



I. P.A.B.

**Azienda Socio Sanitaria di Assistenza alle Persone
ISTITUTO PRINCIPE di CASTELNUOVO e di VILLAERMOSA
PALERMO**

REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELLA CONCESSIONE DI BENI IMMOBILI A TERZI



REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELLA CONCESSIONE DI BENI IMMOBILI A TERZI

INDICE

CAPO I INDIVIDUAZIONE ED ASSEGNAZIONE DEI BENI IMMOBILI

- Articolo 1** Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi
- Articolo 2** Forme giuridiche di assegnazione dei beni
- Articolo 3** Concessionari dei beni immobili

CAPO II CONCESSIONE DI BENI IMMOBILI A TERZI

- Articolo 4** Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti di concessione dell'uso degli immobili dell'Ente
- Articolo 5** Criteri e procedimento di assegnazione dei locali per finalità agricole commerciali, aziendali o direzionali private
- Articolo 6** Criteri e procedimenti di assegnazione di beni di lunga durata
- Articolo 7** Il diritto d'insistenza
- Articolo 8** Il diritto di prelazione

CAPO III CONCESSIONE DI BENI IMMOBILI ALLE LIBERE FORME ASSOCIATIVE

- Articolo 9** Concessione a libere forme associative
- Articolo 10** Soggetti esclusi
- Articolo 11** Concessione beni immobili ad Enti Pubblici

CAPO IV INDIRIZZI E CRITERI

- Articolo 12** Indirizzi
- Articolo 13** Criteri

CAPO V PROCEDIMENTO PER LA CONCESSIONE DEI BENI IMMOBILI ALLE LIBERE FORME ASSOCIATIVE

- Articolo 14** Presentazione della domanda
- Articolo 15** Istruttoria ed assegnazione

CAPO VI FORMA E CONTENUTO DELLA CONCESSIONE - TARIFFE

- Articolo 16** Forma della concessione in uso
- Articolo 17** Contenuto e durata della concessione
- Articolo 18** Tariffe locali e spazi di Villa Castelnuovo
- Articolo 19** Doveri dell'assegnatario

CAPO VII DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

- Articolo 20** Contratti e Concessioni in essere
- Articolo 21** Entrata in vigore

CAPO I- DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1

Oggetto

Articolo 1 - Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi

1. L'Assap Istituto Principe di Castelnuovo e di Vialermosa, da questo momento indicato come Ente, è proprietario di un complesso di beni immobili classificabili in base alla vigente normativa in:

a - BENI DEL PATRIMONIO DISPONIBILE, non destinati ai fini istituzionali dell'Istituto e pertanto posseduti dallo stesso in regime di diritto privato.

Tali beni possono essere concessi in uso a terzi tramite contratti di diritto privato previsti dal Codice Civile.

b - BENI DEL PATRIMONIO INDISPONIBILE, destinati ai fini istituzionali dell'Ente e al soddisfacimento di interessi pubblici, non compresi nella categoria dei beni demaniali di cui agli artt. 822 e 823 del Codice Civile.

Tali beni possono essere concessi in uso a terzi, in base all'art. 828 del Codice Civile, in applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso stesso. Normalmente l'utilizzazione, finché permane la loro degnazione a beni patrimoniali indisponibili, avviene mediante atti di diritto pubblico e in particolare con concessione amministrativa.

c - BENI DEL DEMANIO, cosiddetto naturale o artificiale, come riferito dagli artt. 822 e 823 del Codice Civile, destinati, per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività.

Stante tale particolare destinazione, questi beni sono considerati fuori commercio e possono essere dati in uso a soggetti diversi dal Ente proprietario soltanto con provvedimenti di diritto pubblico quale, principalmente, la concessione amministrativa che mantiene all'Ente stesso una serie di prerogative volte a regolare, in forma compatibile con l'interesse pubblico, l'uso temporaneo del bene da parte del concessionario e a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche a cui il bene è deputato.

2. L'Ente può altresì dare in sub-concessione a terzi, con le stesse modalità dei beni di proprietà di cui al presente regolamento, anche i beni immobili di proprietà di terzi, ricevuti in uso a vario titolo (affitto o comodato o

locazione ecc.)

3. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopradescritte può, con provvedimento del C.d.A. (di classificazione o sclassificazione), trasferirsi da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso, ad eccezione dei beni demaniali ex D. l.vo 490/99 e DPR 283/00.

4. E' fatto divieto di concedere a terzi beni immobili dell'Ente se sussistono esigenze di locali per gli uffici e i servizi o se l'Ente sostiene canoni locativi per le medesime esigenze a meno che si tratti di immobili non idonei agli scopi istituzionali.

Se le esigenze sopravvengono successivamente alla concessione, la stessa potrà essere revocata con preavviso di mesi sei.

5. I terreni agricoli pertinenziali o attigui agli immobili sono affidati secondo il presente regolamento.

Articolo 2

Forme giuridiche di assegnazione dei beni

1. Modalità e criteri per la concessione a terzi di beni patrimoniali disponibili. La concessione in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili è, di norma, effettuata nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dal titolo III del libro IV del Codice Civile e più precisamente:

- Contratto di locazione (artt. 1571 e segg. C.C.);
- Contratto di affitto (artt. 1615 e segg. C.C.);
- Comodato (artt. 1803 e segg. C.C.).

2. Modalità e criteri per la concessione in uso a terzi di beni facenti parte del Patrimonio indisponibile o del Pubblico Demanio. La concessione in uso temporaneo a terzi di beni patrimoniali indisponibili e demaniali è effettuata nella forma della concessione amministrativa tipica.

3. Il contenuto del contratto di locazione, concessione o affitto dovrà prevedere:

- a) l'identificazione dell'immobile (mediante mappa da allegare), oggetto del contratto, le finalità ed il corrispettivo;
- b) la durata del contratto, le eventuali modalità di retrocessione e, comunque, la possibilità di risoluzione e/o revoca per ragioni di pubblico interesse;
- c) le condizioni di utilizzo dell'immobile e delle eventuali attrezzature mobili, nonché le forme assicurative;

- d) l'importo della fideiussione bancaria o in alternativa n. 2 mensilità anticipate che deve essere depositata a garanzia del rispetto degli obblighi contrattuali;
- e) i relativi obblighi generali ai quali le parti dovranno attenersi ed in particolare per quanto attiene alla manutenzione ed alle utenze a carico delle parti;
- f) il divieto di sub locazione, sub affitto o sub concessione.

Articolo 3 **Concessionari dei beni immobili**

1. Fermo restando che l'Ente si riserva prioritariamente di definire sulla base di propri progetti l'utilizzo degli spazi a disposizione, tutti i beni immobili di proprietà e comunque nella disponibilità dell'Ente, possono essere concessi in uso a soggetti terzi, intendendosi per terzi ogni persona fisica o giuridica, Ente, Associazione o altra Organizzazione che persegua propri fini, ancorché di interesse pubblico, distinti da quelli propri dell'Ente, salvo che l'Ente o la legge non li assimilino espressamente, per le loro particolari caratteristiche, alle finalità istituzionali dell'Ente.

2. In particolare, vengono individuate le seguenti tre grandi partizioni:

- beni concessi per finalità agricole, commerciali, aziendali o direzionali private;
- beni concessi per periodi di lunga durata
- beni concessi per tutte le altre attività.

CAPO II CONCESSIONE DI BENI IMMOBILI A TERZI

Articolo 4

Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti di concessione dell'uso degli immobili

1. Nella stipula dei contratti per la concessione di beni immobili, il canone da corrisponderci all'Ente per l'utilizzo dell'immobile è determinato, sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe, con apposita perizia estimativa effettuata dai tecnici incaricati dall'Ente e sottoposta a parere di congruità del Servizio Patrimonio del Comune competente per territorio.

2. Costituiscono elementi essenziali di valutazione:

- a) valore immobiliare del bene da concedere in uso;
- b) parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista nel rapporto concessorio: commerciale, produttiva, residenziale, agricola, a servizi o altro;
- c) eventuale impegno da parte dell'utilizzatore alla esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione, strutture fisse, costruzioni e ogni altra opera destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile;
- d) ulteriori criteri e parametri aggiuntivi eventualmente deliberati dal C.d.A..

Il canone sarà soggetto annualmente ad aggiornamento pari al 100% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati.

Nei casi non previsti da altre normative specifiche o dal presente regolamento, il canone annuo per le concessioni di beni demaniali, in genere non potrà essere inferiore al canone previsto ai sensi dell'art. 7 del DM 258/98, degli artt. 14 e 16 del D. L. n. 546/81 (conv. Con. L. 692/81) e dell'art. 4 della L. n. 1501/61 e successive modifiche ed integrazioni.

3. Per gli immobili concessi in uso per finalità diverse ad enti ed associazioni, la suddetta stima tecnica, come sopra determinata, con riferimento al valore corrente di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, verrà corretta applicando le percentuali di riduzione di seguito indicate.

Articolo 5

Criteria e procedimento di assegnazione dei locali per finalità agricole, commerciali, aziendali o direzionali private

1. Gli assegnatari dei locali concessi ad uso finalità agricole, commerciali, aziendali o direzionali private vengono scelti di norma mediante trattativa privata.

2. Chiunque intenda utilizzare i locali da concedere ad uso commerciale deve fare domanda in carta semplice rivolta al Rappresentante Legale dell'Ente, redatta in forma chiara e leggibile, riportando le generalità complete del richiedente e il recapito telefonico, la denominazione e l'ubicazione esatta dell'immobile richiesto, evidenziato in una mappa o in un disegno allegato e la durata dell'utilizzo.

Nel caso di inoltro incompleto dei dati di cui sopra, l'ufficio competente inviterà il richiedente a fornire i dati ritenuti necessari per il completamento dell'istruttoria, con conseguente sospensione dei termini previsti ai sensi della L. 241/90 e del relativo regolamento di attuazione.

3. Restando fermo che l'Ente si riserva di definire sulla base dei propri progetti l'utilizzo degli spazi a disposizione, tutti i beni immobili di proprietà o di proprietà di terzi in uso all'Ente, possono essere concessi, dati in locazione o affittati secondo criteri di opportunità e d'interesse pubblico.

4. Una volta acquisita l'istanza verrà espletata l'istruttoria necessaria (disponibilità dei locali, rispetto della destinazione d'uso, nulla osta uffici tecnici, ecc.) ed in base alle relative risultanze si provvederà a pubblicare un avviso al fine di garantire il rispetto delle regole di evidenza pubblica ai sensi del successivo comma 6.

5. Ogni contratto verrà stipulato a seguito di apposita delibera del C.d.A. che ne approva lo schema e le condizioni generali, con particolare riferimento all'eventuale forma concessoria (contratto o disciplinare) e i termini contrattuali (la durata, il canone, la revoca e gli obblighi relativi).

6. Nel caso in cui per l'utilizzo di un immobile l'importo complessivo del canone annuo di mercato non superi il valore di € 12.000,00/anno (€1.000,00/mese), sarà facoltà dell'Ente provvedere ad assegnarlo direttamente o a trattativa privata con gara informale rispettivamente all'unico soggetto o ai diversi soggetti richiedenti.

Qualora l'importo del canone annuo superi il valore di €12.000,00/anno, si provvederà all'assegnazione dell'immobile mediante gara.

7. Nelle ipotesi che la normativa vigente per la locazione imponesse il riconoscimento al conduttore di una indennità di avviamento, l'Ente potrà eventualmente promuovere il rinnovo della locazione direttamente con il conduttore medesimo, applicando comunque un canone annuo non inferiore a quelli applicati dal libero mercato immobiliare.

8. Ai sensi e per gli effetti del comma 6, art. 1 della L. 448/98 possono essere assegnati in gestione, nelle modalità di cui sopra, immobili inutilizzati, per la proficua utilizzazione da parte di soggetti terzi a seguito di presentazione di un progetto di riqualificazione dell'immobile medesimo, ad un canone fissato in relazione ai valori di mercato e dell'impegno finanziario derivante dalla esecuzione del progetto stesso.

Articolo 6

Criteri e procedimenti di assegnazione di beni di lunga durata

1. Le esigenze di trasparenza ed imparzialità impongono che l'individuazione del concessionario per le concessioni durature avvenga sulla base di procedure ad evidenza pubblica.

2. Il C.d.A. individua il sistema di gara tra quelli previsti dalla legge ponendo in essere le adeguate forme di pubblicità.

3. A seconda delle caratteristiche della concessione da instaurare, la procedura concorsuale si può basare, ai fini dell'aggiudicazione:

a) esclusivamente sul prezzo, corrispondente al canone di concessione fissato dall'Ufficio nella misura corrispondente a quello di mercato, sul quale gli interessati produrranno offerte in aumento;

b) sul criterio dell'offerta più vantaggiosa articolata sui seguenti elementi:

- miglioramento del prezzo a base di gara;

- esperienze nel settore specifico di attività che richiede l'uso del bene oggetto di concessione (ad esempio attribuendo un punteggio massimo per ogni periodo relativo ad attività analoghe);

- valutazione di progetti che prevedano una proficua ed ottimale utilizzazione della concessione;

- sulle finalità da perseguire

Art. 7

Il diritto d'insistenza

1. Qualora vi sia una richiesta dell'attuale concessionario di

rinnovo della concessione, l'Ente, tenuto conto del fatto che non è ammesso il rinnovo tacito della concessione medesima, è tenuto a valutare :

a) la possibilità di applicare il diritto d'insistenza qualora da un lato si possa verificare un danno a carico del privato che consegue alla cessazione dell'attività collegata alla concessione, e dall'altro si riscontri la mancanza di un interesse a mettere in gara più aspiranti non essendo ravvisabile un interesse di altri privati ad ottenere la stessa concessione;

b) la necessità di espletare una gara;

c) il persistere delle esigenze di carattere pubblico che giustificano l'utilizzo del bene.

2. Nel caso in cui la concessione è rinnovata viene stipulato un nuovo contratto ed il canone è oggetto di rivalutazione

Art. 8

Il diritto di prelazione

1. Al fine di realizzare un equo contemperamento fra il principio generale dell'evidenza pubblica e l'esigenza rappresentata dall'attuale affidatario di continuare negli stessi locali l'attività svolta da tempo, l'Istituto riconosce il diritto di prelazione al concessionario uscente di presentare entro 15 giorni dall'esito dell'aggiudicazione provvisoria un'offerta economica superiore rispetto alla migliore offerta presentata in sede di gara: la c.d. denuntiatio al prelazionario, al fine dell'eventuale esercizio, da parte di costui, del diritto di prelazione.

2. L'aggiudicazione definitiva è subordinata alla verifica dell'insussistenza di pendenze economiche con l'Istituto, salvo il caso che le stesse siano già state definite in un piano di rateizzazione approvato.

CAPO III CONCESSIONE DI BENI IMMOBILI ALLE LIBERE FORME ASSOCIATIVE

Articolo 9

Concessione a libere forme associative

1. Possono essere concessionari di beni immobili dell'Ente le libere forme associative, perseguenti fini di interesse pubblico, comunque non a scopo di lucro, che ne facciano richiesta.

2. La concessione di beni immobiliari verrà data solo per lo svolgimento di attività istituzionalmente previste dagli statuti.

Articolo 10

Soggetti esclusi

1. Non rientrano nell'ambito di applicazione del presente regolamento i partiti e le associazioni sindacali e professionali di categoria.

2. Non rientrano altresì le associazioni che hanno come finalità la tutela diretta degli interessi economici degli associati.

3. Non rientrano nell'esclusioni le concessioni di breve durata.

Articolo 11

Concessione beni immobili ad Enti Pubblici

Il CdA valuterà la concessione di locali dell'Ente in comodato gratuito ad Enti Pubblici per attività di natura straordinaria e non abituale.

CAPO IV INDIRIZZI E CRITERI

Articolo 12 Indirizzi

Il CdA stabilisce quali siano, nell'ambito di un periodo definito, i settori di attività verso i quali indirizzare prioritariamente il proprio sostegno.

Articolo 13 Criteri

1. La concessione di immobili dell' Ente di cui all'art. 12 del presente regolamento è deliberata dalla CdA nel rispetto dei seguenti criteri:

a) valutazione dei contenuti dell'attività o iniziative proposte, in relazione:

a1) al grado in cui l'attività svolta persegue gli interessi di carattere generale, con particolare riferimento ai valori di solidarietà;

a2) alla natura del servizio prestato, con particolare riguardo a quelli resi gratuitamente al pubblico;

a3) alla disponibilità all'uso polifunzionale degli spazi in raccordo con più associazioni;

a4) al livello di radicamento dell'Ente o Associazione sul territorio giudicato sulla base del periodo di esistenza dello stesso e di eventuali precedenti rapporti con gli Enti locali.

b) considerando il carattere di originalità e di innovazione del progetto.

CAPO V PROCEDIMENTO PER LA CONCESSIONE DEI BENI IMMOBILI ALLE LIBERE FORME ASSOCIATIVE

Articolo 14

Presentazione della domanda

1. Le associazioni e gli altri organismi privati possono chiedere all'Ente l'assegnazione di immobili esplicando i motivi della richiesta e fornendo, in relazione alla natura giuridica, tutti gli elementi utili all'esame dell'istanza, allegando la seguente documentazione:

- a) copia dello Statuto;
- b) copia degli ultimi due Bilanci approvati;
- c) Relazione sull'attività svolta ai fini della valutazione di cui al precedente art.13.

2. La domanda va presentata all'Ente con la descrizione il più possibile dettagliata dell'immobile richiesto e della durata dell'utilizzo.

Articolo 15

Istruttoria ed assegnazione

1. L'assegnazione di beni immobili ai soggetti che perseguono finalità di carattere sociale può essere conferita, come disposto dall'VIII comma dell'art. 32 della Legge 724/94, ad un canone inferiore a quello di mercato.

2. Si provvederà alla riduzione del canone locativo o concessorio, previamente determinato con le modalità indicate nell'art. 4 con una percentuali di riduzioni come di seguito indicate:

-10% per i soggetti operanti nei settori previsti dalle leggi speciali vigenti in materia di tossicodipendenze e di pubblica assistenza, di protezione;

-5% per i soggetti operanti nell'ambito dei settori di attività e di impegno nei campi assistenziale e sanitario, e più precisamente per quanto riguarda handicap, emarginazione, patologie gravi, i soggetti operanti in ambito sociale con riferimento alla terza età, le cooperative sociali in cui siano presenti almeno il 30% di "soci volontari" ed almeno il 30% di "persone svantaggiate";

-3% per i soggetti operanti nei settori ricreativo, educativo, promozione dei diritti umani, impegno civile, culturale, sportivo, ambientale, aggregativo e sociale e per le cooperative in cui siano presenti almeno il 30% di "soci volontari".

CAPO VI FORMA E CONTENUTO DELLA CONCESSIONE - TARIFFE

Articolo 16

Forma della concessione in uso

1. L'utilizzo dei beni di cui al presente regolamento, salvo quanto disposto al comma 1 dell'art. 2, dovrà avvenire solo tramite atti di diritto pubblico ed in particolare nella forma di concessione amministrativa.
2. Stante quanto sopra disposto, i beni concessi in base al presente capo dovranno intendersi appartenenti al patrimonio indisponibile, a meno che non siano già appartenenti al pubblico demanio per le caratteristiche loro conferite dalla legge, in quanto destinati a fini istituzionali dell'Ente o al soddisfacimento di interessi pubblici.

Articolo 17

Contenuto e durata della concessione

1. Le concessioni da sottoscrivere, oltre alle indicazioni di carattere generale previste dal precedente art. 2, comma 3°, devono prevedere:

a) esclusi i casi particolari debitamente motivati, una durata massima di norma di anni 9, rinnovabili con atto espresso della CdA, congruamente motivato, in relazione al permanere delle condizioni che inizialmente hanno giustificato la concessione iniziale.

Comunque la durata della concessione non potrà mai essere superiore ad anni 30, in analogia a quanto stabilito dall'art 1573 del C.C.

b) lo specifico obbligo dell'assegnatario a far uso dell'immobile assegnatogli con la massima cura e diligenza, impegnandosi:

-a costituire, prima dell'inizio della durata della concessione, apposita garanzia mediante fideiussione bancaria o assicurativa per un importo pari al 3% del valore di ricostruzione dell'immobile ottenuto con la stima massima, con un minimo fisso di € 2.500,00.

-a farsi carico di tutte le spese per le utenze compresi eventuali spese per allacciamento dei contatori, oltre alle spese condominiali relative all'utilizzo delle parti comuni.

-a riconsegnare l'immobile e le chiavi a seguito di apposito verbale predisposto in contraddittorio con il tecnico incaricato dall'Ente impegnandosi comunque a eseguire ogni intervento di pulizia e manutenzione ritenuto necessario per ripristinare l'immobile nelle condizioni iniziali, escluso il normale deperimento d'uso;

-a risarcire ogni eventuale danno arrecato a cose o persone, che si dovesse verificare da parte di chiunque utilizzi l'immobile. Conseguentemente, e in dipendenza della concessione, l'Ente si intende sollevato da qualsiasi

responsabilità per danni che dovessero derivare da persone o cose, sia all'interno che all'esterno dei locali consegnati.

2. Il canone iniziale di utilizzo dell'immobile - da corrispondere all'atto della firma della concessione e successivamente a cadenza annuale o mensile - dovrà ogni anno essere aggiornato in base alla variazione accertata dall'indice (indice dei prezzi al consumo).

3. Il concessionario deve altresì garantire una utilizzazione dei beni compatibile con le disposizioni della L. n. 46/90 e del D.L.vo 81/2008, rispettando gli impianti a norma e dando tempestiva comunicazione all'Ente delle eventuali disfunzioni.

4. Il concessionario dovrà intestarsi tutte le utenze nonché provvedere direttamente, a proprie cure e spese, ad effettuare tutti gli interventi di ordinaria manutenzione, chiedendone preventiva autorizzazione all'Ente.

Nei casi in cui non sia possibile subentrare ai contratti di utenze dovrà impegnarsi a rimborsare a consuntivo tutte le spese per il consumo di gas, luce, acqua.

5. In caso di rinnovo della concessione del presente articolo il corrispettivo economico dovuto all'Ente potrà subire delle variazioni.

Articolo 18

Tariffe locali e spazi di Villa Castelnuovo

1. Nelle concessioni di breve durata possono essere concessi a terzi, previa richiesta, i locali e gli spazi di Villa Castelnuovo con le relative tariffe indicate nell'allegato "A" del presente regolamento.

Articolo 19

Doveri dell'assegnatario

1. L'assegnatario è tenuto ad utilizzare il bene con le modalità e secondo le finalità indicate nella concessione, restituendolo all'Ente alla scadenza stabilita, senza necessità di preventivo atto di disdetta.

2. La mancata corresponsione del canone pattuito o di quanto dovuto all'Ente per i consumi, se protratta oltre novanta giorni dalla data della richiesta, dà luogo alla decadenza de jure della concessione, ferma ogni tutela dell'Ente per il recupero degli importi maturati.

3. Costituisce altresì causa di decadenza l'utilizzo del bene per finalità diverse da quelle riportate nell'atto di concessione o la fruizione, anche parziale, del bene stesso da parte di diverso utilizzatore e la cessazione o il non esercizio dell'attività per la quale ci si è impegnati da parte dell'assegnatario.

CAPO VII DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Articolo 20

Contratti e concessioni in essere

I contratti e le concessioni ancora in essere restano validi fino alla loro naturale scadenza.

Articolo 21

Entrata in Vigore

Il presente regolamento entra in vigore il 15° giorno successivo a quello della sua pubblicazione.

Per quanto altro non previsto dal presente Regolamento si applicano le disposizioni di legge vigenti in materia.