionale, versato dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta, sarà trattenuto quale caparra e a titolo di anticipazione sul prezzo dovuto dallo stesso. L'aggiudicatario, a prescindere dalle modalità di aggiudicazione previste nel vigente Regolamento, entro sessanta giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione deve versare il prezzo di vendita ovvero, nell'ipotesi di aggiudicazione mediante asta pubblica, la differenza tra il prezzo di



aggiudicazione ed il deposito cauzionale corrisposto a titolo di caparra per l'ammissione alla gara, pena la perdita del deposito.

2. In caso di inadempimento dell'aggiudicatario rispetto alle prescrizioni dell'avviso ovvero a quelle successive all'aggiudicazione, l'Ente si riserva la facoltà di revocare quest'ultima e procedere ad una nuova aggiudicazione a favore del concorrente che ha presentato l'offerta immediatamente inferiore; così l'Ente potrà procedere anche in caso di inadempimento di tale ultimo concorrente o degli altri eventuali offerenti, riservandosi di scorrere in tal senso la graduatoria determinatasi in sede di gara.

3. Nelle citate ipotesi di inadempimento, l'Ente tratterà la cauzione provvisoria versata dal concorrente, fermo restando, comunque, il risarcimento dei danni causati all'Ente dal concorrente stesso.

### **Art. 21 - Forme di pubblicità degli avvisi di vendita**

1. ASP Centro servizi alla persona assicura la più ampia diffusione degli avvisi pubblici, che saranno sempre pubblicati all'Albo Pretorio e sul sito web dell'Ente. Il R.U.P. determinerà le forme di pubblicità ritenute più opportune, scegliendo sulla base delle caratteristiche specifiche del bene da alienare. I canali di pubblicità utilizzabili sono, in via esemplificativa, le edizioni dei bollettini immobiliari o riviste specializzate, i giornali di diffusione nazionale, siti Internet, pubblicazione nella G.U. dell'Unione Europea e della Repubblica Italiana, nel B.U.R., all'Albo Pretorio e all'Albo di altri Enti, e in altri sistemi informativi a carattere nazionale o locale, nonché presso:

- associazioni di costruttori;
- ordini professionali;
- associazioni di categoria (commercianti, artigiani, agenzie immobiliari, sindacati degli inquilini, associazioni della proprietà edilizia ecc.);
- enti pubblici ed altre istituzioni.

2. Qualora l'appetibilità dell'immobile sia ristretta ad una cerchia di interessati residenti nella zona di ubicazione dello stesso, si può procedere, oltre che alla pubblicazione all'Albo Pretorio e sul sito internet, alla sola pubblicità mediante:

- affissione di manifesti nell'ambito territoriale più ristretto qualora l'interesse di acquisto sia manifestamente limitato a soggetti residenti in tale zona;
- affissione di cartelli da porre in opera solo accanto al bene posto in vendita e, comunque, nell'abitato o negli abitati più vicini.

### **Art. 22 - Procedure di gara**

1. Le gare di cui agli articoli precedenti sono effettuate con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base indicato nel bando di gara. I termini e le modalità di presentazione delle offerte saranno indicati nei relativi bandi.

### **Art. 23 - Offerte**

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti di ASP Centro servizi alla persona consegue alla determina di aggiudicazione.

### **Art. 24 - Stipulazione del contratto**

1. La vendita è perfezionata con il contratto, con le forme e modalità previste dal Codice Civile. L'Ente assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge e dichiara la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi, di diritti reali anche parziali a favore di terzi.

2. La parte acquirente è immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili e onerosi dalla data di stipulazione del contratto di vendita, salvo diversa indicazione contenuta nell'Avviso di alienazione.

3. Il contratto è rogato di norma da un notaio scelto dalla controparte, dovendo questa affrontare le spese contrattuali ed erariali. In ogni caso la vendita è stipulata a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui si trova il bene, con le relative accessioni e pertinenze.

#### **Art. 25 - Gare esperite**

1. Gli esiti delle gare sono pubblicati sul sito internet di ASP Centro servizi alla persona con avviso che descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, l'aumento percentuale e il prezzo contrattuale.

#### **Art. 26 - Riservatezza dati**

1. I dati saranno trattati con e senza l'ausilio di mezzi elettronici, per l'espletamento delle attività istituzionali relative ai procedimenti sopradescritti e agli eventuali procedimenti amministrativi e giurisdizionali conseguenti (compresi quelli previsti dalla L. 241/90 sul diritto di accesso alla documentazione amministrativa), in modo da garantire la sicurezza e riservatezza e, comunque, nel rispetto della normativa vigente. I dati giudiziari, raccolti ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e D.P.R. n. 412/2000, saranno trattati in conformità al D. Lgs 196/2003. In relazione ai suddetti dati l'interessato può esercitare i diritti previsti dall'art. 7 del citato Decreto Legislativo. I dati, le informazioni e ogni altra notizia comunque appresa dall'acquirente nel corso della procedura di alienazione, non dovranno essere divulgati in alcuna forma e dovranno essere riservati esclusivamente all'utilizzo per le finalità connesse all'acquisto dell'immobile oggetto di alienazione.

### **TITOLO IV – DISPOSIZIONI SPECIALI**

#### **Art. 27 - Beni vincolati**

1. La vendita di beni vincolati da leggi speciali è subordinata all'espletamento della formalità liberatoria del vincolo, in particolare per i Beni di interesse storico-artistico debbono essere preliminarmente osservati i vincoli relativi all'alienazione dei beni culturali, di cui al D. Lgs. n. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Art. 28- Diritto di prelazione**

1. PRELAZIONE LEGALE: Quando il bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e l'aggiudicazione dovrà essere notificata nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

2. PRELAZIONE VOLONTARIA: ASP Centro servizi alla persona può riconoscere il diritto di prelazione nel seguente caso:

- sul prezzo risultante dall'esperimento della gara, ai concessionari, conduttori e/o occupanti dei beni immobili posti in alienazione, a condizione che questi siano in regola con il pagamento dei canoni di locazione.

3. In tal caso, l'Ente comunica ai beneficiari della prelazione, a mezzo di raccomandata A.R., il corrispettivo e le altre condizioni alle quali la compravendita deve essere conclusa. L'esercizio del diritto di prelazione deve avvenire a mezzo raccomandata A.R. entro 30 giorni successivi a quello di ricevimento della comunicazione.

#### **Art. 29 – Permute**

1. ASP Centro servizi alla Persona può procedere alla permuta di beni appartenenti al proprio patrimonio immobiliare con beni appartenenti a soggetti pubblici o privati, purché concorrano circostanze di convenienza o di utilità generale ovvero di pubblico interesse.

2. Nel provvedimento che autorizza la permuta devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta ed, in particolare, l'interesse prevalente che giustifichi l'acquisizione da parte dell'Azienda del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri.

3. La permuta ha luogo a condizione che il valore dei beni da permutare sia sottoposto a preventiva apposita perizia estimativa comparativa che ne attesti l'equivalenza del valore.
4. Qualora venga offerto un bene di valore superiore a quello del bene posto in vendita, l'aggiudicazione è, comunque, subordinata a specifico provvedimento ai fini della relativa copertura finanziaria.
5. Qualora venga offerto un bene di valore inferiore a quello posto in vendita, l'acquirente dovrà versare la differenza del prezzo.

## **TITOLO V – ACQUISTO DI IMMOBILI**

### **Art. 30 - Acquisto di beni immobili**

1. Si possono acquistare sul mercato immobiliare gli immobili necessari alle finalità istituzionali dell'Ente, accertata la convenienza del prezzo. I beni da acquistare dovranno essere liberi da qualsiasi onere, vincolo e gravame, da eliminarsi, ove esistenti, a cura del venditore prima della stipulazione del contratto, salvo diverso e motivato provvedimento. Il prezzo del bene da acquistare deve essere valutato nella sua congruità dalla competente Area.
2. L'acquisto di un immobile può anche avvenire per compensare un eventuale credito che Asp vanta nei confronti di soggetti che abbiano accumulato un debito verso l'Ente. Per questa fattispecie, si applicano le disposizioni del precedente art. 29.

### **Art. 31 - Acquisto di immobili: modalità di individuazione del contraente.**

1. All'acquisto di beni immobili si procede mediante trattativa privata nei casi in cui la specificità dell'oggetto del contratto non consenta ovvero non renda vantaggioso l'espletamento di una procedura di gara. Qualora l'Ente partecipi ad un'asta per l'acquisto di immobili, spetta al Responsabile di Area delegato alla partecipazione indicare l'importo dell'offerta, nell'ambito del prezzo massimo fissato nell'atto di determinazione a contrarre, come deliberato dall'Assemblea dei Soci.

## **TITOLO VI - PROCEDURE RELATIVE ALLA LOCAZIONE O AL COMODATO D'USO DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELL'AZIENDA**

### **Art. 32 - Principi generali per la locazione di beni immobili dell'ASP a soggetti privati**

1. ASP Centro servizi alla Persona individua i soggetti ai quali affidare in locazione o in comodato d'uso gratuito i beni appartenenti al proprio patrimonio disponibile mediante procedure svolte nel rispetto dei principi di pubblicità, trasparenza, divieto di discriminazione, parità di trattamento e proporzionalità.
2. Alla procedura di cui al comma 1 è data adeguata pubblicità per mezzo degli strumenti ritenuti più idonei dall'Azienda.

### **Art. 33 - Tipologie di contratti di locazione utilizzabili dall'ASP Centro servizi alla Persona**

1. Per i beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile destinati ad uso abitativo l'ASP perviene alla stipula di contratti di locazione ai sensi della L. 431/1998 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo).
2. Sulla base del valore del canone mensile di locazione, l'Azienda determina la tipologia del canone concordato in base all'art. 2 comma 3, oppure del canone libero in base all'art. 2 comma 1 della stessa L. 431/1998 e s.m.i.
3. In caso di utilizzo del canone concordato, l'Azienda applica al contratto di locazione le durate contrattuali previste dall'Accordo Territoriale vigente nel comune di riferimento.
4. In caso di utilizzo del canone libero, l'Azienda applica al contratto di locazione la durata contrattuale prevista dall'art. 2 comma 1 della L. 431/1998 stabilita in quattro (4) anni di base più quattro (4) anni di rinnovo, con le eccezioni previste dall'art. 3 comma 1 della stessa legge.

5. Sono, comunque, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 1 comma 2 lettera a) della Legge 431/1998, secondo le quali la locazione abitativa di immobili vincolati ex D. Lgs. 42/2004, o rientranti nelle categorie catastali A/1 - A/8 - A/9, è disciplinata dalla medesima Legge solo in caso di contratti a canone concordato, mentre in tutti gli altri casi ASP sarà libera di individuare la più opportuna tipologia di contratto di locazione da applicare, semplicemente sulla base delle norme del Codice civile in materia.

6. Per i beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile destinati ad uso diverso da quello abitativo l'ASP perviene alla stipula di contratti di locazione di norma per la durata minima prevista dall'art. 27 della L. 392/1978 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), stabilita in sei (6) anni di base più sei (6) anni di rinnovo o in nove (9) anni di base più nove (9) anni di rinnovo nei casi previsti dal comma 3 dello stesso art. 27, con le eccezioni previste dall'art. 29 della L. 392/1978.

7. Per contratti di locazione per alcune tipologie particolari di beni, quali i posti auto e le autorimesse, i magazzini e i depositi, l'Azienda può pervenire alla stipula degli stessi anche ai sensi degli artt. 1571 e seguenti del Codice civile, per la durata massima di quattro (4) anni con la possibilità di rinnovo.

#### **Art. 34 - Determinazione del canone e oneri accessori**

1. Per le unità immobiliari ad uso abitativo il canone di locazione è determinato di norma mediante applicazione del canone di libero mercato. ASP Centro servizi alla persona si riserva di valutare, in caso di immobili in particolari condizioni, l'applicazione del regime del "canone concordato" ai sensi dell'art. 2, comma 3 della L. 431/1998, con applicazione dell'Accordo Territoriale vigente nel comune ove è ubicato l'immobile.

2. Per le unità immobiliari ad uso non abitativo il canone di locazione è determinato mediante comparazione fra i prezzi praticati in regime di libero mercato per analoghe tipologie di immobili.

3. La determinazione del valore del canone di locazione per le unità immobiliari di cui ai precedenti commi 1 e 2 tiene conto per entrambe le tipologie dei seguenti elementi essenziali di valutazione:

- a) parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista nel rapporto: commerciale, produttiva, residenziale, agricola, a servizi o altro;
- b) ulteriori criteri e parametri aggiuntivi possono essere, eventualmente, stabiliti allo scopo.

4. I canoni posti a base d'asta nella procedura di assegnazione delle unità immobiliari non comprendono le spese accessorie e condominiali di cui all'art. 9 della L. 392/1978.

5. La ripartizione degli oneri accessori è regolata secondo quanto previsto all'art.9 della L. 392/1978.

#### **Art. 35 - Pubblicizzazione delle procedure per la locazione di beni immobili dell'ASP a soggetti privati**

1. L'elenco delle unità immobiliari disponibili alla locazione può essere reso pubblico mediante:

- a) pubblicazione sul sito internet dell'Azienda;
- b) pubblicazione agli albi pretori dei Comuni ove sono ubicate le unità immobiliari in locazione;
- c) ulteriori forme di pubblicizzazione.

#### **Art. 36 - Stipula del contratto e deposito cauzionale**

1. L'assegnatario è tenuto a rendersi disponibile per la stipula del contratto entro trenta (30) giorni dalla comunicazione dell'avvenuta assegnazione. Il mancato riscontro ovvero la mancata presentazione alla data di stipula comporta la decadenza automatica dall'assegnazione.

2. Il soggetto che risulti intestatario di un contratto di locazione abitativo a canone concordato stipulato con l'ASP non potrà stipulare un ulteriore contratto abitativo a canone concordato. Conseguentemente, qualora risulti assegnatario di una unità immobiliare in base ad una nuova procedura, il nuovo contratto potrà essere stipulato solo a canone libero ai sensi dell'art. 2 comma 1 della L. 431/1998.

3. L'ASP richiede agli assegnatari, a propria tutela, il versamento di un deposito cauzionale pari a due (2) mensilità ovvero la presentazione di idonea fidejussione bancaria "a prima richiesta" per il medesimo importo da consegnarsi contestualmente alla stipula del contratto. L'aggiudicatario è

tenuto a costituire, a pena di decadenza dall'assegnazione e prima della stipula del contratto di locazione, la garanzia come sopra indicata, per tutte le tipologie di unità immobiliari.

#### **Art. 37 - Condizioni particolari relative all'assegnazione degli immobili in locazione**

1. Gli immobili sono locati agli assegnatari nello stato di fatto in cui si trovano all'atto della pubblicazione. ASP Centro servizi alla persona non provvede all'esecuzione di interventi manutentivi di alcun genere per l'assegnazione degli alloggi.
2. Per le unità immobiliari ad uso commerciale, tutti gli oneri per autorizzazioni o licenze di esercizio sono a totale cura e spese del conduttore.
3. Per nessuna tipologia di immobile può essere variato l'aspetto architettonico dei locali né può essere mutata la destinazione d'uso anche se con interventi migliorativi, senza autorizzazione di ASP, a pena di risoluzione del contratto di locazione.

#### **Art. 38 - Procedure particolari per locazione immobili a studenti universitari**

1. ASP Centro servizi alla persona può procedere alla stipula di contratti di locazione destinati all'accoglienza di studenti universitari, in deroga alle procedure di cui ai precedenti articoli, comunque nel rispetto dei principi generali di trasparenza, imparzialità e pubblicità che si intendono soddisfatti per mezzo delle procedure descritte ai successivi commi.
2. L'assegnazione ai singoli studenti avviene per camera singola o per frazione di camera a più posti, a mezzo di trattativa privata diretta sulla base delle richieste pervenute.
3. Il canone di locazione è determinato mediante applicazione di canone a libero di mercato, definito mediante comparazione fra i prezzi praticati in regime di libero mercato per analoghe tipologie. Il canone di locazione non comprende le spese accessorie, condominiali e le utenze.
4. A propria tutela, ASP richiede agli assegnatari il versamento di un deposito cauzionale pari a due (2) mensilità ovvero la presentazione di idonea fidejussione bancaria "a prima richiesta" per il medesimo importo.
5. L'assegnatario può recedere anticipatamente, anche in assenza di gravi motivi, dandone preavviso al proprietario con almeno 60 giorni di anticipo.

#### **Art. 39 - Manutenzione delle unità immobiliari, miglioramenti e addizioni**

1. Le spese di straordinaria manutenzione sono a carico di ASP Centro servizi alla persona, quale locatore, ai sensi dell'art. 1576 cod. civ., salvo il caso in cui dette opere siano riconducibili ad un comportamento doloso o colposo del conduttore, suoi familiari, dipendenti e/o terzi ammessi anche temporalmente all'uso e al godimento del bene locato.
2. In caso di riparazioni urgenti dimostrabili, il conduttore può eseguire le stesse direttamente, purché ne dia contemporaneamente avviso all'Azienda, ai sensi dell'art. 1577 comma 2 c.c. In tale eventualità il conduttore ha diritto al rimborso delle spese sostenute previa condivisione con l'ASP del preventivo di spesa. Se si tratta di riparazioni comunque necessarie e per le quali il conduttore manifesti la disponibilità di provvedervi direttamente, l'Azienda, previa verifica della indispensabilità degli interventi al fine di mantenere la cosa locata in buono stato di conservazione e previa condivisione del preventivo di spesa, può autorizzare l'esecuzione delle opere con riconoscimento del rimborso nei limiti del preventivo condiviso in conto canone. Il rimborso è riconosciuto una volta conclusi gli interventi e presentate all'Azienda le relative fatture già liquidate dal conduttore unitamente ad attestazione di insussistenza di contenziosi con le imprese esecutrici dei lavori effettuati.
3. Le riparazioni di piccola manutenzione, dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso del bene locato, devono essere eseguite nel corso del rapporto locatizio a cura e spese del conduttore ai sensi del combinato disposto degli artt. 1576 comma 1 e 1609 del c.c. Sono, inoltre, ad esclusivo carico del conduttore le opere di modifica o di trasformazione, anche se imposte da disposizioni di legge o dell'autorità sopravvenute alla consegna del bene locato, per rendere il bene stesso idoneo all'uso convenuto.

4. Il conduttore può apportare nel corso della locazione miglioramenti e/o addizioni idonei ad aumentare il valore e l'utilità del bene locato, previo consenso di ASP, con la quale dovrà essere condiviso il capitolato delle opere e la scelta dei materiali; in caso contrario il conduttore non ha diritto, al termine della locazione, ad alcun indennizzo, in base al combinato disposto degli artt. 1592 e 1593 c.c. ed è facoltà dell'Azienda chiedere al conduttore il ripristino del bene locato a sua totale cura e spese.

5. Il conduttore non può apportare innovazioni, miglie e addizioni che mutino la natura e/o la destinazione del bene locato.

6. Per le unità immobiliari che necessitano di lavori minimi (quali piccoli interventi manutentivi, sostituzione sanitari e porte interne), l'assegnazione può essere disposta nello stato di fatto se specificato nel bando, prevedendo uno sconto sul canone iniziale di locazione.

7. Per le unità immobiliari che necessitano di interventi di ristrutturazione, l'assegnazione può essere disposta nello stato di fatto, affinché ciascun assegnatario possa procedere alla riqualificazione dell'alloggio, con rimborso in conto canone, previa condivisione con ASP Centro servizi alla persona del capitolato delle opere e della scelta dei materiali.

#### **Art. 40 - Rinnovo dei contratti di locazione in scadenza**

1. I contratti di locazione non si rinnovano tacitamente, ad eccezione dei casi in cui il rinnovo automatico sia previsto espressamente dalla legge, quali, in particolare:

a) l'art. 28 della Legge n. 392/1978;

b) l'art. 2 della Legge n. 431/1998

2. Per gli immobili adibiti ad uso diverso da abitazione, alla scadenza del periodo di locazione, l'Azienda valuta se permangono le condizioni di interesse pubblico per la stipula di una nuova locazione, stabilendo le condizioni normative ed economiche per l'indizione di una nuova procedura ad evidenza pubblica.

3. Agli immobili adibiti ad uso abitazione si applica la disciplina contenuta nella L. 431/1998, nonché, nei casi previsti, la specifica disciplina contenuta in altri atti regolamentari dell'Azienda.

4. Fatte salve le previsioni di cui al comma 1, il rinnovo deve essere formalizzato con un nuovo contratto.

#### **Art. 41 - Risoluzione e recesso dal contratto di locazione**

1. L'Azienda e il conduttore, in base alla Legge n. 392/1978 e alla Legge n. 431/1998, possono prevedere contrattualmente che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso al locatore, con lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Indipendentemente dalle previsioni contrattuali, il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto, con un preavviso di almeno sei mesi, da comunicare con lettera raccomandata. Sono comunque fatte salve le disposizioni di cui al precedente art. 38 comma 5.

2. Salvo quanto previsto dall'art. 55 della Legge n. 392/1978, il mancato pagamento del canone, decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, ovvero il mancato pagamento, nel termine previsto, degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione, ai sensi dell'art. 1455 c.c.

3. Ai sensi dell'art. 7 della Legge n. 392/1978, è nulla la clausola che prevede la risoluzione del contratto in caso di alienazione del bene locato.

4. Il contratto di locazione deve in ogni caso prevedere:

a) la clausola risolutiva espressa, di cui all'art. 1456 c.c., con indicazione degli obblighi il cui inadempimento giustifichi la risoluzione del contratto;

b) la clausola risolutiva espressa in caso di inadempimenti di cui all'art. 1382 cod. civ.

#### **Art. 42 - Clausole generali relative alle locazioni**

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente Regolamento in ordine ai contratti di locazione, si applicano le norme degli artt. da 1571 a 1614 c.c.

### **Art. 43 - Procedure per la concessione a soggetti privati di beni appartenenti al patrimonio indisponibile di ASP Centro servizi alla persona**

1. ASP Centro servizi alla persona può procedere alla concessione a soggetti privati di beni del proprio patrimonio indisponibile attuando i principi di pubblicità, trasparenza, divieto di discriminazione, parità di trattamento e proporzionalità.

2. La procedura di concessione è, di norma, resa nota con un avviso, pubblicato sul sito internet di ASP per almeno quindici giorni e, quando il bene da concedere abbia notevole rilievo economico, su altri strumenti di comunicazione, scelti dall'Azienda.

3. L'avviso di cui al comma 2 contiene tutti gli elementi ritenuti essenziali per favorire la massima partecipazione dei soggetti interessati e definisce i criteri per l'attribuzione dei punteggi per l'affidamento in concessione del bene, che possono consistere:

a) nella valutazione del solo elemento economico, inteso come il maggior canone offerto in rialzo rispetto a quello posto a base d'asta;

b) nella valutazione di altri elementi, oltre al valore del canone, correlati al futuro utilizzo del bene e alle sue particolari caratteristiche.

4. La procedura di concessione del bene del patrimonio indisponibile può essere attivata anche su istanza di parte presentata spontaneamente da un soggetto interessato: in tal caso all'istanza deve essere assicurata adeguata pubblicità, al fine di consentire la presentazione di osservazioni da parte di altri soggetti interessati e l'eventuale riconduzione ad una procedura di confronto tra proposte concorrenti.

5. L'Azienda può non assoggettare a pubblicazione le istanze di cui al comma 4 presentate spontaneamente quando riguardino:

a) concessioni di beni per la realizzazione o il mantenimento di opere pubbliche, di pubblica utilità o destinate all'erogazione di pubblici servizi;

b) concessioni di beni per la realizzazione o il mantenimento di opere finalizzate al trasporto o all'erogazione di fonti energetiche;

c) concessioni per l'utilizzo temporaneo dei beni.

6. Sono in ogni caso fatte salve le procedure particolari e le deroghe stabilite dalla legge e dal presente regolamento.

### **Art. 44 - Concessione a soggetti pubblici di beni del patrimonio indisponibile di ASP Centro servizi alla persona**

1. ASP Centro servizi alla persona può derogare all'applicazione della procedura ad evidenza pubblica stabilita dal presente regolamento per l'affidamento di beni appartenenti al patrimonio indisponibile:

a) quando la concessione avviene a favore delle Amministrazioni dello Stato, della Regione, delle Province o di altri Comuni od altri Enti Pubblici in genere, se la concessione dell'immobile a tali soggetti sia rivolta a soddisfare esigenze o fini di pubblica utilità, qualunque ne sia il valore;

b) in caso di concessione a società e consorzi a prevalente partecipazione pubblica in relazione alla gestione di servizi pubblici o di pubblico interesse.

2. La concessione ad amministrazioni pubbliche o a soggetti ad esse assimilabili di beni appartenenti al patrimonio indisponibile dell'Azienda senza l'esperimento di procedure selettive può essere effettuata anche in base ad atti amministrativi generali, quali accordi di programma ed altri tipi di accordi tra pubbliche amministrazioni stipulati in base all'art. 15 della Legge n. 241/1990.

3. La concessione a organismi partecipati dall'Azienda o a soggetti gestori di servizi pubblici o di pubblica utilità di beni appartenenti al patrimonio indisponibile dell'Azienda senza l'esperimento di procedure selettive può essere effettuata anche in ragione dell'affidamento a tali soggetti di servizi di interesse generale o di servizi strumentali, quale provvedimento accessorio all'affidamento e necessario per il miglior sviluppo delle attività affidate a favore della collettività e comunque dell'Azienda.

**Art. 45 - Procedure per la concessione dei beni del patrimonio indisponibile di ASP Centro servizi alla persona ad associazioni, fondazioni, comitati e ad altri organismi privi di lucro.**

1. ASP Centro servizi alla persona può affidare in concessione beni appartenenti al proprio patrimonio indisponibile ad associazioni, fondazioni, comitati ed altri organismi senza scopo di lucro, attuando i principi di pubblicità, trasparenza, divieto di discriminazione, parità di trattamento e proporzionalità, mediante una procedura ad evidenza pubblica.

2. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, negli organismi senza scopo di lucro rientrano le imprese sociali di cui al D.lgs. n. 112/2017 e gli enti del Terzo Settore di cui al D.lgs. n. 117/2017.

3. L'avviso pubblico con cui è resa nota la procedura per la concessione di beni immobili ad associazioni, fondazioni, comitati ed altri organismi senza scopo di lucro specifica i criteri in base ai quali sono valutate le richieste, i quali sono finalizzati a verificare:

a) la coerenza delle attività svolte ordinariamente dagli organismi con le finalità istituzionali dell'ASP in ambito sociale o con i criteri adottati dall'Azienda per la valorizzazione dei beni culturali;

b) la coerenza delle proposte di utilizzo dei beni immobili oggetto delle richieste degli organismi:

b.1.) con le finalità istituzionali dell'ASP in ambito sociale o con i criteri adottati dall'Azienda per la valorizzazione dei beni culturali;

b.2.) con eventuali progettualità innovative in ambito sociale o di valorizzazione dei beni culturali promosse dall'Azienda;

c) il possibile impatto, anche attraverso tecniche di valutazione riconducibili al bilancio sociale, dell'attività degli organismi nel contesto territoriale nell'ambito del quale l'immobile richiesto è ubicato;

d) i possibili vantaggi dell'attività degli organismi per gli utenti dei servizi socio-assistenziali e socio-sanitari gestiti dall'ASP Centro servizi alla persona;

e) i possibili vantaggi dell'attività degli organismi per il sistema di rete al quale fanno riferimento i servizi socio-assistenziali e socio-sanitari gestiti dall'ASP Centro servizi alla persona;

f) i possibili vantaggi dell'attività degli organismi per la valorizzazione ambientale dei beni richiesti;

g) i possibili vantaggi dell'attività degli organismi per la valorizzazione dei beni richiesti quando hanno rilevo storico-culturale.

4. Qualora la procedura di concessione del bene sia attivata in base ad un'istanza di parte presentata spontaneamente da un'associazione, una fondazione, un comitato o un altro organismo senza scopo di lucro, la stessa deve:

a) essere sottoposta a valutazione in rapporto ai criteri di cui al precedente comma 3;

b) essere assoggettata a adeguata pubblicità, al fine di consentire la presentazione di osservazioni da parte di altri soggetti interessati e l'eventuale riconduzione ad una procedura di confronto tra possibili proposte concorrenti.

5. Al fine di valorizzare proposte con rilevante impatto sociale o che presentino caratteristiche di innovazione, anche in chiave sperimentale, per la migliore utilizzazione degli immobili richiesti e per una maggiore efficacia del loro utilizzo nel contesto di riferimento, l'ASP può affidare direttamente in concessione un bene immobile del proprio patrimonio indisponibile a un'associazione, a una fondazione, a un comitato o a un altro organismo senza scopo di lucro che ne faccia richiesta sulla base dei suindicati elementi di presupposto.

**Art. 46 - Canone agevolato per i beni immobili del patrimonio indisponibile concessi a soggetti pubblici, a soggetti gestori di servizi pubblici o a soggetti privi di fini di lucro e casi di gratuità**

1. ASP Centro servizi alla persona determina il canone concessorio sulla base dei valori di mercato, ma lo può diminuire tenendo conto della rilevanza per la comunità locale o delle finalità sociali delle attività svolte dal soggetto concessionario, nei termini previsti dal successivo comma 2. In caso di diminuzione, la riduzione del canone di base è effettuata proporzionalmente alla rilevanza dei fini sociali perseguiti.

2. Le concessioni in favore dei soggetti di cui al precedente comma 1 sono definite per un canone annuo non inferiore al dieci per cento e non superiore al cinquanta per cento di quello di mercato determinato dall'Azienda sulla base di parametri oggettivi.



3. L'Azienda effettua la determinazione del canone sulla base di criteri che tengano conto:
- a) dell'ubicazione e consistenza dell'immobile;
  - b) dello stato di vetustà e conseguente approssimativa quantificazione dell'impegno di manutenzione sia ordinaria sia straordinaria a carico del concessionario o locatario;
  - c) della durata della concessione o locazione;
  - d) delle particolari iniziative progettuali di promozione dell'immobile, ove il concessionario intervenga con finanziamenti propri.
4. L'ammontare del canone agevolato è adeguato annualmente in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.
5. ASP Centro servizi alla persona può stabilire la gratuità della concessione qualora:
- a) la concessione del bene ad un soggetto pubblico o ad un soggetto privato risponda ad esigenze di realizzazione di finalità istituzionali in prospettiva condivisa o complementare a programmi comuni in campo socio-assistenziale, socio-sanitario o di valorizzazione dei beni culturali;
  - b) la concessione a associazioni, fondazioni, comitati o altri organismi senza scopo di lucro:
    - b.1.) sia finalizzata a garantire attività coordinate o complementari a quelle realizzate dall'Azienda in ambito socio-assistenziale, socio-sanitario, di valorizzazione dei beni culturali o di valorizzazione dei terreni agricoli in proprietà in prospettiva di vantaggio per la comunità locale del territorio nel quale i beni sono inseriti, o per soggetti in condizione di disagio;
    - b.2.) consenta l'utilizzo del bene e lo sviluppo di attività con riferimento allo stesso da parte degli organismi in grado di produrre effetti positivi per i servizi dell'ASP, per gli utenti degli stessi, per la valorizzazione dei beni culturali, i cui vantaggi siano rilevabili in termini di redditività alternativa all'introito del canone.
6. Nei casi di cui al precedente comma 5 l'Azienda adotta un provvedimento nel quale esplicita in modo dettagliato nella motivazione:
- a) i presupposti e le ragioni che determinano, in base alle differenti situazioni, la concessione gratuita;
  - b) i profili di redditività del bene, anche in forma indiretta, assicurati dalla concessione gratuita;
  - c) i vantaggi, anche in termini di stima potenziale, assicurati all'organizzazione complessiva dei servizi o agli utenti degli stessi (anche con riferimento a particolari categorie) o alla comunità del territorio nel quale è inserito il bene

#### **Art. 47 - Concessioni temporanee e occasionali**

1. ASP Centro servizi alla persona può procedere alla concessione temporanea e occasionale di beni immobili appartenenti al proprio patrimonio indisponibile.
2. La concessione temporanea e occasionale è riferita all'utilizzo dei beni per un periodo inferiore a sei mesi da parte di soggetti privati, sia persone fisiche che giuridiche, che ne facciano richiesta per lo svolgimento di attività culturali, sociali, formative, ricreative, sportive ed amatoriali, oppure per l'organizzazione di convegni, congressi, riunioni, mostre ed attività assimilabili, nonché per attività commerciali.
3. ASP Centro servizi alla persona può concedere temporaneamente il bene:
  - a) ad un canone ridotto sino ad un valore pari al 20% del valore ordinario, qualora l'iniziativa per cui è richiesto il bene abbia rilevanti finalità sociali;
  - b) gratuitamente, qualora l'iniziativa per cui è richiesto il bene sia realizzata dal soggetto privato in collaborazione con l'Azienda, sulla base di iniziativa propria o promossa dall'Azienda stessa, o comporti per ASP l'acquisizione di prestazioni di servizi senza oneri di spesa o vantaggi analoghi.
4. In occasione dell'evento per il quale è previsto l'utilizzo del bene immobile, la pubblicità è autorizzata preventivamente dall'Azienda e previa corresponsione della relativa imposta.
5. Il concessionario è tenuto ad acquisire i permessi, i nullaosta e tutti gli altri atti di assenso e/o di autorizzazione che siano necessari per lo svolgimento dell'attività o dell'evento. Il concessionario rimane responsabile dell'agibilità dell'immobile, senza alcun rischio per l'Azienda.

6. Il concessionario deve presentare idonea polizza assicurativa a garanzia di eventuali danni ai beni ed a garanzia della responsabilità civile verso terzi e verso i prestatori di lavoro (RCT/RCO) per danni che possono verificarsi in occasione dell'evento per il quale è previsto l'utilizzo del bene.

7. L'Azienda può revocare la concessione per motivi di pubblico interesse, senza che il concessionario nulla possa eccepire o pretendere a qualsiasi titolo, con provvedimento motivato.

#### **Art. 48 - Prevenzione del conflitto di interessi**

Al fine di prevenire i conflitti di interessi, è fatto divieto, analogamente a quanto disposto dall'art. 1471 del Codice civile, di acquisire in proprietà, concessione, locazione o comodato mediante le procedure disciplinate dal presente regolamento, comprese quelle ad evidenza pubblica, né direttamente né per interposta persona ai seguenti soggetti:

- a) amministratori e dirigenti di ASP Centro servizi alla persona e degli organismi partecipati dalla stessa, loro parenti, affini entro il secondo grado, nonché loro coniugi o conviventi;
- b) coloro che per legge o per atto della pubblica autorità amministrano beni di ASP Centro servizi alla persona, loro parenti, affini entro il secondo grado, nonché loro coniugi o conviventi;
- c) i mandatari, rispetto ai beni che sono stati incaricati di vendere, salvo il disposto dell'art. 1395 del Codice civile;
- d) i professionisti ovvero i legali rappresentanti dell'impresa cui sia stato affidato l'incarico di valutare l'immobile.

I dirigenti e i funzionari di Asp Centro servizi alla persona si devono astenere dall'intervenire nelle procedure disciplinate dal presente regolamento ai sensi dell'art. 6-bis della L. n. 241/1990 qualora sussistano, anche potenzialmente, situazioni riconducibili all'art. 7 del d.P.R. n. 62/2013.

Gli atti stipulati in violazione delle disposizioni di cui ai precedenti commi 1 e 2 sono nulli o annullabili.

#### **Art. 49 - Rinvio**

Per quanto non espressamente disciplinato nel vigente Regolamento si applicano le normative in vigore in materia di alienazione ed acquisizione di beni immobili per Enti Pubblici ed il Regolamento dell'Ente dei Contratti.

#### **Art. 50 - Entrata in vigore**

Il presente regolamento entra in vigore il giorno della sua approvazione con Atto monocratico dell'Amministratore Unico dell'Ente. Con l'entrata in vigore del presente Regolamento si considera abrogata ogni altra disposizione regolamentare in contrasto con detto regolamento.

#### **Art. 51 - Disposizioni transitorie**

Le norme del vigente Regolamento si applicano alle procedure di alienazione e di disposizione dei beni immobili di proprietà dell'Ente in corso alla data di approvazione del vigente Regolamento, limitatamente ai provvedimenti ancora da adottare e facendo salvi quelli già adottati.