

Regolamento per la disciplina della concessione in locazione/affitto di beni immobili patrimoniali dell'AdSP

Art. 1 - Tipologia di beni, finalità e ambito di applicazione

1. L'AdSP è proprietario di un complesso di beni immobili classificati in base alla vigente normativa come beni del patrimonio disponibile, non destinati a fini istituzionali e pertanto posseduti dallo stesso in regime di diritto privato. Il presente Regolamento disciplina i beni che possono essere concessi in uso a terzi mediante contratti di diritto privato disciplinati dal Codice Civile individuando modalità e procedure di assegnazione degli stessi nel rispetto dei principi di trasparenza.

2. Il presente Regolamento si applica ai beni non destinati a fini istituzionali dell'AdSP come pure gli altri beni dalla stessa amministrati per i quali restano ferme le norme particolari che ne regolano l'uso stesso.

Art. 2 - Classificazione e definizioni del patrimonio immobiliare

1. I beni immobiliari, fabbricati o terreni, di proprietà - o, comunque, nella disponibilità dell'Ente, di seguito anche genericamente definiti "beni immobili" si suddividono in:

- beni patrimoniali indisponibili;
- beni patrimoniali disponibili.

2. I beni patrimoniali indisponibili sono rappresentati dagli edifici destinati a fini istituzionali dell'Amministrazione.

3. I beni patrimoniali disponibili sono quei beni, diversi da quelli demaniali e da quelli patrimoniali indisponibili, per i quali possono essere stipulati tutti i contratti di diritto privato previsti dal Codice Civile e nelle leggi che regolamentano la materia.

Art. 3 - Tipologia di assegnazione dei beni del patrimonio disponibile

1. Le forme giuridiche regolate dal presente atto per la definizione dei rapporti con soggetti terzi sono le seguenti:

- Contratto di locazione;
- Contratto di affitto;
- Comodato d'uso.

2. L'Amministrazione determina le modalità di utilizzo e di assegnazione a terzi dei beni immobili oggetto del presente Regolamento mediante atti amministrativi e formalizza i rapporti conseguenti alle suddette procedure mediante contratti o convenzioni, nelle forme di cui sopra.

3. In casi eccezionali, da motivare adeguatamente è consentito concedere beni di proprietà - in comodato d'uso gratuito a soggetti terzi, i quali abbiano proposto all'Ente uno specifico progetto di utilizzo oppure all'interno di convenzioni o di accordi con Enti locali ovvero altra PA.

Nel contratto di comodato dovrà essere previsto l'obbligo, a carico del comodatario, di restituire il bene anche prima della scadenza quando l'AdSP abbia necessità di servirsene. Il comodato gratuito deve prevedere l'assunzione a carico del comodatario di tutte le spese accessorie afferenti all'immobile, ivi comprese le spese di manutenzione ordinaria nonché le utenze ovvero l'impegno del concessionario a rimborsare tali utenze e consumi all'Amministrazione, per intero o pro-quota, qualora l'attivazione diretta non sia possibile.

Sono inoltre poste a carico del comodatario le spese di allestimento e la messa a norma dell'immobile per l'uso specifico. In tal caso, i lavori dovranno essere condivisi previamente con gli Uffici preposti dell'AdSP.

Art. 4 - Procedura di assegnazione

1. Per le assegnazioni continuative gli assegnatari vengono scelti, di norma e salvo diversa e motivata indicazione della Direzione Competente, mediante procedura comparativa cui deve essere garantita adeguata pubblicità e trasparenza.

Con cadenza semestrale l'Ente provvederà alla pubblicazione, sul proprio sito istituzionale nella sezione Amministrazione Trasparente dell'elenco dei beni disponibili che lo stesso intende concedere in uso a terzi.

2. I soggetti interessati al conseguimento della locazione, presentano al competente Ufficio una domanda nella quale, oltre ai propri dati identificativi, sono indicati i dati identificativi dell'immobile, l'oggetto dell'attività da svolgere, le finalità di utilizzo unitamente ad eventuali interventi da realizzare.

3. Il canone, che sarà indicato come elemento di valutazione delle domande, sarà individuato osservando le disposizioni previste nel presente Regolamento.

4. In caso pervenga una singola manifestazione di interesse verrà data notizia mediante la pubblicazione sul sito internet dell'Ente nella sezione Amministrazione Trasparente riportando le condizioni essenziali della proposta ed assegnando un termine non inferiore a 5 giorni per la presentazione di domande concorrenti:

- nel caso in cui pervengano domande concorrenti si procederà ai sensi dei commi precedenti mediante procedura comparativa;
- nel caso in cui non pervengano domande concorrenti si procederà a trattativa diretta con il soggetto che avrà manifestato interesse alla locazione al fine di negoziare le migliori condizioni di locazione secondo i parametri previsti dal presente Regolamento.

Qualora per i medesimi locali pervengano più istanze concorrenti entro i termini indicati dall'avviso, si procederà mediante valutazione comparativa delle offerte richiedendo ai soggetti interessati, di presentare la propria migliore offerta al rialzo rispetto al canone ed alle ulteriori condizioni che, dalla prima proposta, risultino più vantaggiose per l'Ente.

5. Le proposte dovranno pervenire con le modalità e nei termini che saranno indicati dall'Amministrazione.

6. L'assegnazione interverrà nei confronti del soggetto che avrà presentato le condizioni più vantaggiose per l'Amministrazione preferendo, a parità delle altre condizioni, il richiedente che assicuri un maggiore investimento per interventi di manutenzione o valorizzazione del bene.

7. La presente procedura non si applica:

- nel caso di rinnovo dei contratti in essere ai medesimi termini, patti e condizioni;

- nel caso in cui un soggetto già locatario di un bene immobile chieda l'affidamento in locazione di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già locato ovvero confinante con quest'ultimo.

Art. 5 - Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti di concessione dell'uso degli immobili

1. Il canone da corrispondersi all' Ente per l'utilizzo dell'immobile è determinato sulla base dei valori correnti di mercato attestati nei loro valori minimi e massimi da apposita stima.

La determinazione tra il valore minimo e massimo previsto dalla stima deve tenere conto delle condizioni dell'immobile e delle circostanze tutte che possono incidere sulla economicità della scelta e sulla commerciabilità del bene e sull'interesse dell'Ente di rendere lo stesso competitivo ottenendo le condizioni di migliore redditività avendo altresì riguardo:

- 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.

2. Le locazioni sono assentite o stipulate per un canone annuo non inferiore al venti per cento e non superiore al cinquanta per cento di quello determinato dalla stima relativa al bene sulla base dei valori in comune commercio salvo che non sia diversamente previsto dalla stima stessa.

3. È consentito ai soggetti interessati di prevedere l'esecuzione diretta di opere di manutenzione straordinaria in conto affitto il cui costo non può essere ammortizzato nel corso della locazione ed a condizione che la esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione sia destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile.

In tal caso i soggetti interessati dovranno proporre all'Amministrazione di eseguire a propria cura e spese interventi di manutenzione straordinaria a migliorie ai locali e la Direzione competente, ravvisato l'interesse dell'intervento manutentivo può, mediante propria determinazione, autorizzare tali interventi a condizione che sia presentato un preventivo di spesa analitico, con attenzione particolare al soddisfacimento dei requisiti di Legge per gli impianti esistenti e/o da eseguire e per i relativi valori economici da imputare in conto affitto.

4. Il canone 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.

Art. 6 - Elementi e obblighi per la regolazione dei rapporti con i soggetti utilizzatori

1. I contratti di assegnazione in uso a terzi, per qualsiasi attività, così come sopra definiti, devono prevedere a carico del concessionario:
 - a. l'obbligo di pagamento del canone nei tempi prescritti dal contratto;
 - b. l'onere delle spese inerenti alla manutenzione ordinaria;
 - c. obbligo di pagamento delle utenze e spese condominiali di competenza;
 - d. obbligo di prestazione della cauzione o della fideiussione a garanzia del corretto adempimento;
 - e. la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso;
 - f. l'obbligo di accettare e sottostare, in qualsiasi momento, ad eventuali controlli, verifiche

- e sopralluoghi da arte dei tecnici o funzionari dell'Amministrazione;
- g. l'obbligo di rispettare le clausole del contratto;
 - h. il divieto del trasferimento del contratto senza il consenso scritto dell'Amministrazione pena l'immediata decadenza fatto salvo l'eventuale risarcimento dei danni e delle spese causate all'Amministrazione.

2. Gli atti di concessione/locazione prevedono a carico del concessionario/conducente i seguenti obblighi o divieti:

- a. obbligo del regolare pagamento del canone nei tempi prescritti dal contratto;
- b. onere delle spese inerenti la gestione, la manutenzione ordinaria e, dove espressamente indicato, la manutenzione straordinaria;
- c. obbligo di preventivo ottenimento dell'autorizzazione o del nulla osta dell'Amministrazione - per l'effettuazione di interventi di manutenzione straordinaria, recupero, restauro, ristrutturazione o altri tipi di intervento sui locali o sull'immobile concesso;
- d. obbligo di pagamento delle utenze, ove possibile con voltura a favore del concessionario/conducente, e spese condominiali di competenza;
- e. obbligo di pagamento delle spese di amministrazione;
- f. obbligo di restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso;
- g. divieto di subconcedere i beni a terzi a qualsiasi titolo, anche di fatto o temporaneamente, sia parzialmente che totalmente, senza la preventiva autorizzazione scritta dell'Amministrazione;
- h. obbligo di prestazione di apposita cauzione o fideiussione a garanzia;
- i. obbligo di garantire che l'utilizzo del bene sia conforme alle disposizioni legislative vigenti in materia di sicurezza;
- j. divieto di arrecare danni agli immobili e alle loro pertinenze;
- k. divieto di apportare modifiche al bene concesso senza il consenso scritto dell'Amministrazione, la quale può, alla scadenza contrattuale, richiederne il ripristino allo stato originale risultante dal verbale di consegna.

Art. 7 - Risoluzione del contratto

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

2. Il contratto di locazione deve in ogni caso prevedere la clausola risolutiva espressa, di cui all'art. 1456 del codice civile, con indicazione degli obblighi il cui inadempimento giustifichi la risoluzione del contratto.

Art. 8 - Normativa transitoria e finale

1. In assenza di stima e/o nelle more della sua adozione il canone da corrisponderci all'Ente per l'utilizzo dell'immobile è determinato sulla base delle quotazioni immobiliari semestrali dell'Agenzia delle Entrate per ogni zona territoriale omogenea (zona OMI), vigenti al momento della pubblicazione tra i valori minimi e massimi in base allo stato dell'immobile e della singola unità immobiliare avendo altresì riguardo:

- 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.

2. Le disposizioni del presente Regolamento si applicano ai contratti di locazione perfezionati successivamente alla sua data di adozione; i contratti di locazione perfezionati anteriormente alla predetta data conservano validità fino alla loro scadenza/rinnovo.