



**ASP CITTÀ DI BOLOGNA**

*Azienda pubblica di servizi alla persona*

**REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE E PER LA DEFINIZIONE  
DI ALTRE MODALITÀ DI UTILIZZO  
DA PARTE DI SOGGETTI PRIVATI E PUBBLICI  
DEI BENI IMMOBILI DELL'ASP CITTÀ DI BOLOGNA**

Approvato con Delibera dell'Amministratore unico n. 22 del 08/08/2018  
modificato con Delibera dell'Amministratore unico n. 18 del 16/06/2022.

Testo coordinato

## Sommario

|  |    |
|--|----|
| Titolo I- Disposizioni generali .....  | 5  |
| Capo I- Riferimenti generali, definizioni e principi gestionali .....  | 5  |
| Art. 1- Riferimenti generali, oggetto, finalità e ambito applicativo.....  | 5  |
| Art. 2- Definizioni.....   | 5  |
| Art. 3- Principi per la gestione dei beni immobili dell’Azienda e possibili deroghe .....  | 6  |
| Capo II- Classificazione dei beni e strumenti di gestione .....  | 6  |
| Art. 4- Classificazione del patrimonio.....  | 6  |
| Art. 5- Beni patrimoniali indisponibili .....  | 6  |
| Art. 6- Beni patrimoniali disponibili.....   | 7  |
| Art. 7- Assegnazione dei beni per la loro gestione e valorizzazione .....  | 7  |
| Art. 8- Inventario dei beni immobili.....  | 8  |
| Art. 9- Tenuta e aggiornamento dell’inventario dei beni immobili.....  | 8  |
| Art.10- Strumenti per la definizione dei rapporti con i soggetti utilizzatori, gestori o acquirenti dei beni immobili.....       | 8  |
| Titolo II- Procedure per l’alienazione di beni immobili di proprietà dell’ASP Città di Bologna.....                              | 9  |
| Art. 11- Beni alienabili, operazioni escluse e condizioni particolari per alcune tipologie di beni.....                          | 9  |
| Art. 12- Programmazione e criteri per l’individuazione dei beni da alienare.....   | 9  |
| Art. 13- Valutazione dei beni.....   | 10 |
| Art. 14- Condizioni generali relative all’alienazione dei beni immobili.....   | 11 |
| Art. 15- Procedure per l’alienazione dei beni immobili di proprietà dell’ASP Città di Bologna.....                               | 11 |
| Art. 16- Procedure aperta - Asta pubblica.....   | 12 |
| Art. 17- Bando di gara e sua pubblicizzazione.....   | 12 |
| Art. 18- Modalità di svolgimento della procedura aperta – asta pubblica.....   | 13 |
| Art. 19- Stipulazione del contratto, situazioni particolari e pagamento.....   | 14 |
| Art. 20- Diritto di prelazione.....  | 15 |
| Art. 21- Procedura negoziata con confronto - Trattativa privata con negoziazione.....  | 15 |
| Art.22- Situazioni particolari per l’utilizzo della procedura negoziata con confronto – trattativa privata con negoziazione..... | 16 |
| Art. 23- Procedura negoziata con un solo soggetto - trattativa privata diretta.....  | 17 |
| Art. 24- Alienazione di reliquati e di fondi interclusi.....   | 18 |
| Art. 25- Permuta .....   | 19 |
| Art. 26- Stipulazione dell’atto di compravendita.....  | 19 |
| Titolo III- Valorizzazione mediante procedure speciali.....  | 19 |
| Art. 27- Conferimento dei beni a fondi di investimento immobiliare .....   | 19 |
| Art. 28- Alienazione e valorizzazione di beni mediante l’Agenzia del Demanio .....   | 20 |
| Titolo IV- Concessione del diritto di superficie.....  | 20 |
| Capo I .....   | 20 |
| Art. 29- Costituzione del diritto di superficie a soggetti privati su aree di proprietà dell’Azienda .....                       | 20 |
| Art. 30- Procedura per la concessione del diritto di superficie a soggetti privati .....   | 20 |

|  |    |
|--|----|
| Art. 31- Concessione del diritto di superficie a soggetti pubblici.....  | 21 |
| Art. 32- Formalizzazione della costituzione del diritto di superficie.....   | 21 |
| Art. 33- Condizioni relative al diritto di superficie costituito .....   | 22 |
| Art. 34- Attività commerciali avviate su aree sulle quali è stato costituito il diritto di superficie a favore di soggetti privati – Indennizzo in caso di estinzione del diritto.....   | 22 |
| Art. 35- Durata del diritto di superficie.....   | 22 |
| Art. 36- Parametri per la definizione del canone relativo al diritto di superficie.....  | 22 |
| Capo II- Disciplina di situazioni particolari relative alla costituzione del diritto di superficie su aree dell’Azienda e favore di soggetti privati.....  | 22 |
| Art. 37- Situazioni particolari che possono determinare la costituzione del diritto di superficie su aree dell’ASP Città di Bologna direttamente a favore di soggetti privati in deroga all’applicazione dei principi comunitari ..... | 23 |
| Titolo V- Procedure relative alla concessione di beni immobili appartenenti al patrimonio indisponibile dell’ASP Città di Bologna .....  | 23 |
| Capo I -Procedure relative alla concessione di beni appartenenti al patrimonio indisponibile dell’ASP Città di Bologna.....  | 23 |
| Art. 38- Procedure per la concessione a soggetti privati di beni appartenenti al patrimonio indisponibile dell’ASP Città di Bologna.....   | 24 |
| Art. 39- Procedure particolari per la concessione a soggetti privati di beni appartenenti al patrimonio indisponibile dell’Azienda .....   | 24 |
| Art. 40- Concessione a soggetti pubblici di beni del patrimonio indisponibile dell’ASP Città di Bologna .....  | 25 |
| Art. 41- Procedure per la concessione dei beni del patrimonio indisponibile dell’ASP Città di Bologna ad associazioni, fondazioni, comitati e ad altri organismi privi di lucro.....   | 26 |
| Art. 42- 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 – Casi di gratuità.....                            | 27 |
| Art. 43- Concessione di beni qualificabili come edifici di culto a enti ecclesiastici e di altri beni a favore di enti religiosi .....   | 28 |
| Art. 44- Concessioni temporanee e occasionali.....   | 28 |
| Capo II- Elementi per la regolamentazione dei rapporti tra l’ASP e i soggetti concessionari  | 29 |
| Art. 45- Elementi generali regolativi della concessione di beni del patrimonio indisponibile dell’ASP Città di Bologna .....   | 29 |
| Art. 46- Atto di concessione e convenzione.....  | 30 |
| Art. 47- Obblighi del concessionario.....  | 30 |
| Art. 48- Garanzie .....  | 31 |
| Art. 49- Durata della concessione .....  | 31 |
| Art. 50- Determinazione del canone di concessione.....   | 31 |
| Art. 51- Decadenza dalla concessione .....   | 32 |
| Art. 53- Revoca della concessione.....   | 32 |
| Art. 54- Diritto di recesso .....  | 32 |
| Titolo VI- Procedure relative alla locazione o al comodato d’uso di beni immobili di proprietà dell’Azienda .....  | 33 |
| Capo I- Disposizioni generali relative alla locazione di beni del patrimonio disponibile.....  | 33 |
| Art. 55- Principi generali per la locazione di beni immobili dell’ASP a soggetti privati.....  | 33 |
| Art. 56- Tipologie di contratti di locazione utilizzabili dall’ASP Città di Bologna .....  | 33 |

|  |    |
|--|----|
| Capo II- Procedure relative alla locazione di beni appartenenti al patrimonio disponibile dell'ASP Città di Bologna.....                               | 33 |
| Art. 57- Determinazione del canone e oneri accessori .....   | 34 |
| Art. 58- Pubblicizzazione delle procedure per la locazione di beni immobili dell'ASP Città di Bologna a soggetti privati.....                          | 34 |
| Art. 59- Procedura per la presentazione delle domande per richiedere in locazione un bene .....  | 34 |
| Art. 60- Requisiti dei soggetti richiedenti gli immobili in locazione – Dichiarazioni e documenti relativi ai requisiti.....                           | 35 |
| Art. 61- Modalità della procedura di assegnazione di unità immobiliari in locazione.....   | 36 |
| Art. 62- Stipula del contratto e deposito cauzionale .....   | 37 |
| Art. 63- Condizioni particolari relative all'assegnazione degli immobili in locazione.....   | 37 |
| Capo III- Locazioni transitorie.....   | 38 |
| Art. 64- Locazione transitoria.....  | 38 |
| Capo IV- Disposizioni relative ai profili operativi della locazione .....  | 38 |
| Art. 65- Manutenzione delle unità immobiliari, miglioramenti e addizioni .....   | 38 |
| Art. 66- Emissione affitti e modalità di pagamento .....   | 39 |
| Art. 67- Cambio alloggio .....   | 39 |
| Art. 68- Rinnovo dei contratti di locazione in scadenza .....  | 40 |
| Art. 69- Risoluzione e recesso dal contratto di locazione .....  | 40 |
| Art. 70- Clausole generali relative alle locazioni .....   | 40 |
| Capo V- Disposizioni sul comodato d'uso .....  | 40 |
| Art. 71- Comodato d'uso.....   | 41 |
| Titolo VII- Particolari moduli per la valorizzazione dei beni immobili.....  | 41 |
| Art. 72- Concessioni e locazioni di valorizzazione .....   | 41 |
| Art. 73- Forme particolari di valorizzazione con oneri a carico di soggetti privati.....   | 42 |
| Titolo VIII- Disposizioni particolari, transitorie e finali .....  | 42 |
| Art. 74- Prevenzione del conflitto di interessi .....  | 43 |
| Art. 75- Messa a disposizione di beni immobili ad appaltatori di lavori, beni o servizi.....   | 43 |
| Art. 76- Disposizioni sulla pubblicità delle operazioni relative a beni immobili dell'ASP Città di Bologna o da esso acquisiti mediante locazione..... | 43 |
| Art. 77- Disposizioni generali di rinvio, transitorie e finali.....  | 43 |

## **Titolo I- Disposizioni generali**

### **Capo I- Riferimenti generali, definizioni e principi gestionali**

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

1. Ai sensi dell'art. 119 della Costituzione, l'ASP Città di Bologna possiede un proprio patrimonio, attribuito secondo i principi generali determinati con legge dello Stato, con il quale garantisce la propria autonomia finanziaria.
2. La gestione dei beni immobili appartenenti, a qualsiasi titolo, all'ASP Città di Bologna è ispirata ai principi generali di economicità, efficienza, trasparenza, imparzialità, pubblicità, produttività, redditività e razionalizzazione delle risorse; essa, inoltre, 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 prioritariamente utilizzati per il conseguimento delle finalità istituzionali dell'ASP Città di Bologna; in tal caso, l'utilizzo, oltre a prevedere l'obbligo di mantenimento dei beni medesimi, deve essere supportato da piani di razionalizzazione degli spazi.
4. Gli immobili di proprietà dell'Azienda classificati come patrimonio disponibile vengono prioritariamente utilizzati al fine di garantire un'entrata economica all'ASP Città di Bologna.
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 dell'ASP Città di Bologna;
  - 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 dell'ASP Città di Bologna a favore di soggetti pubblici e privati.
6. Le disposizioni del presente regolamento sono finalizzate a consentire all'ASP Città di Bologna la valorizzazione dei beni immobili di proprietà, attuando:
  - a) quanto previsto dall'art. 12, comma 2 della legge n. 127/1997, anche mediante la definizione di procedure in deroga alla legge n. 783/1908 e al r.d. n. 454/1909;
  - b) l'applicazione dei principi comunitari in base all'art. 4 del d.lgs. n. 50/2016 con riferimento ai contratti attivi.
7. Il presente regolamento si applica ai beni immobili di proprietà dell'ASP Città di Bologna:
  - a) appartenenti al patrimonio indisponibile, previo esperimento delle procedure di riconduzione al patrimonio disponibile in caso di alienazione;
  - b) appartenenti al patrimonio disponibile.
8. Le disposizioni del presente regolamento si applicano anche alla concessione di beni immobili in forma di beneficio per favorire l'attività di associazioni e di altri soggetti, con o senza personalità giuridica, secondo modalità e condizioni particolari, finalizzate a favorire l'utilizzo a fini sociali dei beni.

#### **Art. 2- Definizioni**

1. Ai fini dell'applicazione del presente regolamento si intendono:
  - a) per "Azienda" o "ASP" o "Ente", l'Azienda pubblica di servizi alla persona ASP Città di Bologna;
  - b) per "beni immobili", i beni appartenenti al patrimonio indisponibile e al patrimonio disponibile dell'ASP Città di Bologna;
  - d) per "fondi interclusi" o "fondi parzialmente interclusi" i beni immobili la cui utilità, quali beni a sé stanti, sia ridotta a causa delle limitazioni di uso derivanti dalla interclusione e sia tale da

rendere il valore di mercato sensibilmente inferiore a quello complementare in relazione alla proprietà limitrofe;

e) per "principi comunitari", il complesso di principi definiti dal diritto dell'Unione Europea a tutela della concorrenza, quali il principio di pubblicità, il principio di trasparenza, il principio di divieto di discriminazione, il principio di parità di trattamento e il principio di proporzionalità;

f) per "reliquati", tutte le aree di proprietà dell'Azienda che per la loro conformazione presentano una o più delle seguenti caratteristiche:

- 1) per dimensione, collocazione o morfologia non risultano di alcuna pubblica utilità;
- 2) hanno perso la funzione originaria che ne aveva determinato la formazione;
- 3) non sono produttive di utile economico e comportino oneri riflessi e/o costi di manutenzione;
- 4) risultano abbandonate e non mantenute.

### **Art. 3- Principi per la gestione dei beni immobili dell'Azienda e possibili deroghe**

1. L'ASP Città di Bologna gestisce le procedure per la concessione, la locazione, l'alienazione e la costituzione di diritti reali sui beni immobili ad essa appartenenti nel rispetto dei principi di pubblicità, trasparenza, divieto di discriminazione, parità di trattamento e proporzionalità, nonché nel rispetto dei principi di economicità e di efficacia.

2. Per ciascun modulo di gestione dei beni, nonché per le procedure di alienazione e di costituzione di diritti reali il presente regolamento specifica, in rapporto alle norme di legge che le prevedono, le fattispecie che, in relazione a speciali situazioni o a particolari condizioni di presupposto, consentono di fare ricorso a procedure derogatorie rispetto ai principi di cui al precedente comma 1.

## **Capo II- Classificazione dei beni e strumenti di gestione**

### **Art. 4- Classificazione del patrimonio**

1. Ai sensi degli articoli da 822 a 829 del codice civile i beni immobili di cui è proprietaria l'ASP Città di Bologna 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 inventariali, tenuti e aggiornati dal Servizio dell'Azienda competente in materia di patrimonio. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle suddette categorie può, con uno specifico provvedimento e sulla base di specifica procedura, essere trasferito da una categoria di appartenenza ad un'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso dello stesso.

### **Art. 5- Beni patrimoniali indisponibili**

1. Fanno parte del patrimonio indisponibile dell'ASP Città di Bologna 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, gli immobili adibiti ad uffici e pubblici servizi, quali, in particolare, gli edifici destinati all'esercizio di servizi socio-assistenziali e socio-sanitari, i beni immobili qualificati come beni culturali, le sedi espositive e museali, nonché eventuali immobili ad uso abitativo appartenenti al patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP).

3. L'utilizzazione dei beni del patrimonio indisponibile sulla base del codice civile e della specifica normativa che li regola ed, inoltre, laddove possibile, in relazione alla destinazione,

avviene mediante atti di diritto pubblico ed, in particolare, con atti di concessione amministrativa.

### **Art. 6- 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 concessi in uso a terzi tramite contratti di diritto privato e anche alienati, secondo le procedure previste nel presente regolamento.

### **Art. 7- Assegnazione dei beni per la loro gestione e valorizzazione**

1. I beni immobili di proprietà dell'ASP Città di Bologna sono assegnati ai diversi centri di responsabilità in sede di approvazione del budget quale dotazione strumentale per il raggiungimento dei fini istituzionali dell'Azienda.
2. Il Responsabile del Servizio a cui viene assegnato in gestione il bene, con un formale atto di consegna, diviene consegnatario dello stesso ai sensi e per gli effetti delle vigenti norme di legge, del presente Regolamento e del Regolamento di contabilità dell'Azienda. Ogni Ufficio che utilizzi, per qualsiasi motivo, un bene immobile in carenza di un formale atto di consegna dovrà tempestivamente comunicarlo al Servizio competente in materia di Patrimonio affinché si provveda all'integrazione degli atti di budget.
3. Al di fuori della formale assegnazione, sono vietati l'utilizzo e la gestione, anche di fatto, del patrimonio dell'Azienda da parte di chiunque.
4. I consegnatari di beni immobili, per ragioni di servizio ed in relazione all'ubicazione dei beni, possono affidare gli stessi a subconsegnatari, attraverso un formale atto di consegna sottoscritto da entrambi i soggetti.
5. I consegnatari ed i subconsegnatari sono tenuti alla custodia ed al corretto utilizzo degli immobili a loro consegnati, nonché alla vigilanza sulla buona conservazione e sul regolare uso dei medesimi. I consegnatari e i subconsegnatari devono, inoltre, comunicare agli uffici competenti eventuali problemi emergenti relativamente all'immobile ed al suo uso.
6. In particolare, ai consegnatari ed ai subconsegnatari degli immobili compete:
  - a) sovrintendere alla custodia ed allo stato di conservazione degli stessi;
  - b) sovrintendere all'apertura ed alla chiusura degli edifici secondo le esigenze dell'uso;
  - c) richiedere direttamente l'intervento dei competenti uffici tecnici in caso di emergenza nonché per l'effettuazione di lavori di riparazione o di manutenzione quando questi competano all'Azienda;
  - d) vigilare sull'uso corretto dei beni rispetto alla loro destinazione ed alle finalità degli utilizzatori ed, in generale, rispetto ai contratti in essere;
  - e) comunicare al Servizio competente in materia di Patrimonio ogni variazione e modifica dello stato dei beni immobili ai fini dell'aggiornamento dei relativi inventari, ivi compresa la comunicazione dei collaudi e dei conti finali relativi agli interventi;
  - f) coinvolgere preventivamente il Servizio competente in materia di Patrimonio in qualsiasi procedimento relativo ad un utilizzo dell'immobile diverso da quello per il quale lo stesso è stato consegnato.
7. Qualora si intenda procedere all'espletamento di una procedura ad evidenza pubblica per l'alienazione, la locazione o la concessione in uso di un immobile in consegna ad un Servizio diverso da quello competente in materia di Patrimonio, dovrà esserne data preventiva comunicazione a quest'ultimo affinché provveda a stimare il prezzo di vendita o il canone di locazione o di concessione in uso. Tale stima costituirà parte integrante del provvedimento con

il quale si dispone l'alienazione, la locazione o la concessione in uso del bene.

### **Art. 8- Inventario dei beni immobili**

1. I beni immobili di proprietà dell'ASP Città di Bologna sono inseriti nel registro di inventario.
2. L'inventario dei beni immobili, patrimoniali indisponibili e patrimoniali disponibili consiste in uno stato descrittivo, documentale e valutativo del bene, comprendente le seguenti indicazioni:
  - a) il luogo esatto di ubicazione, il codice identificativo ed una breve descrizione;
  - b) i riferimenti catastali;
  - c) la rendita catastale;
  - d) i titoli di proprietà;
  - e) la consistenza;
  - f) l'uso o il servizio speciale a cui è destinato;
  - g) l'eventuale vincolo di bene di interesse storico-artistico;
  - h) la cronologia degli interventi manutentivi realizzati, con indicazione della tipologia e dell'importo degli stessi;
  - i) l'ammontare delle quote di ammortamento applicate;
  - l) gli eventuali redditi;
  - m) il centro di responsabilità a cui il bene è assegnato;
  - n) il valore economico, costituito dal prezzo di acquisto o di prima valutazione (costo storico) aumentato degli investimenti effettuati per le manutenzioni straordinarie e diminuito delle quote annue di ammortamento;
  - o) altre voci comunque utili per la classificazione, l'inventariazione e la valorizzazione del bene.
3. L'inventario è periodicamente aggiornato, anche tenendo conto dei parametri definiti dalle disposizioni in materia di contabilità.

### **Art. 9- Tenuta e aggiornamento dell'inventario dei beni immobili**

1. Il Servizio dell'ASP Città di Bologna competente in materia di Patrimonio cura, in relazione ai beni immobili di proprietà dell'Azienda:
  - a) la tenuta del registro inventariale dei beni immobili;
  - 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 non utilizzati.
2. Tutti gli atti ed i provvedimenti comportanti variazioni e modifiche dello stato dei beni immobili, compresi il collaudo ed i conti finali degli interventi effettuati, devono essere trasmessi al Servizio dell'ASP competente in materia di Patrimonio per il conseguente aggiornamento degli inventari.

### **Art. 10- Strumenti per la definizione dei rapporti con i soggetti utilizzatori, gestori o acquirenti dei beni immobili**

1. Le decisioni dell'ASP Città di Bologna 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, comprese le convenzioni e comunque denominati, che devono intendersi come contratti attivi, in quanto comportanti entrata per l'Azienda stessa.

## **Titolo II- Procedure per l'alienazione di beni immobili di proprietà dell'ASP Città di Bologna**

### **Art. 11- 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'ASP Città di Bologna di qualsiasi provenienza, compresi i beni per i quali l'Azienda è divenuta proprietaria a titolo originario, per espropriazione, usucapione e altre cause;
- b) al patrimonio indisponibile dell'ASP Città di Bologna di cui all'art. 826 del codice civile, previa approvazione dell'atto dichiarativo di dismissione di natura che accerti la cessazione della destinazione a pubblico servizio.

2. Sono alienabili con le procedure disciplinate dal presente regolamento anche i beni patrimoniali pervenuti all'Azienda da lasciti testamentari, conferimento o donazioni nel rispetto dei vincoli imposti e compatibilmente al regime giuridico vigente.

3. Sono escluse dall'applicazione del presente regolamento le alienazioni disciplinate da leggi specifiche ed in particolare:

- a) la dismissione di eventuali immobili di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) ai sensi della legge n. 560/1993 e delle vigenti disposizioni normative regionali in materia;
- b) il conferimento a società o ad altri organismi partecipati in controllo pubblico di beni immobili destinati all'esercizio di servizi di interesse generale o di servizi strumentali di interesse dell'Azienda;
- c) il conferimento a società in controllo pubblico costituite per la gestione di beni immobili dell'Azienda;
- d) il trasferimento di beni immobili ad altre amministrazioni pubbliche sulla base di disposizioni di legge o di atti amministrativi generali o di accordi di programma.

4. 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.

5. 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.

### **Art. 12- Programmazione e criteri per l'individuazione dei beni da alienare**

1. L'ASP Città di Bologna approva il Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari in base a quanto previsto dall'art. 58 del d.l. n. 112/2008 conv. in legge n. 133/2008, nonché in base a quanto previsto dall'art. 5 della legge regionale Emilia Romagna n. 12/2013 (Patrimonio delle aziende), nel quale sono indicati i beni immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Azienda e suscettibili di dismissione.

2. La classificazione come patrimonio disponibile dei beni inseriti nel Piano ha efficacia dall'inizio dell'esercizio finanziario in cui ne è stata prevista la alienazione.

3. Il Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari è approvato unitamente al Bilancio, di cui costituisce allegato.

4. Nel Piano sono indicati:

- a) i beni immobili, le categorie di 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.

5. Fermo restando quanto previsto dai commi precedenti, il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari può essere modificato o integrato all'occorrenza anche prima della sua scadenza. In particolare, l'ASP Città di Bologna può stabilire, anche in via puntuale ed in qualsiasi momento, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso in detto Piano, mediante contestuale aggiornamento dello stesso.

6. L'ASP Città di Bologna 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 a norma delle previsioni urbanistiche;
- g) necessità di reperimento di fonti di finanziamento per la realizzazione di immobili e opere pubbliche primarie destinati a conseguire le finalità dell'Azienda.

### **Art. 13- Valutazione dei beni**

1. I beni immobili di cui l'ASP Città di Bologna abbia deciso l'alienazione attraverso l'approvazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, ovvero attraverso apposito atto deliberativo, sono valutati mediante perizia, e, ove occorra, ripartiti in lotti.

2. Il valore del bene da porre a base dell'effettiva procedura di alienazione è determinato con perizia di stima redatta dai tecnici dell'Azienda, nei limiti della documentazione esistente presso gli archivi e gli uffici della stessa, sulla base del valore di mercato del bene, principalmente in rapporto all'ubicazione, alla consistenza, alla destinazione urbanistica, all'appetibilità commerciale, nonché ad ogni altra circostanza particolare concernente il bene da alienare rilevante ai fini estimativi, e considerato anche il probabile mercato potenzialmente interessato all'acquisto.

3. La perizia è redatta in riferimento ai valori correnti di mercato per beni con caratteristiche analoghe ovvero sulla base delle metodologie estimative più coerenti con la natura del bene da valutare.

4. La determinazione del valore tiene conto di particolari criteri definiti da leggi statali o regionali o da provvedimenti attuativi delle stesse in relazione alla particolare natura del bene.

5. Per la redazione della perizia di stima di particolari immobili può essere conferito apposito incarico a professionisti esterni ovvero a società specializzate in materia ovvero all'Agenzia delle Entrate.

6. In sede di programmazione annuale, per i beni immobili da vendere può essere indicato il valore che risulta dall'inventario, qualora non si riesca ad effettuare la valutazione in base ai precedenti commi.

7. Il valore stimato costituisce il prezzo di vendita, al netto dell'imposta sul valore aggiunto, per la procedura di alienazione.
8. La perizia di stima mantiene una validità di dodici mesi dalla data di sottoscrizione.
9. Le permutate sono accompagnate da perizia di stima comparativa.
10. La perizia di stima deve contenere una descrizione dell'immobile nella quale siano evidenziati, in particolare:
  - a) lo stato di conservazione;
  - b) gli eventuali pesi e vincoli reali gravanti sullo stesso;
  - c) gli estremi catastali, dei confini e della consistenza dell'immobile;
  - d) la destinazione urbanistica ovvero la destinazione d'uso dello stesso come risultante dai titoli edilizi abilitativi ovvero dagli atti in possesso del servizio dell'Azienda competente in materia di Patrimonio;
  - e) l'atto di provenienza (titolo di acquisto, ecc.) laddove il bene non appartenga a titolo originario al patrimonio dell'Azienda;
  - f) il valore attribuito all'immobile con l'indicazione dei criteri seguiti per la sua quantificazione;
  - g) l'Attestazione di Certificazione Energetica (A.C.E.).

#### **Art. 14- 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 (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 stipulazione del contratto di alienazione.

#### **Art. 15- Procedure per l'alienazione dei beni immobili di proprietà dell'ASP Città di Bologna**

1. L'ASP procede all'alienazione dei beni immobili mediante le seguenti procedure:
  - a) procedura aperta - asta pubblica, intesa come la procedura a massima evidenza pubblica, nell'ambito della quale l'Azienda pubblicizza con un bando l'intenzione di alienare uno o più beni immobili e i soggetti interessati presentano offerta facendo riferimento alle condizioni e ai criteri specificati nel bando;
  - b) procedura negoziata con confronto - trattativa privata con negoziazione, intesa come la procedura nell'ambito della quale l'Azienda individua un numero ristretto di soggetti e li invita a presentare offerta;
  - c) procedura negoziata con un solo soggetto - trattativa privata diretta, intesa come la procedura con la quale l'Azienda individua un unico soggetto e con questo procede all'alienazione del bene;
  - d) permuta, intesa come la procedura nell'ambito della quale l'Azienda e un soggetto interessato pervengono allo scambio di beni immobili di valore equivalente.
2. L'Azienda assicura nell'effettuazione delle procedure l'applicazione di criteri di trasparenza per la scelta del contraente e di adeguate forme di pubblicità per acquisire le offerte.
3. In relazione all'effettuazione della procedura negoziata con confronto o con un unico soggetto l'Azienda può esperire un'indagine di mercato, finalizzata a verificare la disponibilità di soggetti interessati all'acquisizione del bene. L'indagine è realizzata con modalità

semplificate, che devono in ogni caso consentire un'adeguata analisi del mercato immobiliare e delle sue eventuali particolarità che limitano la possibilità di confronto concorrenziale.

### **Art. 16- Procedure aperta - Asta pubblica**

1. L'ASP procede all'alienazione dei beni immobili di norma mediante procedura aperta con asta pubblica, indetta con determinazione del Dirigente responsabile del Servizio competente in materia di Patrimonio.

2. I soggetti interessati devono corredare l'offerta di una cauzione provvisoria, da presentarsi nella forma di deposito cauzionale, pari al dieci per cento (10%) del prezzo a base d'asta. La cauzione è svincolata per i concorrenti non aggiudicatari contestualmente alla comunicazione di non aggiudicazione, mentre per l'aggiudicatario è incamerata all'atto dell'aggiudicazione della procedura di alienazione.

3. Qualora la gara vada deserta, il Dirigente responsabile del Servizio dell'Azienda competente in materia di Patrimonio può disporre una nuova asta pubblica approvando contestualmente una riduzione del prezzo a base d'asta non superiore al dieci per cento (10%) dell'importo originario, ovvero può rinunciare alla volontà di alienare l'immobile.

4. Nel caso venga disposto di alienare il bene con il sistema dell'asta pubblica, il Dirigente responsabile del Servizio competente in materia di Patrimonio mantiene invariate tutte le condizioni di gara disposte per il primo esperimento ad esclusione del prezzo a base d'asta.

5. Qualora anche il secondo pubblico incanto vada deserto, l'Azienda può procedere ad un terzo esperimento di gara approvando contestualmente una riduzione del prezzo a base d'asta non superiore al venti per cento (20%) dell'importo ovvero può rinunciare alla volontà di alienare l'immobile. Anche in tal caso il Dirigente responsabile del Servizio competente in materia di Patrimonio mantiene invariate le condizioni di gara disposte per il primo e secondo esperimento ad esclusione del prezzo a base d'asta.

6. Con uno stesso bando in caso di procedura aperta o con uno stesso avviso o lettera di invito è possibile indire l'alienazione di più beni. In tal caso il bando o la lettera di invito devono specificare la divisione dei beni in lotti ed i concorrenti possono essere esonerati dal presentare duplicazione di documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.

### **Art. 17- Bando di gara e sua pubblicizzazione**

1. Il bando di gara, nei casi previsti al precedente art. 16, contiene, di norma, i seguenti elementi:

- a) descrizione dei beni da alienare, la loro situazione di fatto e di diritto, con particolare riferimento alle situazioni di occupazione in corso ed alla posizione catastale;
- b) le modalità di svolgimento della gara;
- c) le modalità di presentazione e di valutazione dell'offerta;
- d) il prezzo posto a base della gara, i termini e le modalità di pagamento;
- e) il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui si può prendere visione degli atti;
- f) l'ammontare e la tipologia della cauzione o fidejussione bancaria;
- g) l'indicazione che si procederà ad aggiudicare anche in presenza di una sola offerta;
- h) l'indicazione dei documenti e delle dichiarazioni obbligatorie;
- i) gli oneri contrattuali e conseguenti posti a carico dell'acquirente;
- l) ogni altro elemento ritenuto necessario per regolare la procedura nel rispetto del principio di trasparenza.

2. Fatti salvi specifici obblighi di legge, il bando di gara è pubblicato per trenta giorni consecutivi all'Albo Pretorio on-line e/o nella sub-sezione "Bandi, gare e contratti" della sezione "Amministrazione trasparente" del sito internet dell'Azienda.

3. In relazione alla pubblicizzazione del bando, l'Azienda può adottare altre soluzioni, qualora ritenute opportune per potenziare la veicolazione delle informazioni sulla procedura, a fronte del valore e delle caratteristiche dell'immobile oggetto della vendita, anche mediante pubblicazione su quotidiani a tiratura locale e/o nazionale.

### **Art. 18- Modalità di svolgimento della procedura aperta – asta pubblica**

1. La procedura aperta – asta pubblica per l'alienazione dei beni si svolge presso i locali dell'Azienda indicati nel bando. In casi particolari, la procedura può essere svolta in altra sede, messa disposizione dell'Azienda.

2. La procedura è pubblica e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.

3. La procedura è presieduta, di norma, dal responsabile del Servizio dell'Azienda competente in materia di patrimonio. La procedura può comportare, a discrezione dell'Ente, la nomina di una commissione per la valutazione delle offerte, che è presieduta dal responsabile del Servizio dell'Azienda competente in materia di patrimonio ovvero dal Dirigente responsabile del Servizio stesso o, in caso di loro indisponibilità o impedimento, da altro responsabile di servizio individuato dall'Azienda.

4. La Commissione di cui al secondo periodo del precedente comma 3 è composta, oltre che dal Presidente, da due membri, scelti tra dipendenti dell'Azienda con adeguata esperienza in materia. Funge da Segretario verbalizzante un dipendente appartenente al Servizio dell'Azienda competente in materia di Patrimonio o, in caso di carenza o impedimento, un altro dipendente dell'Azienda con adeguata esperienza in materia.

5. Il metodo di valutazione delle offerte è, di norma, quello della estinzione di candela vergine [art. 73 comma 1 lett. a) RD 827/1924] ovvero quello delle offerte segrete su prezzo palese posto a base d'asta [art. 73 comma 1 lett. c) RD 827/1924]. L'aggiudicazione è disposta nei confronti di colui che ha presentato l'offerta più vantaggiosa. Qualora il metodo di valutazione delle offerte sia quello delle offerte segrete su prezzo palese posto a base d'asta, in caso di parità, si procede a richiedere ai partecipanti offerte al rialzo, secondo le norme sulla contabilità generale dello Stato. Si procede all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida, purché la medesima sia pari al prezzo posto a base di gara.

6. Qualora il bene oggetto della procedura di alienazione abbia particolari caratteristiche connesse alla sua natura o dipendenti dal contesto in cui è inserito, compresi eventuali vincoli, l'Azienda può sviluppare la procedura con un metodo che tenga in considerazione, oltre al prezzo, anche altri criteri, i quali devono essere predisposti in modo tale da consentire un'adeguata analisi delle proposte in relazione alle specificità del bene. In tal caso la ponderazione dei criteri differenti dal prezzo non può essere inferiore a un terzo del punteggio complessivo da attribuire alle offerte.

7. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, ma non per l'Azienda, che, a sua discrezione, può comunque sospendere e non effettuare la gara, oppure, dopo l'indizione della gara, può revocare la procedura e non procedere alla stipulazione del contratto.

8. Non sono ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.

9. Qualora il metodo di valutazione delle offerte sia quello delle offerte segrete su prezzo palese posto a base d'asta il prezzo offerto deve essere espresso in cifre e in lettere. In caso di discordanza, prevale il prezzo espresso in lettere.

10. Le offerte non possono essere presentate al ribasso, salvo che il bando non lo preveda espressamente.

11. Gli offerenti devono prestare cauzione o fidejussione bancaria, a titolo di garanzia provvisoria in relazione allo svolgimento della procedura, nella misura e con le modalità previste nel bando.

12. Dello svolgimento e dell'esito della procedura viene redatto apposito verbale, con proposta di aggiudicazione.

13. L'aggiudicazione è formalizzata con provvedimento del Dirigente responsabile del Servizio dell'Azienda competente in materia di patrimonio o, in caso di sua assenza o impedimento, di altro responsabile di servizio dell'Azienda esercitante funzioni vicarie o sostitutive. Lo stesso responsabile indica all'aggiudicatario il termine per la presentazione dei documenti necessari alla stipulazione del contratto.

14. L'aggiudicazione avviene sulla base delle risultanze delle operazioni svolte nella procedura e della conseguente proposta di aggiudicazione prodotta dalla autorità di gara (seggio monocratico o commissione), previa verifica della documentazione e delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario nell'ambito della procedura stessa.

15. Qualora il bando di gara preveda la vendita simultanea di più immobili, l'aggiudicazione avviene in base all'offerta più vantaggiosa per l'Azienda presentata dai concorrenti per ciascuno degli immobili interessati. Il confronto avviene, quindi, singolarmente per ciascun immobile, ritenendo ammissibili le offerte riferite ai singoli cespiti ed espresse in un foglio contenuto in una sola busta.

16. Il Dirigente responsabile del Servizio dell'Azienda competente in materia di Patrimonio o, in caso di sua assenza o impedimento, di altro responsabile di servizio dell'Azienda esercitante funzioni vicarie o sostitutive, con provvedimento motivato nel quale sono esplicitate le ragioni di interesse pubblico che determinano la decisione, ha facoltà di non procedere all'aggiudicazione, senza che i concorrenti abbiano nulla a pretendere.

#### **Art. 19- Stipulazione del contratto, situazioni particolari e pagamento**

1. Il contratto conseguente alla procedura di alienazione del bene è stipulato nella forma dell'atto pubblico, entro novanta (90) giorni dalla data di aggiudicazione.

2. Le spese inerenti o comunque derivanti dal contratto, ivi comprese quelle per imposte e tasse, sono a carico dell'acquirente. Sono a cura e spese dell'acquirente anche quelle relative a eventuale frazionamento e accatastamento dell'immobile oggetto di vendita.

3. Nel caso in cui l'aggiudicatario si renda inadempiente rispetto all'obbligo di stipulare il contratto, il Dirigente responsabile del servizio dell'Azienda competente in materia di Patrimonio o, in caso di sua assenza o impedimento, di altro responsabile di servizio dell'Azienda esercitante funzioni vicarie o sostitutive, può dichiarare lo stesso decaduto dall'aggiudicazione oppure agire in giudizio per l'esecuzione del contratto.

4. In caso di decadenza dall'aggiudicazione, l'Azienda incamera la cauzione o escute la fidejussione presentata come garanzia rispetto alla procedura, con riserva di richiedere ulteriori danni e, contestualmente, restituisce l'eventuale parte di prezzo che è stata versata.

5. In caso di decadenza, il Dirigente responsabile del Servizio dell'Azienda competente in materia di Patrimonio, ove lo ritenga opportuno, può chiedere immediatamente al secondo migliore offerente, qualora sia decorso il termine durante il quale l'offerta è da ritenersi vincolante, se abbia ancora interesse all'acquisto, con intenzione da manifestare anche attraverso la ricostituzione del deposito cauzionale. In caso di manifestazione dell'interesse, il Dirigente responsabile del Servizio dell'Azienda competente in materia di Patrimonio, con propria determinazione, procede alla nuova aggiudicazione.

6. Quanto previsto dai commi precedenti vale in assenza di diversa previsione del bando di gara.

7. L'alienazione del bene oggetto della procedura avviene con il trasferimento immediato della proprietà e del possesso dell'immobile nel caso di saldo del prezzo di acquisto [prezzo di aggiudicazione dedotto del dieci per cento (10%) dell'importo a base d'asta incamerato in sede di aggiudicazione], da intendersi tutto corrisposto alla data di stipula del contratto di compravendita, che deve essere versato con le seguenti modalità:

a) cinquanta per cento (50%) entro trenta giorni dalla data dell'atto di aggiudicazione definitiva;

b) cinquanta per cento (50%) al momento della stipulazione dell'atto di compravendita da sottoscrivere entro e non oltre novanta (90) giorni dalla data dell'atto di aggiudicazione definitiva.

### **Art. 20- Diritto di prelazione**

1. L'Azienda riconosce il diritto di prelazione nei casi indicati nei commi seguenti, fatti salvi i casi nei quali ricorrano le condizioni per l'applicazione di specifiche disposizioni di legge in materia.

2. Il diritto di prelazione è riconosciuto sul prezzo risultante dall'esperimento della procedura aperta – asta pubblica o della trattativa privata, ai locatari, concessionari e/o occupanti dei beni immobili posti in alienazione, a condizione che questi siano in regola con il pagamento dei canoni e degli oneri dovuti per l'utilizzo dei beni, e in possesso di regolare contratto, di natura non transitoria, sul bene oggetto della vendita.

3. Il Servizio competente in materia di Patrimonio comunica ai titolari del diritto il corrispettivo e le altre condizioni alle quali la compravendita deve essere conclusa. L'esercizio del diritto di prelazione deve avvenire entro trenta giorni successivi a quello di ricevimento della comunicazione.

4. Quando il bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita.

5. Ogni qualvolta venga esercitata la prelazione, quale prezzo di vendita si intende il prezzo corrispondente alla migliore offerta pervenuta in seguito alla gara (aggiudicazione provvisoria).

6. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni, né integrazioni alla proposta di alienazione.

7. Qualora entro il termine perentorio non sia pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e si procede all'aggiudicazione al miglior offerente.

8. Nel caso in cui vi siano più soggetti aventi diritto di prelazione e che gli stessi abbiano accettato il valore di riferimento si procederà all'assegnazione con trattativa privata negoziata ed offerte segrete in aumento, presentate in busta chiusa o mediante procedura telematica che garantisca la segretezza entro il termine prestabilito. In caso di presentazione di offerte uguali, si procederà mediante estrazione a sorte.

### **Art. 21- Procedura negoziata con confronto - Trattativa privata con negoziazione**

1. L'ASP può fare ricorso alla procedura negoziata con confronto - trattativa privata con negoziazione:

a) qualora la procedura aperta – asta pubblica sia andata deserta e sia necessario esperire un ulteriore confronto, con un numero più limitato di soggetti, individuati mediante specifica indagine di mercato;

- b) qualora, a fronte delle particolari caratteristiche del mercato immobiliare, sia possibile sviluppare un confronto con un numero limitato di soggetti, individuati mediante indagine di mercato;
- c) in caso di alienazione di beni immobili di valore inferiore a 200.000 euro, con individuazione dei soggetti mediante indagine di mercato;
- d) in caso di alienazione di beni immobili che rivestano un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile o a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti ecc.).

2. L'effettuazione delle indagini di mercato nei casi previsti dal precedente comma 1 alle lettere a), b) e c) può essere effettuata:

a) acquisendo informazioni sui soggetti potenzialmente interessati, quali agenzie immobiliari o società immobiliari o altri soggetti privati:

a.1.) da siti internet o da listini ufficiali comunque reperiti dall'Azienda;

a.2.) da elenchi o da cataloghi elettronici elaborati da altre Aziende Pubbliche di Servizi alla Persona o da Amministrazioni Pubbliche operanti nel medesimo ambito territoriale dell'Azienda;

a.3.) da altre Aziende Pubbliche di Servizi alla Persona o da Amministrazioni Pubbliche che abbiano recentemente esperito procedure di alienazione di beni immobili;

b) mediante un'indagine esplorativa del mercato:

b.1.) con richiesta di preventivi a due o più soggetti potenzialmente interessati, quali agenzie immobiliari o società immobiliari o altri soggetti privati presenti nel settore di interesse dell'Azienda per la relativa alienazione;

b.2.) con sollecitazione ai soggetti potenzialmente interessati a manifestare interesse, adeguatamente veicolata nei settori di mercato di interesse dell'Azienda per la relativa alienazione, mediante avviso pubblico o comunicazione ad ampia diffusione.

3. La procedura è condotta nei casi previsti dal precedente comma 1 alla lettera d) in modo che, per quanto sia dato di conoscere all'Azienda, tutti i potenziali interessati siano messi al corrente e nel rispetto dei principi di trasparenza e pubblicità. A tal fine il Dirigente Responsabile del Servizio dell'Azienda competente in materia di Patrimonio ha facoltà di adottare tutte le soluzioni ritenute più efficaci per rendere noto al mercato e ai soggetti interessati l'intenzione dell'Azienda di alienare il bene.

4. Una volta individuati i soggetti con i quali sviluppare la procedura, il Dirigente Responsabile del Servizio dell'Azienda competente in materia di Patrimonio:

a) sollecita la presentazione di offerte mediante l'invio di una lettera di invito, contenente gli elementi previsti negli articoli 17, 18 e 19 del presente regolamento;

b) valuta le offerte pervenute in base al criterio di alienazione specificato;

c) procede all'aggiudicazione alla migliore offerta.

5. La vendita non può in ogni caso avvenire ad un prezzo inferiore a quello di mercato posto a base delle offerte da presentare.

6. Alla procedura negoziata con confronto – trattativa privata con negoziazione possono essere applicate, nelle parti in cui siano compatibili, le norme sulla commissione di gara previste per la procedura aperta – asta pubblica e ogni altra norma ritenuta compatibile e più opportuna con tale sistema di trattativa.

7. Qualora la trattativa non vada a buon fine per mancanza di offerte, si potrà procedere alla trattativa privata diretta ai sensi del successivo articolo 23.

## **Art. 22- Situazioni particolari per l'utilizzo della procedura negoziata con confronto – trattativa privata con negoziazione**

1. Qualora l'ASP debba procedere alla vendita di una pluralità di beni aventi caratteristiche analoghe o assolutamente similari (quali, a titolo esemplificativo, parcheggi, lotti di terreno confinanti, ecc.) il cui singolo valore non superi la somma di 100.000 euro la vendita avviene

con procedura negoziata con confronto – trattativa privata con negoziazione preceduta dalla pubblicazione di un avviso di vendita e con formazione di una graduatoria

2. L'avviso di vendita, pubblicizzato mediante pubblicazione sul sito internet dell'Azienda, contiene:

- a) una descrizione sommaria dei beni, comprensiva della loro ubicazione ed identificazione catastale;
- b) il prezzo di cessione prefissato dall'Azienda;
- c) i termini iniziali e finali, le condizioni di inammissibilità ed i requisiti necessari per la presentazione delle domande;
- d) i criteri previsti per la formazione delle graduatorie ed ogni altro elemento utile per la definizione della stessa che dovranno tener conto della presenza di eventuali conduttori degli immobili senza diritto di prelazione.

3. Le domande pervenute nei termini indicati nell'avviso, sono esaminate da una commissione composta dal Responsabile del Servizio dell'Azienda competente in materia di Patrimonio, che la presiede, e da due componenti scelti tra i dipendenti dell'Azienda con adeguata esperienza in materia di procedure immobiliari, che procede, quindi, alla formazione della graduatoria attribuendo un punteggio in relazione ai criteri indicati nell'avviso di vendita.

4. L'aggiudicazione viene effettuata nei confronti di quei soggetti che siano risultati utilmente collocati nella graduatoria con scorrimento della stessa fino ad esaurimento dei lotti disponibili. Nell'ipotesi di parità di punteggio la commissione procede all'aggiudicazione mediante sorteggio.

#### **Art. 23- Procedura negoziata con un solo soggetto - trattativa privata diretta**

1. L'ASP può ricorrere alla procedura a trattativa privata diretta con un unico soggetto, in attuazione di quanto previsto dal paragrafo 2.1.4. della Comunicazione interpretativa della Commissione Ue 2006/C 179/02 relativa al diritto comunitario applicabile alle aggiudicazioni di appalti non o solo parzialmente disciplinate dalle direttive "appalti pubblici" e in considerazione delle norme statali regolanti il ricorso alla procedura negoziata con un unico operatore economico:

- a) nelle ipotesi nelle quali ricorra una situazione riconducibile ai casi previsti dall'art. 63 del d.lgs. n. 50/2016, che disciplinano la procedura negoziata con un unico operatore economico, compresa l'ipotesi nella quale siano state esperite procedure aperte o negoziate con confronto per l'alienazione del bene e siano andate deserte, al fine di valorizzare il bene o di garantire il perseguimento di interessi pubblici, anche specificamente connessi al contesto nel quale il bene stesso si trova;
- b) nelle ipotesi previste dall'art. 36, comma 2, lett. a) del d.lgs. n. 50/2016, che disciplinano l'affidamento diretto;
- c) nelle ipotesi nelle quali ricorrano speciali circostanze ai sensi dell'art. 41 comma 1 punto 6 del r.d. n. 827/1924.

2. Le circostanze speciali di cui al precedente comma 1, lett. c) nelle quali si può procedere a procedura negoziata con un unico soggetto – trattativa privata diretta riguardano le situazioni seguenti:

- a) quando l'alienazione a favore di un unico soggetto privato sia prevista da disposizioni di legge o di regolamento inerenti particolari procedure di dismissione dei beni;
- b) in caso di esistenza di unico confinante di un terreno che non sia dotato di autonoma potenzialità edificatoria o rilevante interesse agricolo;
- c) in caso di terreno di proprietà dell'Azienda con sovrastante fabbricato o costruzione di proprietà altrui regolarmente autorizzati o in diritto reale di terzi.
- d) in caso di manufatto di proprietà dell'Azienda insistente su proprietà privata;
- e) in caso di porzione di fabbricati o terreni di proprietà dell'Azienda, facente parte di immobile di proprietà di terzi ovvero in comproprietà o in condominio, con difficoltà di utilizzazione autonoma;

- f) in caso di alienazione di bene immobile a seguito di accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria;
- g) quando per le caratteristiche del bene da alienare, l'acquisto possa interessare esclusivamente a soggetti determinati (es. reliquati, porzioni residuali di terreni e simili, porzioni di terreni adiacenti la propria abitazione, ecc.), secondo la procedura specificata nel successivo art. 24;
- h) quando il bene sia intercluso tra fondi di proprietà privata e non risulti pertanto fruibile o utilizzabile dall'Azienda per attività di interesse pubblico, nonché uno dei soggetti privati proprietari di tali fondi presenti specifica istanza;
- i) quando la cessione del bene è finalizzata ad una operazione di permuta con altro bene che l'Azienda ritiene utile acquisire, nel rispetto della procedura prevista dal successivo art. 25;
- l) quando l'alienazione avviene a favore delle Amministrazioni dello Stato, della Regione, delle Province o di altri Comuni od altri Enti Pubblici in genere, o a favore di enti/soggetti erogatori di servizi destinati alla collettività, se l'acquisto dell'immobile da parte di queste sia rivolto a soddisfare esigenze o fini di pubblica utilità, qualunque sia il valore dell'immobile;
- m) in caso di alienazione a società e consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse;
- n) quando ricorrano condizioni speciali o particolari, connesse allo stato dei luoghi, a vincoli ambientali o paesaggistici o a situazioni di diritto tali da obbligare l'Azienda a procedere all'alienazione a favore di un determinato soggetto privato;
- o) quando ricorrano situazioni che evidenzino, attraverso specifica analisi di convenienza, l'alienazione del bene a favore di un determinato soggetto privato come soluzione più idonea a garantire maggiori vantaggi economici all'Azienda in relazione alla valorizzazione del bene rispetto all'esperimento di procedura nel rispetto dei principi comunitari.

3. In tutte le particolari situazioni specificate nel precedente comma 2 l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente, ad un prezzo non inferiore a quello di mercato o comunque indicato nell'ultimo esperimento di gara.

#### **Art. 24- Alienazione di reliquati e di fondi interclusi**

1. Le aree configurabili come reliquati, tenendo conto delle caratteristiche specificate nell'art. 2, comma 1, lett. f) del presente regolamento, sono rese patrimonio disponibile dell'Azienda, con determinazione del prezzo di vendita.
2. Le porzioni di reliquati confinanti con più proprietà possono essere frazionate e vendute, solo nel caso di vendita dell'intero reliquato, ad ognuna delle proprietà prospicienti; a tale proposito, gli interessati sono invitati a inoltrare richiesta di acquisto congiunta finalizzata all'acquisto dell'intero reliquato.
3. Chiunque può presentare richiesta di acquisto di reliquati, essendo tuttavia concesso il diritto di prelazione, a parità di condizioni, ai proprietari di aree o di immobili confinanti con il reliquato.
4. I soggetti che intendono acquistare un reliquato devono presentare domanda scritta al servizio dell'Azienda competente in materia di Patrimonio, allegando alla stessa idonea documentazione per l'individuazione dell'area che si intende acquistare. Nei trenta giorni successivi alla data del protocollo, lo stesso servizio provvede ad informare il richiedente circa l'esito delle verifiche in ordine alla qualifica di reliquato dell'area interessata ed eventualmente ad avviare, sulla base dell'istanza di acquisto, le procedure per l'alienazione.
5. L'Azienda procede alla vendita con procedura negoziata con unico soggetto - trattativa privata diretta per i terreni che possono essere classificati come fondi interclusi o parzialmente interclusi la cui utilità, quali beni a sé stanti, sia ridotta a causa delle limitazioni di uso derivanti dalla interclusione e sia tale da rendere il valore di mercato sensibilmente inferiore a quello complementare in relazione alle proprietà limitrofe.

6. Nei casi previsti dal precedente comma 5 l'Azienda procede all'alienazione del bene comunicando la sua intenzione ai proprietari dei fondi limitrofi identificati a seguito di apposito accertamento, ai quali è data informazione dettagliata del procedimento. In tal caso l'alienazione è disposta a favore del proprietario di fondo limitrofo che avrà offerto l'aumento maggiore sul prezzo di stima fissato dall'Azienda.

#### **Art. 25- Permuta**

1. L'ASP Città di Bologna può procedere alla permuta di beni appartenenti al proprio patrimonio immobiliare con beni appartenenti a soggetti pubblici o privati, purché concorrano speciali 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 e, 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 sottoposta 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.

#### **Art. 26- Stipulazione dell'atto di compravendita**

1. La stipulazione dell'atto di compravendita deve avvenire entro novanta giorni dall'aggiudicazione definitiva, dalla data di esecutività della determinazione del Dirigente responsabile del Servizio competente in materia di Patrimonio relativa all'approvazione degli atti di gara ovvero di conclusione della trattativa privata ovvero dalla data di notifica della comunicazione utile all'esercizio della prelazione da parte degli aventi diritto.

2. Il pagamento del prezzo deve essere soddisfatto per intero al momento del rogito e l'acquirente deve darne prova mediante esibizione di documento idoneo ad attestare il pagamento stesso.

3. Il termine di novanta giorni per la stipula dell'atto di compravendita può essere prorogato una sola volta e per non più di ulteriori sessanta giorni qualora l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogata per cause indipendenti dalla volontà dell'acquirente medesimo. In tale evenienza, la proposta è subordinata ad una dichiarazione dell'acquirente medesimo che confermi la validità dell'offerta per il periodo di proroga concesso dall'Azienda.

### **Titolo III- Valorizzazione mediante procedure speciali**

#### **Art. 27- Conferimento dei beni a fondi di investimento immobiliare**

1. L'ASP può, in base a quanto previsto dall'art. 58 del d.l. n. 112/2008 conv. in legge n. 133/2008 e dall'art. 33 del d.l. n. 98/2011 conv. in legge n. 111/2011, conferire i propri beni immobili anche residenziali a fondi comuni di investimento immobiliare ovvero promuoverne la costituzione secondo le disposizioni degli articoli 5 e seguenti del d.l. n. 351/2001 conv. in

legge n. 410/2001 e dello stesso art. 33 del d.l. n. 98/2011 conv. in legge n. 111/2011, nonché delle altre norme di legge vigenti in materia di fondi immobiliari.

2. L'Azienda definisce specifiche linee-guida ai fini del regolamento del fondo di investimento immobiliare, tenendo conto di quanto previsto dal d.lgs. n. 58/1998 (Testo Unico della Finanza), che costituiscono riferimento per la procedura di individuazione della società di gestione del risparmio deputata a costituire e gestire il fondo.

3. Il regolamento di cui al precedente comma 2 definisce, in particolare:

- a) la denominazione, le caratteristiche e la durata del fondo;
- b) le modalità di partecipazione al fondo, i termini e le modalità di emissione e di estinzione dei certificati, della sottoscrizione e del rimborso delle quote, nonché di liquidazione del fondo;
- c) gli organi competenti per la scelta degli investimenti e i criteri di ripartizione degli stessi investimenti;
- d) il tipo di beni, di strumenti finanziari e di altri valori in cui è possibile investire il patrimonio del fondo;
- e) le spese a carico del fondo e della società di gestione del risparmio, nonché i criteri di determinazione delle provvigioni spettanti alla stessa società.

4. L'Azienda procede all'individuazione della società di gestione del risparmio deputata a costituire e gestire il fondo immobiliare di investimento nel rispetto dei principi di pubblicità, trasparenza, divieto di discriminazione, parità di trattamento e proporzionalità, in attuazione di quanto previsto dagli artt. 4 e 17 del d.lgs. n. 50/2016.

#### **Art. 28- Alienazione e valorizzazione di beni mediante l'Agenzia del Demanio**

1. L'ASP può fare ricorso, su specifica richiesta, alle procedure speciali di dismissioni di immobili pubblici gestite dall'Agenzia del Demanio, in particolare in base a quanto previsto dall'art. 11-quinquies del d.l. n. 203/2005 conv. in legge n. 248/2005.

2. L'Azienda può aderire alle iniziative di valorizzazione del patrimonio immobiliare sviluppate dall'Agenzia del Demanio in base all'art. 33-bis del d.l. n. 98/2011 conv. in legge n. 111/2011, che possono essere riferite anche a beni del patrimonio indisponibile.

### **Titolo IV- Concessione del diritto di superficie**

#### **Capo I**

#### **Art. 29- Costituzione del diritto di superficie a soggetti privati su aree di proprietà dell'Azienda**

1. L'ASP può costituire a favore di soggetti pubblici o privati il diritto di superficie su aree di sua proprietà ai sensi degli articoli da 952 a 956 del codice civile.

2. La costituzione a favore di soggetti pubblici o privati del diritto di superficie su aree di proprietà dell'Azienda è finalizzata a garantire la valorizzazione delle aree stesse, contemperando gli interessi pubblici con quelli dei soggetti privati richiedenti.

#### **Art. 30- Procedura per la concessione del diritto di superficie a soggetti privati**

1. L'ASP concede a soggetti privati la costituzione del diritto di superficie su aree di sua proprietà individuando i beneficiari nel rispetto dei principi di pubblicità, trasparenza, divieto di discriminazione, parità di trattamento e proporzionalità.

2. La procedura per l'individuazione del concessionario del diritto di superficie è svolta con procedura ad evidenza pubblica secondo le modalità previste dagli articoli 15, 16, 17 e 18 del

presente regolamento, per quanto applicabili, nonché fatte salve le particolari situazioni che consentono deroghe ai principi comunitari, previste dal successivo art. 37.

### **Art. 31- Concessione del diritto di superficie a soggetti pubblici**

1. L'ASP concede a soggetti pubblici la costituzione del diritto di superficie su aree di sua proprietà sulla base di specifiche richieste degli stessi soggetti motivate dall'esigenza di realizzare beni immobili per finalità di interesse pubblico e per lo svolgimento di attività istituzionali.

### **Art. 32- Formalizzazione della costituzione del diritto di superficie**

1. L'ASP formalizza il rapporto con il soggetto a favore del quale è costituito il diritto di superficie mediante specifico contratto nella forma dell'atto pubblico, nonché con gli atti necessari per gli obblighi catastali.

2. Il soggetto a favore del quale viene ad essere costituito il diritto di superficie è tenuto:

a) a presentare, entro un termine perentorio, salvo proroghe motivate, il progetto esecutivo delle opere ed impianti da realizzare sull'area, in conformità con lo strumento urbanistico vigente e sviluppato ad un livello di definizione tale da essere immediatamente cantierabile dopo il rilascio o la presentazione del titolo edilizio necessario;

b) a iniziare e concludere i lavori di progetto ed ottenere tutte le licenze, permessi, autorizzazioni, omologazioni e, comunque, tutta la documentazione necessaria per la fruibilità delle opere ed impianti da parte degli utenti nei tempi previsti dal contratto, salvo proroghe non superiori a tre mesi concesse per motivate e fondate ragioni non imputabili al superficiario;

c) a prestare, prima della stipula del contratto di concessione del diritto di superficie, una garanzia costituita mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa, secondo l'importo definito dall'Azienda nell'ambito della procedura per la costituzione del diritto. Tale cauzione deve coprire almeno annualmente l'intero periodo del contratto relativo al diritto di superficie e deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro trenta giorni a semplice richiesta scritta dell'Azienda. La mancata prestazione della garanzia fa decadere automaticamente, senza la necessità di alcun sollecito, diffida, invito ad adempiere da parte dell'Azienda, il superficiario dal diritto concessorio con conseguente attivazione da parte dell'Azienda della procedura di cui all'articolo 1957 del codice civile. In tal caso il bene entrerà a far parte del patrimonio dell'Azienda senza che il superficiario possa vantare alcuna pretesa di risarcimento o indennizzo comunque denominato.

3. Nel caso in cui il superficiario cessi l'attività per qualunque causa prima del termine previsto e/o abbandoni la struttura o nel caso di mancato adempimento parziale o totale degli impegni assunti concernenti i termini di presentazione del progetto e/o gestione degli impianti e/o di esecuzione dei lavori, l'Azienda:

a) contesta al superficiario le inadempienze rilevate a mezzo di lettera raccomandata o mediante posta elettronica certificata e assegna allo stesso un termine di trenta giorni entro i quali il superficiario può produrre le deduzioni a sua giustificazione;

b) scaduto inutilmente il termine di cui al precedente punto a) o qualora le giustificazioni prodotte non siano ritenute valide e fondate, l'Azienda procede alla risoluzione del contratto con conseguente estinzione del diritto di superficie, senza che il superficiario possa vantare alcuna pretesa di risarcimento o indennizzo comunque denominato ed escute la relativa fidejussione. In tal caso restano acquisite al patrimonio dell'Azienda le opere eventualmente eseguite senza risarcimenti o indennizzo alcuno a favore del superficiario, potendo peraltro richiedere allo stesso, anche se decaduto, la rimessa in pristino dell'area a sua totale cura e spese.

### **Art. 33- Condizioni relative al diritto di superficie costituito**

1. Il diritto di superficie concesso sull'area, nonché le opere e gli impianti su di essa gravanti non possono in alcun caso costituire oggetto di ipoteca.
2. La cessione a terzi, sia del contratto relativo al diritto di superficie, sia della gestione degli immobili realizzati sull'area, può avvenire solo in base ad espressa autorizzazione dell'Azienda.
3. Allo scadere della durata del diritto di superficie le opere e gli impianti realizzati nell'area devono essere in perfetto stato d'uso. In caso contrario l'Azienda può avvalersi della fidejussione costituita dal concessionario, in tutto o in parte, per il ripristino funzionale delle opere e degli impianti.
4. Allo scadere della durata del diritto di superficie le opere e gli impianti realizzati divengono di piena ed esclusiva proprietà dell'Azienda senza che il concessionario uscente possa vantare compensi od indennizzi comunque denominati in relazione alla realizzazione e gestione dei manufatti.

### **Art. 34- Attività commerciali avviate su aree sulle quali è stato costituito il diritto di superficie a favore di soggetti privati – Indennizzo in caso di estinzione del diritto**

1. I soggetti privati beneficiari della costituzione di un diritto di superficie che abbiano costruito sull'area un bene immobile destinandolo ad attività imprenditoriali o comunque commerciali hanno diritto a un indennizzo quando, a seguito dell'estinzione del diritto di superficie alla sua scadenza naturale, l'ASP decida di non costituirlo nuovamente e intenda riacquisire la piena disponibilità dell'area per ragioni di interesse pubblico o per ricondurla alla sua destinazione originaria o ad altra funzionalizzazione per essa prevista dalla legge o da regolamenti per la particolare condizione del bene. L'indennizzo è corrisposto dall'Azienda.
2. Qualora il diritto di superficie si estingua per cause imputabili al soggetto privato beneficiario o per cause di forza maggiore non imputabili all'ASP, non è dovuto alcun indennizzo da parte dell'Azienda stessa.

### **Art. 35- Durata del diritto di superficie**

1. La concessione del diritto di superficie ha una durata definita dall'Azienda, che non può comunque essere superiore a novantanove (99) anni a decorrere dalla data di stipula del contratto di concessione.  
La durata potrà essere definita in base a disposizioni di legge o di altro regolamento, anche in considerazione della particolare natura del bene.
2. La durata della concessione del diritto di superficie è stabilita di volta in volta, anche in relazione alla specificità e alla complessità delle opere da realizzare nell'area, e il termine è rinnovabile sulla base di provvedimento espresso dall'Azienda.

### **Art. 36- Parametri per la definizione del canone relativo al diritto di superficie**

1. Il canone che il superficiario deve corrispondere per il diritto di superficie è determinato dall'Azienda in base ai valori correnti di mercato per beni con caratteristiche analoghe o similari.
2. Il canone è definito dal Servizio dell'Azienda competente in materia di Patrimonio, che può acquisire specifica relazione di stima dall'Agenzia delle Entrate o, qualora necessario, affidandol'attività a un professionista o a una società con adeguata specializzazione.

## **Capo II- Disciplina di situazioni particolari relative alla costituzione**

## **del diritto di superficie su aree dell'Azienda e favore di soggetti privati**

### **Art. 37- Situazioni particolari che possono determinare la costituzione del diritto di superficie su aree dell'ASP Città di Bologna direttamente a favore di soggetti privati in deroga all'applicazione dei principi comunitari**

1. L'ASP può procedere alla costituzione del diritto di superficie su un'area di sua proprietà direttamente a favore di un soggetto privato in deroga all'applicazione dei principi comunitari nei seguenti casi:

- a) quando la costituzione a favore del soggetto privato sia prevista da disposizioni di legge o di regolamento inerenti particolari tipologie di beni per i quali essa sia possibile semplicemente su istanza dell'interessato;
- b) quando il soggetto privato abbia presentato specifica istanza per ottenere la costituzione del diritto di superficie sull'area in rapporto ad altre procedure concessorie o di utilizzo dell'area stessa, disciplinate da normative specifiche in funzione della particolare natura del bene immobile;
- c) quando l'esperienza della procedura di concessione del diritto in base ai principi comunitari sia andata deserta e l'Azienda intenda comunque procedere alla concessione dell'area al fine di valorizzarla o di garantire il perseguimento di interessi pubblici rilevanti, anche specificamente connessi al contesto nel quale l'area stessa si trova;
- d) quando l'area interessata dalla costituzione del diritto di superficie sia interclusa tra fondi di proprietà privata e non risulti pertanto fruibile o utilizzabile dall'Azienda per attività di interesse pubblico, nonché uno dei soggetti privati proprietari di tali fondi presenti specifica istanza e la concessione consenta di valorizzare l'area stessa;
- e) quando in relazione alla tutela del contesto in cui è inserita l'area oggetto del diritto di superficie sussistano condizioni che rendano la costituzione del diritto a favore del soggetto privato già operante con valido titolo o provvedimento sulla medesima area la soluzione più idonea per favorire la tutela stessa;
- f) quando ricorrano condizioni speciali o particolari, connesse allo stato dei luoghi, a vincoli ambientali o paesaggistici o a situazioni di diritto tali da obbligare l'Azienda a costituire il diritto di superficie a favore di un determinato soggetto privato;
- g) quando ricorrano situazioni che evidenzino, attraverso specifica analisi di convenienza, la costituzione del diritto di superficie a favore di un determinato soggetto privato come soluzione più idonea a garantire maggiori vantaggi economici all'Azienda in relazione alla valorizzazione dell'area rispetto all'esperienza di procedura nel rispetto dei principi comunitari.

2. Quando la costituzione del diritto di superficie a favore di un determinato soggetto privato avvenga nei casi previsti nel precedente comma 1, l'Azienda:

- a) specifica nella motivazione del provvedimento le ragioni che consentono di correlare la situazione di fatto a una o più delle fattispecie indicate nello stesso comma 1, nonché evidenzia le eventuali ragioni di interesse pubblico che sostengono tale decisione;
- b) assicura adeguata pubblicità sul proprio sito internet al provvedimento.

## **Titolo V- Procedure relative alla concessione di beni immobili appartenenti al patrimonio indisponibile dell'ASP Città di Bologna**

### **Capo I -Procedure relative alla concessione di beni appartenenti al patrimonio indisponibile dell'ASP Città di Bologna**

### **Art. 38- Procedure per la concessione a soggetti privati di beni appartenenti al patrimonio indisponibile dell'ASP Città di Bologna**

1. L'ASP 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 dell'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; in tal caso l'Azienda attribuisce alla componente economica e alla componente tecnica del sistema criteri di adeguata ponderazione, rispetto ad un punteggio massimo attribuibile di 100 punti.
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 riguardano:
  - 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 la realizzazione di interventi di ripristino e protezione ambientale;
  - d) concessioni per l'utilizzo temporaneo dei beni;
  - e) concessioni finalizzate allo svolgimento di esercitazioni o manifestazioni di protezione civile o alla prevenzione dell'incolumità pubblica o alla salvaguardia ambientale.
6. Le procedure ad evidenza pubblica finalizzate al confronto tra proposte concorrenti e di pubblicizzazione delle istanze spontaneamente presentate per la concessione di beni del patrimonio indisponibile devono sempre essere poste in essere dall'Azienda quando l'attività sottesa all'affidamento in uso del bene debba essere contingentata a causa della scarsità delle risorse naturali suscettibili di sfruttamento, stabilendo una durata limitata del titolo assentito e non utilizzando norme della procedura volte ad avvantaggiare il concessionario uscente.
7. Sono in ogni caso fatte salve le procedure particolari e le deroghe stabilite dalla legge e dal presente regolamento per i beni del patrimonio indisponibile, come precisato nei successivi articoli 39, 40, 41, 42, 43, 44 e 45.

### **Art. 39- Procedure particolari per la concessione a soggetti privati di beni appartenenti al patrimonio indisponibile dell'Azienda**

1. L'Azienda può derogare all'applicazione della procedura ad evidenza pubblica stabilita dall'art. 38 del presente regolamento per l'affidamento di beni appartenenti al patrimonio indisponibile, potendo pertanto ricorrere a una procedura negoziata con un unico soggetto privato – trattativa privata diretta:

- a) quando la concessione a favore di un unico soggetto privato sia sostenuta da disposizioni di legge inerenti procedure semplificate di concessione di particolari tipologie di beni per i quali esse siano possibili semplicemente su istanza dell'interessato;
- b) quando il soggetto privato abbia presentato specifica istanza per ottenere la concessione del bene in rapporto ad altre procedure concessorie o di utilizzo dell'area stessa, disciplinate da normative specifiche in funzione della particolare natura del bene immobile;
- c) quando l'esperienza della procedura di concessione del bene in base ai principi comunitari sia andata deserta e l'Azienda intenda comunque procedere alla concessione del bene stesso al fine di valorizzarlo o di garantire il perseguimento di interessi pubblici rilevanti, anche specificamente connessi al contesto nel quale il bene si trova;
- d) quando il bene sia intercluso tra fondi di proprietà privata e non risulti pertanto fruibile o utilizzabile dall'Azienda per attività di interesse pubblico, nonché uno dei soggetti privati proprietari di tali fondi presenti specifica istanza e la concessione consenta di valorizzare il bene stesso;
- e) quando in relazione alla tutela del contesto in cui è inserito il bene sussistano condizioni che rendano la concessione a favore del soggetto privato già operante con valido titolo o provvedimento nel medesimo contesto la soluzione più idonea per favorire la tutela stessa;
- f) quando ricorrano condizioni speciali o particolari, connesse allo stato dei luoghi, a vincoli ambientali o paesaggistici o a situazioni di diritto tali da obbligare l'Azienda a concedere il bene a un determinato soggetto privato;
- g) quando ricorrano situazioni che evidenzino, attraverso specifica analisi di convenienza, la concessione del bene a favore di un determinato soggetto privato come soluzione più idonea a garantire maggiori vantaggi economici all'Azienda in relazione alla valorizzazione del bene stesso rispetto all'esperienza di procedura nel rispetto dei principi comunitari;
- h) quando il canone dell'immobile da concedere sia di modesto valore, comunque pari o inferiore a 5.000 euro annui.

2. In analogia a quanto previsto dall'art. 2 del D.P.R. n. 296/2005, l'Azienda può concedere un bene appartenente al proprio patrimonio indisponibile a un soggetto privato mediante procedura negoziata con confronto – trattativa diretta con negoziazione o mediante procedura negoziata con un unico soggetto – trattativa privata diretta, quando:

- a) in ragione della tipologia e delle caratteristiche del bene immobile, il canone complessivo della concessione non supera euro 50.000 per la sua intera durata;
- b) un soggetto già concessionario di un bene del patrimonio indisponibile di proprietà dell'Azienda chiede l'affidamento in concessione di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già dato in concessione ovvero confinante con quest'ultimo. La superficie del bene immobile confinante da concedere non può essere superiore al venti per cento della superficie totale originariamente concessa.

#### **Art. 40- Concessione a soggetti pubblici di beni del patrimonio indisponibile dell'ASP Città di Bologna**

1. L'ASP può derogare all'applicazione della procedura ad evidenza pubblica stabilita dall'art. 38 del presente regolamento per l'affidamento di beni appartenenti al patrimonio indisponibile potendo pertanto ricorrere a una procedura negoziata con un unico soggetto pubblico – trattativa privata diretta anche:

- 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, o a favore di enti/soggetti erogatori di servizi destinati alla collettività, 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'esperienza 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. 41- Procedure per la concessione dei beni del patrimonio indisponibile dell'ASP  
Città di Bologna ad associazioni, fondazioni, comitati e ad altri organismi privi di  
lucro**

1. L'ASP 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, nel rispetto di quanto previsto dal precedente art. 38 e delle modalità particolari stabilite nei successivi commi del presente articolo.

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 Città di Bologna;
- 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 Città di Bologna;
- 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 beni culturali.

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 ad 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. L'affidamento diretto è comunque possibile qualora ricorrano una o più condizioni tra quelle individuate dal precedente art. 39.

**Art. 42- 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  
- Casi di gratuità**

1. Nei casi previsti dal precedente art. 40 e negli affidamenti di beni appartenenti al patrimonio indisponibile a associazioni, fondazioni, comitati o altri organismi senza scopo di lucro di cui al precedente art. 41, l'ASP 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.

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. L'ASP può ridurre il canone a valore zero (0) o 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 di cui al precedente art. 41:
  - 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 di sua 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 con canone a valore zero (0) o gratuita;
- b) i profili di redditività del bene, anche in forma indiretta, assicurati dalla concessione con canone a valore zero (0) o 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. 43- Concessione di beni qualificabili come edifici di culto a enti ecclesiastici e di altri beni a favore di enti religiosi**

1. I beni immobili di proprietà dell'ASP adibiti a luoghi di culto, con le relative pertinenze, in uso agli enti ecclesiastici, sono agli stessi concessi gratuitamente al medesimo titolo e senza applicazione di tributi, in analogia a quanto previsto dal d.P.R. n. 296/2005.
2. I beni immobili di proprietà dell'ASP costituenti abbazie, certose e monasteri possono essere concessi a favore di ordini religiosi e monastici per l'esercizio esclusivo di attività religiosa, di assistenza, di beneficenza o comunque connessa con le prescrizioni di regole monastiche, a fronte del pagamento di un canone annuo ricognitorio pari ad euro 150 da aggiornarsi ogni tre anni in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.
3. Le concessioni di cui ai precedenti commi 1 e 2, in ragione della natura degli enti ecclesiastici e della specificità dell'attività religiosa o di culto da essi esercitata, hanno la durata di anni venticinque (25), rinnovabili automaticamente.
4. Gli immobili di proprietà dell'Azienda appartenenti al patrimonio indisponibile della stessa, anche quando non utilizzati per fini istituzionali, possono essere concessi a favore di enti religiosi e delle istituzioni di cui al d.lgs. n. 207/2001, che perseguono rilevanti finalità umanitarie o culturali, a fronte del pagamento di un canone ricognitorio annuo pari ad euro 150 da aggiornarsi ogni tre anni in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati. Per tali concessioni si applicano le disposizioni del presente regolamento.
5. L'Azienda formalizza le concessioni di cui ai precedenti commi 1, 2 e 4 mediante specifico atto concessorio e correlata convenzione per la definizione degli obblighi.
6. La convenzione tra l'ASP e l'ente ecclesiastico individuato come concessionario dell'edificio di culto di cui al comma 1 o di uno degli altri beni di cui ai commi 2 e 4 definisce, in particolare:
  - a) gli obblighi delle parti, con specifico riferimento alla manutenzione ordinaria e alla manutenzione straordinaria dell'immobile, che può comprendere anche interventi di recupero funzionale dell'immobile o di parti di esso;
  - b) i profili economici del rapporto, evidenziando l'eventuale possibilità per l'ente ecclesiastico di acquisire risorse specificamente dedicate alla manutenzione e al recupero del bene concesso anche mediante contributi pubblici e privati.
7. L'ente ecclesiastico, in relazione agli interventi di manutenzione o di recupero funzionale dell'edificio di culto o di altro bene ad esso concesso, è tenuto ad applicare la normativa di legge in materia.

#### **Art. 44- Concessioni temporanee e occasionali**

1. L'ASP 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. La disponibilità dei beni del patrimonio indisponibile assoggettabili a concessioni temporanee è di norma pubblicizzata dall'Azienda mediante avviso pubblicato periodicamente sul sito internet. Qualora l'Azienda non abbia reso nota tale disponibilità e soggetti privati presentino specifiche richieste in ordine alla concessione temporanea di beni del patrimonio indisponibile, l'Azienda stessa attiva il procedimento concessorio assicurando allo stesso adeguata pubblicità.

4. Per l'uso temporaneo dei beni del patrimonio indisponibile individuati in base al precedente comma 3 e per le sopradescritte finalità, è previsto il pagamento di un canone rapportato al tempo di utilizzo degli stessi e calcolato sulla base del canone di mercato.

5. L'ASP può concedere temporaneamente il bene:

- a) ad un canone ridotto sino ad un valore pari al 20% del valore determinato ordinariamente, qualora l'iniziativa per cui è richiesto il bene abbia rilevanti finalità sociali;
- b) ad un canone a valore zero (0) o 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

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

## **Capo II- Elementi per la regolamentazione dei rapporti tra l'ASP e i soggetti concessionari**

### **Art. 45- Elementi generali regolativi della concessione di beni del patrimonio indisponibile dell'ASP Città di Bologna**

1. L'assegnazione in uso a terzi dei beni patrimoniali indisponibili è effettuata attraverso la concessione amministrativa. Il rapporto concessorio è sottoposto a regole di diritto pubblico e, pertanto, le condizioni per la concessione dell'immobile sono disposte unilateralmente dall'ASP.

2. La concessione amministrativa è sempre revocabile per esigenze di interesse pubblico, in qualunque momento, salvo indennizzo, e senza necessità di congruo preavviso.

3. Le concessioni si intendono sempre temporanee ed onerose ed il relativo canone è determinato nel rispetto delle leggi vigenti e delle disposizioni del presente regolamento.

4. La concessione a terzi, ancorché enti pubblici, territoriali e non, non comporta la cessione o la rinuncia del concedente ai propri diritti di supremazia, di polizia, di autotutela, di esecuzione

coattiva e sanzionatoria, nonché ad ogni altra tutela giurisdizionale.

5. Il concessionario del bene assume a suo carico la manutenzione ordinaria e la manutenzione straordinaria dell'immobile, salvo diversa disposizione dell'Azienda e correlata pattuizione nella convenzione.

6. La sub-concessione del bene deve essere autorizzata dall'ASP. Qualora il concessionario sub-conceda il bene ad un altro soggetto senza richiedere l'autorizzazione all'ASP, decade immediatamente dalla concessione.

#### **Art. 46- Atto di concessione e convenzione**

1. L'atto di concessione, di norma, contiene:

- a) l'esatta individuazione dei beni, integrata dal rilievo dello stato dei luoghi e dalle planimetrie relative, ove necessari;
- b) gli obblighi gravanti sul concessionario a pena di decadenza;
- c) gli oneri e le modalità di utilizzo del bene;
- d) il quaderno d'oneri delle manutenzioni;
- e) il canone ed i termini di pagamento;
- f) la data di decorrenza del rapporto ed il termine di scadenza;
- g) tutte le altre clausole ritenute opportune e/o necessarie in relazione al caso specifico.

2. I diritti e gli obblighi previsti dal precedente comma 1 sono contenuti nella convenzione accessiva all'atto di concessione sottoscritta dal concessionario, la cui mancata sottoscrizione comporta la decadenza dalla concessione stessa ai sensi del successivo art. 51 co. 1 lett. e).

3. Nel provvedimento di concessione sono indicate le misure per la tutela dei beni prescritte dal Soprintendente regionale per i beni e le attività culturali ai fini del rilascio dell'autorizzazione di cui al d.lgs. n. 42/2004.

4. Tutte le spese relative all'atto di concessione sono a carico del concessionario.

#### **Art. 47- Obblighi del concessionario**

1. Gli atti di concessione in uso a terzi di beni appartenenti al patrimonio indisponibile dell'ASP prevedono a carico del concessionario i seguenti obblighi o divieti:

- a) obbligo di sottoscrizione della convenzione accessiva;
- b) obbligo di pagamento del canone per l'utilizzo;
- c) onere delle spese inerenti la manutenzione ordinaria e la manutenzione straordinaria, previa autorizzazione di cui alla successiva lett. d);
- d) obbligo di preventivo ottenimento, da parte dell'Azienda, dell'autorizzazione e del nulla osta al fine di effettuare interventi di recupero, restauro, ristrutturazione o altri tipi di intervento sui locali o sull'immobile concesso;
- e) obbligo di pagamento delle utenze;
- f) obbligo di pagamento delle spese di gestione;
- g) obbligo di stipulare una polizza assicurativa per la responsabilità civile verso terzi e verso i prestatori di lavoro (RCT/RCO), nonché per i rischi derivanti da incendio o da altri eventi imprevedibili;
- h) obbligo di restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso;
- i) divieto di subconcedere i beni a terzi a qualsiasi titolo, anche di fatto, salvo che non sia diversamente disposto, con obbligo di specifico procedimento autorizzativo;
- l) obbligo di pagamento delle spese dell'atto di concessione;
- m) obbligo di prestazione della cauzione o della fideiussione a garanzia prevista al successivo art. 48;
- n) divieto di introdurre negli immobili di proprietà dell'ASP materiali e sostanze pericolosi senza l'autorizzazione dell'Azienda;
- o) obbligo di garantire che l'utilizzo del bene sia conforme alle disposizioni legislative vigenti in

materia di sicurezza, dando tempestiva comunicazione all'Azienda in merito ad eventuali disfunzioni degli impianti o quant'altro;

p) obbligo di sottostare ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi effettuati dall'Azienda, le cui richieste in tal senso potranno essere avanzate in qualunque momento;

q) divieto di arrecare danni agli immobili, alle loro pertinenze ed ai suppellettili;

r) obbligo di ottenere l'autorizzazione per le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione di cui all'art. 21, comma 4, d.lgs. n. 42/2004 (beni culturali).

#### **Art. 48- Garanzie**

1. L'atto di concessione prevede a garanzia del puntuale rispetto da parte del concessionario degli obblighi in essa contenuti, la presentazione contestuale di una cauzione stabilita nella misura minima di sei (6) mensilità del canone oppure di una fideiussione bancaria o assicurativa di durata corrispondente a quella della concessione e per un importo minimo pari a sei mensilità del canone.

2. Le fideiussioni bancarie o assicurative di cui al comma 1 possono essere accettate dall'Azienda solo se rilasciate dagli intermediari finanziari autorizzati ai sensi della normativa vigente in materia.

3. Non è ammessa la possibilità di esenzione dalla prestazione delle garanzie indicate al comma 1.

#### **Art. 49- Durata della concessione**

1. La durata massima delle concessioni aventi ad oggetto beni patrimoniali indisponibili è, di norma, di nove (9) anni decorrenti dalla data di redazione del verbale di consegna dell'immobile.

2 La durata della concessione di beni appartenenti al patrimonio indisponibile dell'Azienda può essere superiore ai termini generali indicati nel precedente comma 1 qualora:

a) sia prevista da disposizioni di leggi statali, di leggi regionali, del presente regolamento o di regolamenti specifici in relazione a particolari utilizzi o a specifiche condizioni di utilizzo del bene;

b) sia finalizzata a garantire una più efficace valorizzazione del bene, anche in rapporto alle peculiarità di utilizzo o del contesto territoriale, ambientale o paesaggistico nel quale lo stesso è situato.

3. Per le concessioni non è prevista possibilità di rinnovo, fatto salvo quanto previsto dal precedente art. 43 comma 3 per i beni da affidare ad enti ecclesiastici. Alla scadenza del periodo di concessione, l'Azienda valuta se permangono le condizioni di interesse pubblico per la stipula di una nuova concessione, stabilendo le condizioni normative ed economiche per l'indizione di una nuova procedura di affidamento.

4. Qualora il concessionario si impegni all'effettuazione di interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione o adeguamento sull'immobile oggetto dell'affidamento, la durata della concessione può essere commisurata alle spese sostenute dal concessionario al fine di assicurare il rientro del capitale investito ed il perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'investimento.

#### **Art. 50- Determinazione del canone di concessione**

1. Il canone ordinario di concessione per i beni appartenenti al patrimonio indisponibile dell'Azienda è commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato per immobili di analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso, così come accertati dal Servizio dell'Azienda competente in materia di Patrimonio.

2. In base a quanto previsto dall'art. 32 comma 8 L. 724/1994, i canoni annui per i beni del patrimonio indisponibile dell'Azienda sono comunque determinati, in deroga a ogni altra disposizione di legge, in rapporto alle caratteristiche dei beni, ad un valore comunque non inferiore a quello di mercato, fatti salvi gli scopi sociali, in relazione ai quali l'Azienda stessa può stabilire un abbattimento dell'importo del canone.

3. Nel caso in cui la concessione preveda l'obbligo del concessionario di effettuare, con spese a suo carico, lavori di straordinaria manutenzione, ristrutturazione o adeguamento funzionale dell'immobile, preventivamente approvati dall'Azienda, sarà operato un abbattimento sull'importo del canone determinato in base al comma 1, che tenga conto dell'investimento necessario alla realizzazione dei predetti lavori; in tal caso, la durata dell'affidamento sarà stabilita in base al precedente art. 49 comma 4.

4. Il canone è adeguato automaticamente e annualmente nella misura del 100% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, riferita al mese di inizio del provvedimento di concessione.

#### **Art. 51- Decadenza dalla concessione**

1. Il concessionario si intende decaduto in caso di accertato inadempimento agli obblighi stabiliti dal presente regolamento e dall'atto di concessione ai quali non sia stato ottemperato entro tre (3) mesi dalla diffida inoltrata dall'ASP e, in particolare, qualora si verifichi una delle seguenti ipotesi:

- a) mancato pagamento del canone mensile per due scadenze consecutive;
- b) mutamento non autorizzato del tipo di utilizzo convenuto nel contratto;
- c) modifica dei locali o dell'immobile non autorizzata da ASP;
- d) mancata sottoscrizione della convenzione accessiva;
- e) sub-concessione / sub-concessione non autorizzata del bene ad altro soggetto.

2. In tutte le ipotesi di inadempimento di cui al presente articolo, il concessionario ha l'obbligo della restituzione immediata dell'immobile libero da persone e cose, fatta salva l'azione per il risarcimento del danno da parte dell'Azienda; il concessionario non ha diritto ad alcun indennizzo.

#### **Art. 53- Revoca della concessione**

1. L'ASP può revocare la concessione in qualsiasi momento in presenza di motivi di interesse pubblico discrezionalmente valutati e può esercitarla senza che, per tale fatto, il concessionario possa pretendere alcun compenso e/o risarcimento e nulla possa eccepire, salvo il diritto alla corresponsione di un indennizzo pari all'importo totale dei canoni non indicizzati che il concessionario stesso avrebbe dovuto corrispondere dal giorno di efficacia della revoca fino al termine della concessione. L'importo di tale indennizzo non può, comunque, superare le diciotto mensilità non indicizzate. E' fatta salva diversa ed espressa pattuizione tra l'Azienda e il concessionario nell'ambito della convenzione accessiva all'atto di concessione.

#### **Art. 54- Diritto di recesso**

1. Fatte salve diverse pattuizioni specificate nella convenzione accessiva all'atto di concessione, il concessionario può recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso scritto motivato all'Azienda almeno tre mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. In tal caso, il concessionario non potrà pretendere la restituzione di quanto eventualmente versato, a titolo di canoni, nel periodo pregresso.

## **Titolo VI- Procedure relative alla locazione o al comodato d'uso di beni immobili di proprietà dell'Azienda**

### **Capo I- Disposizioni generali relative alla locazione di beni del patrimonio disponibile**

#### **Art. 55 - Principi generali per la locazione di beni immobili dell'ASP a soggetti privati, a soggetti pubblici, a soggetti gestori di servizi pubblici o a soggetti privi di fini di lucro.**

1. L'ASP individua i soggetti ai quali affidare in locazione 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 secondo le norme di legge. In ogni caso, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3°, deve essere pubblicato apposito avviso all'Albo Pretorio on line e/o su altra sezione del sito internet dell'Azienda.
3. E' possibile concedere in locazione i beni appartenenti al proprio patrimonio disponibile anche in assenza di pubblicazione di apposito avviso ma nel rispetto degli obblighi di trasparenza, divieto di discriminazione, parità di trattamento e proporzionalità, qualora la locazione sia rivolta a soggetti pubblici, a soggetti gestori di servizi pubblici o a soggetti privi di fini di lucro, titolari di un progetto o di una proposta di interesse pubblico rivolta alla collettività o ad un numero rilevante di soggetti beneficiari, purchè rientrante nei principi statutari dell'Azienda. La proposta o il progetto verranno assoggettati alla preventiva approvazione dell'Amministratore Unico con apposita delibera.

#### **Art. 56- Tipologie di contratti di locazione utilizzabili dall'ASP Città di Bologna**

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.
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 privilegiando, di norma, la durata di maggior termine di otto (8) anni complessivi, data da sei (6) anni di durata di base più due (2) di rinnovo.
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. 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.
6. 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.

### **Capo II- Procedure relative alla locazione di beni appartenenti al patrimonio disponibile dell'ASP Città di Bologna**

## **Art. 57- Determinazione del canone e oneri accessori**

1. Per le unità immobiliari ad uso abitativo il canone di locazione è determinato mediante 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. L'ASP si riserva di valutare l'applicazione del canone di libero mercato per immobili di particolari condizioni.
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. 58- Pubblicizzazione delle procedure per la locazione di beni immobili dell'ASP Città di Bologna 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 sull'Albo pretorio on line dell'Azienda ed agli albi pretori dei Comuni ove sono ubicate le unità immobiliari in locazione;
  - c) ulteriori forme di pubblicizzazione, in caso di immobili di particolare valore.
2. La locazione di beni appartenenti al patrimonio disponibile è pubblicizzata mediante un bando che contiene le seguenti indicazioni per le unità disponibili:
  - a) i riferimenti relativi ai beni per i quali si intende procedere alla locazione, con specificazione dell'ubicazione e del valore del relativo canone;
  - b) la data ultima entro la quale è possibile presentare domanda ad ASP per chiedere in locazione un immobile;
  - c) la documentazione da allegare alla domanda (copia del documento d'identità, ricevuta di versamento del deposito cauzionale da versarsi per la partecipazione al bando, ecc.);
  - d) le garanzie richieste per il perfezionamento del contratto.
3. Al bando di cui al precedente comma 2 è allegata la modulistica che i soggetti interessati devono utilizzare per la presentazione della domanda.
4. Qualora la procedura di cui al precedente comma 2 non vada a buon fine per mancanza di offerte, si potrà procedere alla procedura negoziata con un solo soggetto - trattativa privata diretta nei casi riconducibili a quelli previsti dal precedente art. 23 nonché negli ulteriori casi previsti da atti regolamentari dell'Azienda in relazione a speciali situazioni o a particolari condizioni di presupposto.

## **Art. 59- Procedura per la presentazione delle domande per richiedere in locazione un bene**

1. Per partecipare alla procedura di assegnazione in locazione di beni del patrimonio disponibile

dell'ASP, ogni soggetto interessato è tenuto a compilare e presentare la modulistica allegata al bando di cui al precedente art. 58 comma 2. Sono escluse le domande non conformi ai modelli messi a disposizione dall'Azienda in allegato al bando.

2. La domanda per l'assegnazione in locazione di unità immobiliari deve essere presentata e deve pervenire entro la data determinata e pubblicizzata nel bando secondo una delle seguenti modalità:

- a) direttamente presso la sede dell'ASP all'Ufficio di protocollo, negli orari di apertura indicati nel bando;
- b) inoltrata a mezzo servizio postale all'Azienda stessa, mediante raccomandata con avviso di ricevimento;
- c) inviata mediante posta elettronica certificata (pec) all'indirizzo specificato dall'Azienda (solo se previsto dal bando).

3. Le domande relative alle unità immobiliari che si intendono acquisire in locazione devono contenere:

- a) gli elementi identificativi del richiedente;
- b) le dichiarazioni sostitutive di certificazione e di atto di notorietà relative ai requisiti;
- c) l'offerta in aumento sul canone richiesto quale base del canone di locazione;
- d) per gli immobili ad uso diverso da quello abitativo, l'indicazione dell'uso richiesto;
- e) la sottoscrizione del soggetto richiedente.

4. Qualora la domanda sia consegnata direttamente o inviata per mezzo del servizio postale, deve essere accompagnata dalla fotocopia di un documento di identità valido, in relazione a quanto previsto dall'art. 38 del D.P.R. n. 445/2000.

5. Qualora la domanda sia inviata per mezzo di posta elettronica certificata la fotocopia del documento di identità:

- a) è necessaria qualora il modulo della domanda sia stato compilato, sottoscritto con firma autografa e successivamente scannerizzato, ma non sia stato sottoscritto con firma digitale;
- b) non è necessaria qualora il modulo sia stato salvato come documento informatico e sottoscritto con firma digitale.

6. Sono escluse dalla procedura le domande:

- a) pervenute oltre il termine indicato nel bando;
- b) con dati mancanti o incompleti, salva la possibilità di richiedere l'integrazione degli stessi mediante soccorso istruttorio;
- c) non sottoscritte;
- d) prive della documentazione richiesta nel bando, salva la possibilità di richiedere l'integrazione della stessa mediante soccorso istruttorio.

#### **Art. 60- Requisiti dei soggetti richiedenti gli immobili in locazione – Dichiarazioni e documenti relativi ai requisiti**

1. I soggetti interessati ad ottenere in locazione unità immobiliari di beni appartenenti al patrimonio disponibile dell'ASP devono essere in possesso dei seguenti requisiti generali:

- a) non avere in corso procedure di sfratto per morosità;
- b) qualora conduttori di locali di proprietà dell'Azienda, siano in regola con il pagamento del canone e delle spese accessorie;
- c) qualora intrattengano o abbiano intrattenuto rapporti economici con l'Azienda, non abbiano ricevuto atti di diffida per inadempimenti contrattuali da parte della stessa, anche se non contestati in giudizio o confermati all'esito di un giudizio e/o che abbiano dato luogo ad una condanna al risarcimento del danno o ad altre sanzioni.

2. I soggetti richiedenti in locazione unità immobiliari ad uso abitativo devono essere in possesso dei seguenti requisiti particolari:

- a) reddito imponibile annuo almeno pari a due volte e mezzo il canone annuo offerto; nel caso

in cui l'aggiudicatario sia già inquilino dell'ASP è tenuto a dimostrare un reddito imponibile annuo almeno pari a due volte e mezzo la somma dei canoni annui corrisposti per tutte le unità immobiliari detenute in locazione;

b) in caso di richiedente con un rapporto di lavoro a tempo determinato oppure di studenti privi di reddito, presentazione di garanzie fideiussorie personali pari a cinque (5) volte il canone annuo offerto da documentarsi adeguatamente, oppure un deposito cauzionale maggiore di un numero di mensilità da definire, con un minimo di sei (6) mensilità.

3. Per la dimostrazione dei dati reddituali e patrimoniali l'Azienda non richiede l'ISEE, in quanto le locazioni non hanno carattere sociale.

4. I soggetti richiedenti in locazione unità immobiliari ad uso diverso da quello abitativo devono essere in possesso di un reddito netto annuo ante imposte (reddito imponibile) almeno pari a due volte il canone annuo offerto al quale è sommato l'eventuale canone di locazione annuo sostenuto per un altro immobile che si intende sostituire.

5. Il reddito di cui al precedente comma 5 è desunto in base ai seguenti elementi:

a) se costituito in forma di impresa, dalla media dei risultati economici lordi degli ultimi tre (3) bilanci depositati alla Camera di commercio e/o approvati se non sussiste l'obbligo di deposito;

b) se reddito prodotto da imprenditore individuale, libero professionista, persona fisica non titolare di partita IVA, esclusivamente dal modello PF - Persone Fisiche, dal modello 730 o da analogo modello rappresentativo dei redditi.

6. Qualora l'assegnatario dell'unità immobiliare risultasse già inquilino dell'ASP, è tenuto a dimostrare, a pena di esclusione dalla procedura, un reddito netto ante imposte (reddito imponibile) con i criteri di desunzione descritti nel comma precedente, almeno pari a due volte della somma dei canoni annui di tutte le unità immobiliari in locazione.

7. Qualora l'attività sia di nuova costituzione e non sia possibile documentare i redditi come indicato nei commi precedenti, sono richieste garanzie fideiussorie personali pari a cinque volte il canone annuo offerto da documentarsi adeguatamente, oppure un deposito cauzionale maggiore di un numero di mensilità da definire, con un minimo di sei (6) mensilità.

8. Per le unità immobiliari ad uso ufficio o negozio, l'assegnatario, se operante in forma di impresa, è tenuto a presentare visura camerale in corso di validità e per aziende costituite prima del 1° gennaio 2013 anche il certificato di apertura della partita IVA.

#### **Art. 61- Modalità della procedura di assegnazione di unità immobiliari in locazione**

1. L'ASP procede all'assegnazione delle unità immobiliari disponibili con le modalità specificate nei seguenti commi.

2. L'assegnazione delle unità immobiliari disponibili è effettuata entro 60 giorni dalla data di scadenza del termine per presentare domande di assegnazione indicato nel bando.

3. L'assegnazione è effettuata a favore di chi ha presentato la migliore offerta in aumento rispetto al canone mensile a base d'asta; in caso di parità di offerte, si procede all'assegnazione a favore di chi dimostri di avere in corso una procedura di sfratto per finita locazione; negli altri casi si procede mediante sorteggio.

4. Per le unità immobiliari con destinazione abitativa sono ammesse, di regola, offerte provenienti unicamente da persone fisiche.

5. Per le unità immobiliari con destinazione abitativa che risultino assegnabili, sulla base di espressa previsione contenuta nella descrizione di ciascun lotto oggetto d'asta, ad associazioni senza fini di lucro operanti nell'ambito della assistenza a soggetti "deboli" aventi come finalità il reperimento di alloggi (anche temporanei a favore di soggetti singoli ovvero nuclei familiari),

tutti gli obblighi contrattuali nessuno escluso o eccettuato sono a carico dell'associazione stessa che, unitamente all'offerta, deve specificare e allegare i fini perseguiti, mediante produzione di copia conforme dello statuto, dell'atto costitutivo o di altro documento ritenuto idoneo dall'Azienda. Il contratto di locazione in tal caso contiene anche una specifica clausola di dispensa dell'ASP dall'agire nei confronti del conduttore nei termini previsti dall'art. 1957 del codice civile. Il legale rappresentante dell'associazione conduttrice deve dichiarare di assumere il proprio domicilio presso i locali oggetto del contratto.

6. A conclusione della procedura l'Azienda individua uno o più assegnatari provvisori e definisce una graduatoria dei soggetti richiedenti per ogni unità immobiliare.

7. L'assegnatario provvisorio è tenuto a fornire la documentazione necessaria relativa ai propri requisiti, quando non acquisibile d'ufficio dall'Azienda, e alle garanzie entro venti (20) giorni dalla data di conclusione della procedura di assegnazione. Qualora tale documentazione non pervenga entro tale termine, l'ASP ha piena facoltà di procedere con gli altri soggetti presenti in graduatoria e di contattare il primo non assegnatario.

8. Ad avvenuta conclusione della procedura, l'ASP contatta tempestivamente gli assegnatari al fine di richiedere la consegna della documentazione per la verifica dei requisiti prescritti. L'esito della procedura è comunicata ai non assegnatari mediante invio di una comunicazione all'indirizzo di posta elettronica indicato in sede di domanda di assegnazione.

9. Ad avvenuta verifica del possesso dei requisiti previsti, l'ASP procede all'assegnazione in via definitiva con provvedimento del Dirigente responsabile del Servizio competente in materia di Patrimonio.

10. Nel caso in cui intervenga assegnazione a favore di un soggetto già conduttore di immobile di proprietà dell'ASP avente la stessa destinazione d'uso di quello da ultimo assegnato e questi intenda rinunciare all'unità immobiliare precedentemente assegnata, la risoluzione del contratto in corso può essere definita mediante accordo tra le parti.

11. L'informativa delle assegnazioni effettuate è assicurata, dopo la stipula dei relativi contratti, dalla pubblicazione sul sito internet istituzionale nel rispetto della normativa di cui al d.lgs. n. 33/2013.

#### **Art. 62- 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 tre (3) 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. 63- 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. L'ASP 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 dell'ASP, a pena di risoluzione del contratto di locazione.

### **Capo III- Locazioni transitorie**

#### **Art. 64- Locazione transitoria**

1. L'ASP può, in base a quanto previsto dall'art. 27 comma 19 della L. 448/2001, procedere alla stipula di contratti di locazione di natura transitoria in deroga allo strumento urbanistico ed alle disposizioni di cui alle leggi n. 431/1998 e n. 392/1978.

2. In particolare, gli immobili di proprietà dell'Azienda destinati dal piano regolatore generale alla realizzazione di infrastrutture o all'esercizio di attività dirette al perseguimento di finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, assistenziali, culturali o di culto possono essere concessi in locazione, a titolo oneroso, nelle more dell'attuazione del piano regolatore generale stesso, a soggetti pubblici o privati, fino alla data d'inizio dei lavori connessi alla realizzazione di tali attività.

3. Per il periodo della durata dei contratti di locazione di natura transitoria, ai suddetti immobili può essere attribuita una destinazione diversa dalla destinazione finale ed in deroga alla destinazione urbanistica dell'area.

4. I contratti in questione decadono automaticamente con l'avvio del procedimento diretto all'attuazione delle previsioni contenute nel piano regolatore; al conduttore viene dato un termine, da valutarsi caso per caso, per procedere alla liberazione dell'immobile. Il contratto di locazione costituisce titolo di provvedimento esecutivo di rilascio dell'immobile alla scadenza del contratto stesso, con esclusione del pagamento dell'eventuale indennità di avviamento commerciale.

5. Con lettera raccomandata da inviare almeno novanta (90) giorni prima della scadenza del contratto, ciascuna delle parti ha diritto di comunicare all'altra parte la propria intenzione di proseguire la locazione, attivando la procedura per la stipula di un nuovo contratto. L'eventuale accordo fra le parti deve avvenire improrogabilmente nei sessanta giorni successivi al ricevimento della comunicazione.

### **Capo IV- Disposizioni relative ai profili operativi della locazione**

#### **Art. 65- Manutenzione delle unità immobiliari, miglioramenti e addizioni**

1. Le spese di straordinaria manutenzione sono a carico dell'ASP, 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 cod.

civ. 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 codice civile. 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 dell'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 del codice civile, 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, migliorie 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, di adeguamento impiantistico, sostituzione sanitari e porte interne), l'assegnazione può essere disposta nello stato di fatto se specificato nel bando, prevedendo rimborsi forfettari in conto canone agli assegnatari.

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 l'ASP del capitolato delle opere e della scelta dei materiali.

#### **Art. 66- Emissione affitti e modalità di pagamento**

1. Per motivi di organizzazione interna e per consentire al conduttore di pagare nei tempi stabiliti dal contratto, l'emissione degli affitti avviene il mese precedente rispetto al mese di riferimento.

2. Le modalità di pagamento previste dall'ASP sono le seguenti:

- a) mediante bonifico con modalità bancaria SEPA, con addebito diretto sul conto corrente del conduttore;
- b) mediante bollettino MAV.

3. I pagamenti con bonifico bancario devono essere effettuati previa informazione agli uffici dell'ASP Città di Bologna.

4. E' vietato il pagamento in contanti, ai sensi dell'art. 1 comma 49 della L. 147/2013.

#### **Art. 67- Cambio alloggio**

1. Per le unità immobiliari ad uso abitativo il cambio alloggio è consentito solo in casi particolari o per modifica sostanziale del nucleo familiare o per gravi motivi di salute, che sono

valutati dall'ASP Città di Bologna.

2. Nei casi di cui al precedente comma 1 l'Azienda chiede al conduttore di produrre adeguata documentazione comprovante i motivi della richiesta.

#### **Art. 68- 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. 431/1988.

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. 69- Risoluzione e recesso dal contratto di locazione**

1. L'Azienda e il conduttore, in base alla legge n. 392/1978 e alla legge n. 431/1988 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.

2. Salvo quanto previsto dall'articolo 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'articolo 1455 del codice civile.

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 del codice civile, 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. 70- 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 articoli da 1571 a 1614 del codice civile.

### **Capo V- Disposizioni sul comodato d'uso**

### **Art. 71- Comodato d'uso**

1. L'Azienda può concedere beni appartenenti al proprio patrimonio disponibile in comodato d'uso, ai sensi dell'art. 1803 del codice civile.
2. La gestione del bene affidato in comodato d'uso avviene da parte del comodatario e dell'Azienda secondo quanto previsto dagli articoli da 1803 a 1809 e da 1811 a 1812 del codice civile.
3. Il contratto per il comodato d'uso indica sempre la durata dello stesso, che non può essere superiore a trenta anni.
4. I provvedimenti con i quali è disposto il comodato d'uso a favore di un soggetto privato per un bene del patrimonio disponibile dell'Azienda specificano nella motivazione:
  - a) le ragioni di interesse pubblico che hanno condotto L'Azienda ad assegnare il bene in comodato d'uso;
  - b) l'utilità sociale o comunque i benefici per la collettività delle attività del soggetto comodatario valutati come presupposti per l'assegnazione in comodato quali elementi compensativi rispetto alla gratuità del contratto.
5. L'utilizzo dei beni da parte dei comodatari deve essere compatibile con la natura, la destinazione e le caratteristiche strutturali dei beni stessi.
6. In ogni caso, di norma, sono posti a carico del comodatario tutti gli oneri di ordinaria e di straordinaria manutenzione del bene, nonché i costi relativi alle utenze.

## **Titolo VII- Particolari moduli per la valorizzazione dei beni immobili**

### **Art. 72- Concessioni e locazioni di valorizzazione**

1. L'ASP può concedere o locare a privati, a titolo oneroso, propri beni immobili appartenenti al patrimonio indisponibile o disponibile ai fini della riqualificazione e riconversione degli stessi tramite interventi di recupero, restauro e ristrutturazione, anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o di attività di servizio per i cittadini, in base all'art. 3-bis del d.l. n. 351/2001 conv. in L. n. 410/2001 e all'art. 58 comma 6 del d.l. n. 112/2008 conv. in L. n. 133/2008, ferme restando le disposizioni in tema di valorizzazione contenute nel d.lgs. n. 42/2004.
2. Le concessioni e le locazioni di cui al comma 1 sono assegnate con procedure ad evidenza pubblica, per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico - finanziario dell'iniziativa e, comunque, non superiore a complessivi cinquanta anni.
3. I bandi predisposti dall'Azienda disciplinano i criteri di assegnazione e le condizioni dei suddetti affidamenti, prevedendo espressamente:
  - a) l'esatta individuazione del bene, le finalità e le destinazioni di utilizzo dello stesso;
  - b) la durata dell'affidamento;
  - c) il canone e i termini di pagamento;
  - d) le modalità di svolgimento della gara;
  - e) le modalità di presentazione e di valutazione dell'offerta;
  - f) l'indicazione della documentazione e delle dichiarazioni obbligatorie ai fini della partecipazione alla gara quali: il progetto tecnico relativo alla descrizione delle soluzioni progettuali scelte ai fini della valorizzazione del bene, il piano di gestione delle attività economiche e dei servizi che l'offerente intende porre in essere nel rispetto degli usi consentiti, nonché il Piano Economico Finanziario (PEF) di copertura degli investimenti previsti per gli interventi di valorizzazione dell'immobile e della connessa gestione;
  - g) gli oneri posti a carico dell'affidatario sia in fase di realizzazione del progetto tecnico che in

corso di affidamento;

h) il riconoscimento all'affidatario di un indennizzo valutato sulla base del piano economico - finanziario nei casi di revoca della concessione o della locazione per sopravvenute esigenze pubbliche;

i) la possibilità, ove richiesto dalla specifica iniziativa di valorizzazione, di subconcedere o di sublocare a terzi le attività economiche o di servizio di cui al precedente comma 1, previa autorizzazione dell'Azienda;

l) l'ammontare e la tipologia della cauzione o fidejussione bancaria o assicurativa;

m) il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui è possibile prendere visione degli atti;

n) ogni altro elemento ritenuto necessario.

4. Il canone annuo di concessione o locazione, da corrispondere all'Azienda per tutta la durata del rapporto, è determinato secondo valori di mercato, tenendo conto degli investimenti ritenuti necessari per riqualificare e riconvertire l'immobile; in relazione alla ridotta remuneratività iniziale dell'operazione, è possibile prevedere la corresponsione di un canone inferiore, per un periodo cd. di "start up", da commisurare alla prevista durata dell'iter progettuale, autorizzatorio e di realizzazione delle opere, nonché ai tempi necessari per l'avviamento delle attività.

5. Al termine del periodo di affidamento, l'immobile valorizzato rientra nella piena disponibilità dell'Azienda con ogni opera, miglioria, addizione ad esso apportata che, per accessione, è acquisita al patrimonio dell'ASP sin dalla sua realizzazione; verificato il raggiungimento delle finalità di riqualificazione e riconversione del bene, se non sussistono esigenze di utilizzo per finalità istituzionali, è riconosciuto al concessionario o locatario un diritto di prelazione per l'acquisto del bene al prezzo di mercato.

6. Alle concessioni e locazioni di cui al presente articolo si applicano, se compatibili, gli obblighi e i divieti previsti dal presente regolamento per le concessioni e le locazioni di beni di proprietà dell'Azienda.

### **Art. 73- Forme particolari di valorizzazione con oneri a carico di soggetti privati**

1. L'ASP, in base all'art. 19 comma 6 della L. n. 448/1998, può affidare in concessione o con contratto a privati o ad amministrazioni pubbliche, che promuovono e si obbligano ad attuare il relativo progetto, l'adattamento, la ristrutturazione o la ricostruzione di beni immobili non più utilizzati dall'Azienda, per la loro proficua utilizzazione da parte degli stessi soggetti e con corresponsione, per il tempo di godimento dei beni, di un prezzo all'Azienda fissato tenendo conto dell'impegno finanziario derivante dall'esecuzione del progetto e del valore di mercato del bene.

2. L'ASP, in base all'art. 1 commi 303-305 della L. n. 311/2004 per i beni immobili definiti come beni culturali può procedere alla concessione a soggetti privati con pagamento di un canone di strutture e aree, di sua proprietà, per l'uso delle quali attualmente non sia corrisposto alcun canone e che richiedano interventi di restauro.

3. In relazione a quanto previsto dal precedente comma 2, la determinazione del canone deve essere definita dall'Azienda secondo parametri adeguati alle finalità di valorizzazione dell'immobile, combinando nella valutazione effettiva valori di mercato e componenti di abbattimento degli stessi.

4. Nel particolare rapporto di cui ai commi precedenti, il concessionario si deve impegnare a realizzare a proprie spese gli interventi di restauro e conservazione indicati dall'Azienda.

## **Titolo VIII- Disposizioni particolari, transitorie e finali**

#### **Art. 74- Prevenzione del conflitto di interessi**

1. Al fine di prevenire i conflitti di interessi, è fatto divieto, ai sensi dell'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 dell'ASP Città di Bologna e degli organismi partecipati dallo stesso, loro parenti, affini entro il secondo grado, nonché loro coniugi o conviventi;
- b) dirigenti, i funzionari e i dipendenti dell'ASP e degli organismi partecipati dallo stesso, loro parenti, affini entro il secondo grado, nonché loro coniugi o conviventi;
- c) coloro che per legge o per atto della pubblica autorità amministrano beni dell'ASP, loro parenti, affini entro il secondo grado, nonché loro coniugi o conviventi;
- d) i mandatari, rispetto ai beni che sono stati incaricati di vendere, salvo il disposto dell'art. 1395 del codice civile;
- e) i professionisti ovvero i legali rappresentanti dell'impresa cui sia stato affidato l'incarico di valutare l'immobile.

2. I dirigenti e i funzionari dell'ASP Città 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.

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

#### **Art. 75- Messa a disposizione di beni immobili ad appaltatori di lavori, beni o servizi**

1. In sostituzione totale o parziale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo del contratto, il bando di gara può prevedere il trasferimento all'affidatario della proprietà di beni immobili appartenenti all'ASP Città di Bologna.

2. I beni oggetto di corrispettivo del contratto relativo a lavori pubblici, devono essere indicati nel programma triennale dei lavori pubblici, così come previsto dalla normativa vigente.

3. L'inserimento nel programma triennale dei beni appartenenti al patrimonio indisponibile ai fini della loro alienazione comporta il venir meno del vincolo di destinazione ai sensi del secondo comma dell'art. 828 del Codice Civile.

#### **Art. 76- Disposizioni sulla pubblicità delle operazioni relative a beni immobili dell'ASP Città di Bologna o da esso acquisiti mediante locazione**

1. L'ASP pubblica le informazioni identificative degli immobili posseduti e di quelli detenuti, nonché i canoni di locazione o di affitto versati o percepiti in base a quanto previsto dall'art. 30 del d.lgs. n. 33/2013.

2. Le modalità di pubblicizzazione delle operazioni dell'Azienda relative alla gestione dei beni immobili previste dal presente regolamento costituiscono misure di attuazione dei principi di pubblicità e di trasparenza, nonché di ulteriore rafforzamento dei principi generali di trasparenza definiti dal d.lgs. n. 33/2013.

#### **Art. 77- Disposizioni generali di rinvio, transitorie e finali**

1. Per quanto non previsto nel presente regolamento si applicano le disposizioni di legge in materia di alienazione di beni immobili vigenti per le amministrazioni pubbliche.

2. Tutti i regolamenti dell'ASP vigenti in materia di alienazioni e di locazioni di immobili urbani sono da considerarsi non più validi dall'entrata in vigore del presente regolamento.

3. Le norme contenute nel presente regolamento si intendono non applicabili se in contrasto con sopravvenute norme vincolanti di leggi statali e regionali. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente regolamento, si applica la normativa sovraordinata.

4. In relazione alla valutazione dei beni oggetto di procedure di alienazione, le perizie di stima redatte precedentemente all'entrata in vigore del presente regolamento, restano valide, salvo quando non sia necessario rivalutare il valore dell'immobile a fronte di differenti valori di mercato nel frattempo mutati.

\*\* \*\* \*