



**Istituto Romano di San Michele**

Azienda Pubblica di Servizi alla Persona  
Piazzale Antonio Tosti n. 4 - 00147 ROMA

**REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE  
E PER LA DEFINIZIONE DI ALTRE  
MODALITÀ DI UTILIZZO  
DA PARTE DI SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI  
DEI BENI IMMOBILI E TERRENI DELL'ASP  
ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE**



## 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 e terreni dell’Azienda e possibili deroghe..	5
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 .....	6
Art. 7- Inventario dei beni immobili e terreni.....	6
Art. 8- Tenuta e aggiornamento dell’inventario.....	7
Art. 9- Strumenti per la definizione dei rapporti con i soggetti utilizzatori, gestori o acquirenti dei beni immobili e terreni.....	7
Titolo II- Procedure per l’alienazione di beni di proprietà dell’ASP .....	7
Art. 10 - Beni alienabili.....	7
Art. 11- Proposta di alienazione dei beni – Procedure.....	7
Art. 12- Programmazione e criteri per l’individuazione dei beni da alienare.....	8
Art. 13- Valutazione dei beni.....	8
Art. 14- Condizioni generali relative all’alienazione dei beni immobili.....	9
Art. 15- Procedure per l’alienazione dei beni immobili e terreni di proprietà.....	9
Art. 16- Procedure aperta - Asta pubblica .....	10
Art. 17- Bando di gara e sua pubblicizzazione.....	10
Art. 18- Modalità di svolgimento della procedura aperta – asta pubblica .....	10
Art. 19- Stipulazione del contratto, situazioni particolari e pagamento .....	11
Art. 20- Diritto di prelazione.....	12
Art. 21- Procedura negoziata con confronto - Trattativa privata con negoziazione .....	12
Art. 22- Procedura negoziata con un solo soggetto - trattativa privata diretta.....	13
Art. 23- Permuta .....	13
Art. 24- Stipulazione dell’atto di compravendita .....	13
Titolo III- Valorizzazione mediante procedure speciali .....	13
Art. 25- Conferimento dei beni a fondi di investimento immobiliare .....	13
Art. 26- Alienazione e valorizzazione di beni mediante l’Agenzia del Demanio .....	14
Titolo IV- Procedure relative alla concessione di beni appartenenti al patrimonio indisponibile dell’ASP .....	14
Capo I -Procedure relative alla concessione di beni appartenenti al patrimonio indisponibile dell’ASP.....	14
Art. 27- Patrimonio indisponibile dell’ASP. Norme generali.....	14



Art. 28- Procedure per la concessione a soggetti privati di beni appartenenti al patrimonio indisponibile dell'ASP.....	15
Art. 29- Concessione a soggetti pubblici di beni del patrimonio indisponibile dell'ASP.....	15
Art. 30- Procedure per la concessione dei beni del patrimonio indisponibile dell'ASP ad associazioni, fondazioni, comitati e ad altri organismi privi di lucro .....	15
Art. 31- Canone concessorio 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 .....	16
Art. 32- Concessioni temporanee e occasionali .....	16
Capo II- Elementi per la regolamentazione dei rapporti tra l'ASP e i soggetti concessionari ....	17
Art. 33- Elementi generali regolativi della concessione di beni del patrimonio indisponibile dell'ASP.....	17
Art. 34- Atto di concessione e convenzione .....	17
Art. 35- Obblighi del concessionario .....	17
Art. 36- Garanzie .....	18
Art. 37- Durata della concessione .....	18
Art. 38- Determinazione del canone di concessione .....	18
Art. 39- Decadenza dalla concessione.....	19
Art. 40- Revoca della concessione .....	19
Art. 41- Diritto di recesso .....	19
Titolo V- Procedure relative alla locazione o al comodato d'uso di beni di proprietà dell'Azienda.....	19
Capo I- Disposizioni generali relative alla locazione di beni del patrimonio disponibile.....	19
Art. 42- Principi generali per la locazione di beni immobili dell'ASP a soggetti privati.....	19
Art. 43- Tipologie di contratti di locazione utilizzabili dall'ASP .....	19
Capo II- Procedure relative alla locazione di beni appartenenti al patrimonio disponibile dell'ASP .....	20
Art. 44- Determinazione del canone e oneri accessori .....	20
Art. 45- Procedura aperta – Asta pubblica.....	20
Art. 46- Pubblicizzazione delle procedure per la locazione di beni dell'ASP a soggetti privati.....	20
Art. 47- Procedura per la presentazione delle domande per richiedere in locazione un bene .....	21
Art. 48- Requisiti dei soggetti richiedenti gli immobili e terreni in locazione. ....	22
Art. 49- Modalità della procedura di assegnazione in locazione .....	22
Art. 50- Stipulazione ed obbligazioni contrattuali.....	23
Art. 51- Garanzie.....	23
Art. 52- Condizioni particolari relative all'assegnazione degli immobili in locazione .....	23
Capo III- Disposizioni relative ai profili operativi della locazione.....	24
Art. 53- Modalità di pagamento dei canoni di fitto – Adeguamento Istat.....	24



Art. 54- Cambio alloggio .....	24
Art. 55- Rinnovo dei contratti di locazione in scadenza .....	24
Art. 56- Risoluzione e recesso dal contratto di locazione .....	24
Art. 57- Clausole generali relative alle locazioni .....	24
Capo IV- Disposizioni sul comodato d'uso .....	24
Art. 58- Comodato d'uso.....	24
Titolo VI- Particolari moduli per la valorizzazione dei beni immobili .....	25
Art. 59- Concessioni e locazioni di valorizzazione .....	25
Titolo VII- Disposizioni particolari, transitorie e finali.....	26
Art. 60- Prevenzione del conflitto di interessi.....	26
Art. 61- Disposizioni sulla pubblicità delle operazioni relative a beni dell'ASP.....	26
Art. 62- Disposizioni generali di rinvio, transitorie e finali .....	26



## **Titolo I- Disposizioni generali**

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

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

1. L'ASP possiede un proprio patrimonio immobiliare e terriero con il quale garantisce la propria autonomia finanziaria.
2. La gestione dei beni di cui sopra appartenenti, a qualsiasi titolo, all'ASP 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, nelle leggi e regolamenti regionali ed in attuazione dello Statuto dell'ASP.
3. Gli immobili e terreni di proprietà dell'Azienda classificati come patrimonio indisponibile vengono prioritariamente utilizzati per il conseguimento delle finalità istituzionali; 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 e terreni di proprietà dell'Azienda classificati come patrimonio disponibile vengono prioritariamente utilizzati al fine di garantire un'entrata economica all'ASP.
5. In attuazione dei principi e delle finalità esplicitate nei precedenti commi il presente regolamento, adottato ai sensi dell'art. 12 comma 3 del regolamento regionale n. 5 del 15 gennaio 2020, disciplina:
  - a) i percorsi per la valorizzazione dei beni immobili di proprietà dell'ASP;
  - 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 e terreni di proprietà dell'ASP a favore di soggetti pubblici e privati.
6. Le disposizioni del presente regolamento sono finalizzate a consentire all'ASP la valorizzazione dei beni immobili e terreni di proprietà in applicazione dei principi comunitari di cui all'art. 4 del d.lgs. n. 50/2016 con riferimento ai contratti attivi.
7. Il presente regolamento si applica ai beni immobili e terreni di proprietà dell'ASP:
  - 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**

Ai fini dell'applicazione del presente regolamento si intendono:

- a) per "Azienda" o "ASP" o "Ente", l'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona ASP;
- b) per "beni immobili e terreni", i beni appartenenti al patrimonio indisponibile e al patrimonio disponibile dell'ASP;
- c) 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.

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

1. L'ASP gestisce le procedure per la concessione, la locazione, l'alienazione e la costituzione di diritti reali sui beni immobili e terreni 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 dell'art. 13 comma 2 del regolamento regionale n. 5/2020, i beni immobili e terreni di cui è proprietaria l'ASP sono classificati in:

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

2. I beni appartenenti alle due categorie sopra richiamate sono inseriti in appositi elenchi inventariali, tenuti e aggiornati dalla struttura organizzativa dell'Azienda competente in materia di patrimonio. Ciascun bene appartenente ad una delle suddette categorie può, con provvedimento adottato dal Consiglio di Amministrazione dell'Azienda sulla base di specifica procedura, essere trasferito da una categoria di appartenenza ad un'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso dello stesso, e nei limiti di cui all'art. 14 del regolamento regionale n. 5/2020.

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

1. Fanno parte del patrimonio indisponibile dell'ASP i beni destinati allo svolgimento delle attività istituzionali dell'Azienda o beni soggetti a particolari vincoli derivanti dalle tavole di fondazione, da disposizioni testamentarie o da atti di liberalità.

2. Tra i beni che appartengono al patrimonio indisponibile rientrano, a mero titolo esemplificativo, gli immobili adibiti direttamente dall'Azienda ad uffici e pubblici servizi, quali, in particolare, gli edifici destinati all'esercizio di servizi socio-assistenziali e socio-sanitari.

3. All'amministrazione ed alla gestione dei beni appartenenti al patrimonio indisponibile e disponibile di cui al successivo art. 6 provvede il Direttore dell'ASP, nel rispetto dei principi di cui alla Legge Regionale n. 2/2019, dei criteri di cui al regolamento regionale n. 5/2020 e in conformità agli indirizzi impartiti dell'organo di indirizzo politico-amministrativo.

4. L'utilizzazione dei beni del patrimonio indisponibile sulla base del codice civile e della specifica previsione normativa di cui all'art. 17 del regolamento regionale n. 5/2020, 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 sono destinati dall'Azienda ad una gestione che ne garantisca il conseguimento di rendite per le finalità di cui all'articolo 16, comma 7 della Legge Regionale n. 2/2019, e quindi possono essere concessi in uso a terzi tramite contratti di diritto privato ed anche alienati, secondo le procedure previste nel presente regolamento.

### **Art. 7- Inventario dei beni immobili e terreni**

1. I beni immobili e terreni di proprietà dell'ASP sono inseriti nel registro di inventario.

2. L'inventario dei beni immobili e terreni, articolato in beni patrimoniali indisponibili e patrimoniali disponibili, consiste in uno stato descrittivo, documentale e valutativo del singolo bene, comprendente le seguenti indicazioni:

- a) il luogo esatto di ubicazione, la denominazione e/o il codice identificativo e la qualità;
- b) i riferimenti catastali;
- c) la consistenza;
- d) la rendita catastale;
- e) i titoli di provenienza;
- f) il valore imponibile ai fini delle imposte;
- g) il valore economico, costituito dal prezzo di acquisto o di prima valutazione, aumentato degli investimenti effettuati per le manutenzioni straordinarie e diminuito delle quote annue di ammortamento;
- h) l'utilizzazione attuale o il servizio speciale a cui è destinato;
- i) l'eventuale vincolo di bene di interesse storico-artistico e/o altri vincoli insistenti sul bene stesso;
- l) la cronologia degli interventi manutentivi realizzati, con indicazione della tipologia e dell'importo degli stessi;
- m) l'ammontare delle quote di ammortamento applicate;
- n) gli eventuali proventi derivanti dall'uso degli stessi;



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, con contestuale trasmissione alla struttura regionale competente in materia di vigilanza, ed al comune interessato.

#### **Art. 8- Tenuta e aggiornamento dell'inventario**

1. l'Ufficio Patrimonio dell'ASP cura, in relazione ai beni immobili e terreni di proprietà:

- a) la tenuta del registro inventariale dei beni;
- b) la registrazione delle variazioni derivanti da nuove acquisizioni, alienazioni e/o modifiche della consistenza del patrimonio immobiliare e terriero;
- c) la tenuta ed aggiornamento dei fascicoli relativi alla situazione giuridica dei fabbricati e dei terreni;
- d) la valorizzazione dei beni;
- e) la classificazione e declassificazione giuridica dei beni immobili e terreni e dei diritti reali;
- f) l'accertamento del titolo di proprietà degli immobili e terreni;
- g) gli accertamenti catastali relativi agli immobili e terreni;
- 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 all'Ufficio Patrimonio dell'ASP per il conseguente aggiornamento degli inventari.

#### **Art. 9- Strumenti per la definizione dei rapporti con i soggetti utilizzatori, gestori o acquirenti dei beni immobili e terreni**

1. Le decisioni dell'ASP in merito all'alienazione, alla concessione o alla locazione di beni immobili e terreni 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 di proprietà dell'ASP**

#### **Art. 10- Beni alienabili, operazioni escluse e condizioni particolari per alcune tipologie di beni**

1. Sono alienabili, secondo le procedure disciplinate dal presente regolamento, in attuazione dello statuto dell'Azienda ed ai sensi del regolamento regionale n. 5/2020, i beni appartenenti:

- a) al patrimonio disponibile dell'ASP di qualsiasi provenienza;
- b) al patrimonio indisponibile dell'ASP, previa variazione di classificazione relativa al passaggio dei beni dalla categoria del patrimonio indisponibile a quella del patrimonio disponibile.

2. L'alienazione dei beni immobili e terreni di cui al comma 1 è effettuata, oltre che in base a quanto previsto dal presente regolamento, secondo i criteri e le modalità, laddove compatibili, disciplinati dall'articolo 4 e dall'articolo 10 del regolamento regionale n. 5/2012.

3. 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.

4. 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. 11- Proposta di alienazione dei beni - Procedure**

1. Fermo restando quanto disposto dalla normativa vigente in materia di dismissione e di conferimento del patrimonio pubblico, le alienazioni dei beni immobili e terreni dell'ASP sono consentite solo previa autorizzazione della struttura regionale competente e previa presentazione di una proposta di alienazione ai sensi dell'articolo 17, commi 4 e 5, della Legge Regionale n. 2/2019.

2. L'organo di amministrazione dell'ASP predispone una proposta di alienazione, corredata da parere dell'organo di revisione, nonché da perizia di stima giurata sul valore di mercato e da una relazione tecnica attestante:

- a) le finalità di pubblica utilità ad essa sottese;



- b) le ragioni dell'eventuale danno derivante dalla mancata alienazione;
- c) i progetti di investimento per finalità assistenziali o di utilità sociale in cui si intendano reinvestire i proventi, con esclusione di ogni forma di investimento in titoli speculativi o azioni o strumenti finanziari derivati;
- d) l'inesistenza di vincoli di destinazione imposti dalle tavole di fondazione, da disposizioni testamentarie o atti di liberalità.

3. La perizia giurata di stima è pubblicata sul sito istituzionale dell'ASP per un periodo non inferiore a trenta giorni ed è comunicata, insieme alla proposta di alienazione, al comune interessato che può esprimere parere motivato entro trenta giorni dalla ricezione della comunicazione. In caso di mancato riscontro entro il termine previsto il parere si intende rilasciato con esito positivo.

5. Trascorso il termine di cui al comma 3, l'ASP trasmette istanza di alienazione, unitamente alla documentazione di cui al comma 2 e al parere del comune interessato, alla struttura regionale competente, la quale, in sede istruttoria, può richiedere integrazioni documentali e/o chiarimenti. In tal caso il termine di cui al successivo comma 6 è sospeso sino a ricezione di tali integrazioni e/o chiarimenti.

6. Sulla richiesta di autorizzazione la struttura regionale competente si pronuncia entro novanta giorni, dandone comunicazione alla commissione consiliare per il tramite dell'Assessore competente, decorso inutilmente tale termine la richiesta si intende respinta.

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

1. L'ASP approva annualmente il programma di conservazione e valorizzazione immobiliare ai sensi dell'art. 22 comma 3 del regolamento regionale n. 5/2020, nel quale sono indicati i beni immobili e terreni non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Azienda e suscettibili di dismissione.

2. La classificazione come patrimonio disponibile dei beni da alienare, inseriti nel programma di conservazione e valorizzazione immobiliare, ha efficacia dall'inizio dell'esercizio finanziario in cui ne è stata prevista la alienazione.

3. Il programma di conservazione e valorizzazioni immobiliare è approvato unitamente al bilancio economico annuale di previsione, di cui costituisce allegato. Tale documento deve contenere l'indicazione:

- a) dell'elenco degli immobili valorizzati o alienati nell'anno precedente a quello di riferimento;
- b) dell'elenco dei beni dei quali si prevede la valorizzazione o alienazione, compatibilmente con le previsioni di cui al regolamento regionale n. 5/2020;
- c) una relazione dettagliata che indichi i risultati raggiunti attraverso le procedure di cui alla lettera a), nonché il loro stato di attuazione e i termini e le modalità di realizzazione delle procedure di cui al punto b), facendo specifico riferimento ai beni appartenenti al patrimonio indisponibile, compatibilmente con le previsioni di cui all'articolo 17 comma 2 della Legge Regionale n. 2/2019.

4. Fermo restando quanto previsto dai commi precedenti, il programma di conservazione e valorizzazione immobiliare può essere modificato o integrato all'occorrenza anche prima della sua scadenza annuale. In particolare, l'Azienda può stabilire di procedere all'alienazione di un determinato bene, ancorché non compreso in detto programma, mediante contestuale aggiornamento dello stesso.

5. L'ASP individua i beni da alienare tra quelli non riconosciuti essenziali ai fini del conseguimento delle finalità istituzionali, 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) 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 e terreni di cui l'ASP abbia deciso l'alienazione attraverso l'approvazione del programma di conservazione e valorizzazione immobiliare, 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, 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. Le permutate sono accompagnate da perizia di stima comparativa.
7. 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 o terreno;
  - d) la destinazione urbanistica dell'immobile ovvero la destinazione d'uso dello stesso come risultante dai titoli edilizi abilitativi ovvero dagli atti in possesso dell'Ufficio Patrimonio dell'Azienda;
  - d) il valore attribuito all'immobile o al terreno con l'indicazione dei criteri seguiti per la sua quantificazione;
  - e) l'Attestato di Prestazione Energetica (per le unità immobiliari).

#### **Art. 14- Condizioni generali relative all'alienazione dei beni**

1. Ogni immobile o terreno 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 e terreni 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 o terreni in vendita che siano in corso al momento della stipulazione del contratto di alienazione.

#### **Art. 15- Procedure per l'alienazione dei beni immobili e terreni di proprietà**

1. L'ASP procede all'alienazione dei beni immobili e terreni 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 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 e terreni di norma mediante procedura aperta con asta pubblica, indetta con determinazione del Direttore dell'Azienda.
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, l'Azienda 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 dovranno essere mantenute 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 saranno mantenute 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 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 almeno 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 oltre che sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio e sull'Albo Pretorio del Comune di Roma o dei Comuni presso i quali insistono i beni oggetto della procedura.
3. In relazione alla pubblicizzazione del bando, l'Azienda può adottare altre soluzioni, qualora ritenute opportune per potenziare la diffusione 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.
2. La procedura è pubblica e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.
3. La procedura deve prevedere la nomina di una commissione per la valutazione delle offerte, presieduta dal responsabile dell'Ufficio Patrimonio dell'Azienda 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 precedente comma 3 è composta, oltre che dal Presidente, da due membri, scelti tra dipendenti dell'Azienda con adeguata esperienza in materia, di cui uno con funzioni di segretario verbalizzante, ovvero da professionisti esterni di comprovata competenza.
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 dell'offerente che ha presentato l'offerta più vantaggiosa. Qualora il metodo di valutazione delle offerte sia quello delle offerte segrete su prezzo 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 almeno 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 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.
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 dalla commissione apposito verbale, con proposta di aggiudicazione.
13. L'aggiudicazione è formalizzata con provvedimento del Direttore dell'Azienda, il quale provvederà successivamente a comunicare 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 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 o terreni, l'aggiudicazione avviene in base all'offerta più vantaggiosa per l'Azienda presentata dai concorrenti per ciascuno degli immobili o terreni interessati. Il confronto avviene, quindi, singolarmente per ciascun immobile o terreno, ritenendo ammissibili le offerte riferite ai singoli cespiti ed espresse in un foglio contenuto in una sola busta.
16. Il Direttore dell'Azienda, 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 alcunché 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 Direttore dell'Azienda 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.
5. In caso di decadenza, può essere chiesto 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 si procederà alla nuova aggiudicazione.
6. L'alienazione del bene oggetto della procedura avviene con il trasferimento immediato della proprietà e del possesso del cespite 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 o terreni 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 Direttore dell'Azienda 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, qualora la procedura aperta – asta pubblica sia andata deserta, può fare ricorso alla procedura negoziata con confronto - trattativa privata con negoziazione, previa specifica indagine di mercato.
2. La vendita non può in ogni caso avvenire ad un prezzo inferiore a quello di mercato posto a base delle offerte da presentare.
3. 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.



4. Qualora la trattativa non vada a buon fine per mancanza di offerte, si potrà procedere alla trattativa privata diretta ai sensi del successivo articolo 22.

#### **Art. 22- 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 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 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. b) 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
- b) 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. 23;
- c) quando l'alienazione avviene a favore delle Amministrazioni dello Stato, della Regione, delle Province o di altri Comuni od altri Enti Pubblici in genere;
- d) quando ricorrano condizioni speciali o particolari, connesse allo stato dei luoghi, a vincoli ambientali o paesaggistici o a situazioni di diritto tali da imporre all'Azienda di procedere all'alienazione in favore di un determinato soggetto privato;

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. 23- Permuta**

1. L'ASP, previa autorizzazione della struttura regionale competente ai sensi dell'art. 24 del regolamento regionale n. 5/2020, può concludere contratti di permuta di beni appartenenti al proprio patrimonio immobiliare e terriero disponibile con beni appartenenti al patrimonio di altri enti pubblici.

2. Nel provvedimento che autorizza la permuta devono essere evidenziati i motivi alla base della scelta e, in particolare, l'interesse prevalente che giustifichi l'acquisizione da parte dell'Azienda del bene di proprietà altrui.

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.

#### **Art. 24- Stipulazione dell'atto di compravendita**

1. La stipulazione dell'atto di compravendita deve avvenire entro novanta giorni dall'aggiudicazione definitiva 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. 25- Conferimento dei beni a fondi di investimento immobiliare**

1. L'ASP può, ai sensi dell'art. 20 del regolamento regionale n. 5/2020, conferire i propri beni immobili (anche residenziali) e terrieri a fondi comuni di investimento immobiliare, attraverso la partecipazione a fondi d'investimento già esistenti, ovvero tramite la costituzione di nuovi fondi di investimento, in armonia con le disposizioni normative volte alla valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico



del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351 (Disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare) convertito in legge, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, dell'articolo 58 del decreto legislativo 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria) e successive modifiche e dall'articolo 33 del decreto legge 6 luglio 2011, n. 98 (Disposizioni urgenti per la stabilizzazione finanziaria) convertito in legge, con modificazioni dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, e successive modifiche.

2. La procedura di individuazione della società di gestione del risparmio deputata a costituire e gestire il fondo è svolta dall'Azienda nel rispetto dei principi di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (Testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria, ai sensi degli articoli 8 e 21 della legge 6 febbraio 1996, n. 52) e successive modifiche, nonché 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, previa autorizzazione della direzione regionale competente.

3. Negli atti negoziali relativi al conferimento dei beni ai fondi di investimento immobiliare devono essere espressamente definite le modalità di espletamento delle attività di vigilanza e di rilascio dell'autorizzazione richiesta ai fini dell'alienazione dei medesimi da parte della struttura regionale competente.

4. Le operazioni afferenti al conferimento ai fondi di investimento immobiliare devono essere iscritte nel bilancio dell'Azienda e trovare riscontro nelle relazioni annuali di cui all'articolo 16 della Legge Regionale n. 2/2019.

#### **Art. 26- Alienazione e valorizzazione di beni mediante l'Agenzia del Demanio**

Ferma restando la previa autorizzazione regionale ed il rispetto dei principi di cui all'articolo 17 della Legge Regionale n. 2/2019 concernenti l'alienazione e la valorizzazione del patrimonio, l'ASP può fare ricorso;

a) alle procedure speciali di dismissioni di immobili pubblici gestite dall'Agenzia del Demanio, in particolare in base a quanto previsto dall'articolo 11-quinquies del decreto legge 30 settembre 2005, n. 203 (Misure di contrasto all'evasione fiscale e disposizioni urgenti in materia tributaria e finanziaria), convertito con modificazioni dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248;

b) aderire alle iniziative di valorizzazione del patrimonio immobiliare, ivi compresi i beni appartenenti al patrimonio indisponibile nel rispetto dei principi di cui all'articolo 17, comma 2 della legge regionale n. 2/2019, sviluppate dall'Agenzia del Demanio in base all'articolo 33-bis del decreto legge 6 luglio 2011, n. 98 (Disposizioni urgenti per la stabilizzazione finanziaria) convertito in legge, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111.

### **Titolo IV- Procedure relative alla concessione di beni appartenenti al patrimonio indisponibile dell'ASP**

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

##### **Art. 27- Patrimonio indisponibile dell'ASP. Norme generali**

1. I beni del patrimonio indisponibile, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 17, comma 2, della Legge Regionale n. 2/2019, non possono essere oggetto di dismissione ed alienazione se non a seguito di sostituzione con altro bene idoneo al perseguimento delle medesime finalità istituzionali e su di essi non possono essere costituiti diritti a favore di terzi.

2. I beni del patrimonio indisponibile, ivi compresi aree e terreni, possono essere oggetto esclusivamente di concessioni in uso temporaneo, purché sia garantita la continuità della funzione istituzionale e non derivi ad essa alcun pregiudizio.

3. Le concessioni in uso di cui al comma 2 sono rilasciate, previa approvazione dell'organo di amministrazione, con apposito atto del Direttore dell'ASP nel quale sono indicati la durata del rapporto, l'ammontare del canone concessorio, la cauzione, l'uso per il quale la concessione è disposta e le condizioni per la buona conservazione del bene e per l'esercizio delle attività per cui l'uso è assentito. L'entità dei canoni concessori è determinata, sulla base di una perizia, tenuto conto dei valori di mercato del bene, determinato in base ai valori desunti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, nonché dell'uso per il quale la concessione è disposta.



4. Il Direttore dell'Azienda nel caso di inadempimento anche parziale, da parte del concessionario, degli obblighi derivanti dall'atto di concessione ovvero per il venire meno dei requisiti e condizioni essenziali eventualmente prescritti nell'atto medesimo, provvede, previa diffida al ripristino della legittima utilizzazione, alla revoca della concessione in uso. Il Direttore può inoltre revocare l'atto di concessione in ogni caso in cui, per sopravvenuti ed oggettivi motivi, la revoca sia indispensabile per garantire la funzione istituzionale del bene.

5. Alla scadenza della concessione le eventuali opere costruite sul bene e le relative pertinenze restano acquisite al patrimonio delle ASP, fatta salva, in ogni caso, la facoltà della ASP di richiedere la riduzione in pristino del bene dato in concessione.

#### **Art. 28- Procedure per la concessione a soggetti privati di beni appartenenti al patrimonio indisponibile dell'ASP**

1. L'ASP può procedere alla concessione a soggetti privati, ivi compresi gli organismi senza scopo di lucro di cui al decreto legislativo 3 luglio 2017, n. 117 recante "Codice del Terzo settore, a norma dell'articolo 1, comma 2, lettera b), della legge 6 giugno 2016, n. 106" e successive modifiche, 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 sessanta giorni e, quando il bene da concedere abbia notevole rilievo economico, nella apposita sezione dedicata alla trasparenza ed alla pubblicità degli atti dell'azienda, sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio e sull'Albo Pretorio del Comune presso il quale insistono i beni oggetto della procedura.

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

- a) nella valutazione del solo elemento economico, inteso come il maggior canone offerto in rialzo rispetto a quello posto a base d'asta;
- b) nella valutazione di altri elementi, oltre al valore del canone, correlati al futuro utilizzo del bene e alle sue particolari caratteristiche.

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

#### **Art. 29- Concessione a soggetti pubblici di beni del patrimonio indisponibile dell'ASP**

1. L'ASP, ai sensi di quanto stabilito dall'articolo 19 comma 4 del regolamento regionale n. 5/2020, può derogare all'applicazione della procedura ad evidenza pubblica stabilita dal precedente art. 28 per l'affidamento di beni appartenenti al patrimonio indisponibile potendo pertanto ricorrere a una procedura negoziata con un unico soggetto pubblico – trattativa privata diretta:

- 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 a tali soggetti sia rivolta a soddisfare esigenze o fini di pubblica utilità, qualunque ne sia il valore;
- b) in caso di concessione a società e consorzi a prevalente partecipazione pubblica in relazione alla gestione di servizi pubblici o di pubblico interesse.

2. La concessione ad amministrazioni pubbliche o a soggetti ad esse assimilabili di beni appartenenti al patrimonio indisponibile dell'Azienda senza l'esperimento di procedure selettive può essere effettuata previa stipula di accordi di programma.

#### **Art. 30- Procedure per la concessione dei beni del patrimonio indisponibile dell'ASP ad associazioni, fondazioni, comitati e ad altri organismi privi di lucro**

1. L'ASP può affidare in concessione, come previsto nel precedente art. 28, 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. 28 e delle modalità particolari stabilite nei successivi commi del presente articolo.



2. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, negli organismi senza scopo di lucri 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 e terreni 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 e/o terreni 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 il bene richiesto è ubicato;
- d) i possibili vantaggi dell'attività degli organismi per gli utenti dei servizi socio-assistenziali e socio-sanitari gestiti dall'ASP;
- 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;
- 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, con le modalità stabilite dall'articolo 19 del regolamento regionale n. 5/2020, 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.

**Art. 31- Canone concessorio 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. 29 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. 30, l'ASP determina il canone concessorio sulla base dei valori economici desunti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari emessa dall'Agenzia delle Entrate.

2. L'ammontare del canone concessorio 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.

3. 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.

4. Gli immobili di proprietà dell'ASP appartenenti al patrimonio indisponibile, 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 determinato dal Consiglio di Amministrazione.

**Art. 32- Concessioni temporanee e occasionali**

1. L'ASP può procedere, con le modalità ed ai sensi di quanto stabilito dall'articolo 17 del regolamento regionale n. 5/2020, 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.

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 dei valori economici desunti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari emessa dall'Agenzia delle Entrate.

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

### **Art. 33- Elementi generali regolativi della concessione di beni del patrimonio indisponibile dell'ASP**

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 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. 34- 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 canone ed i termini di pagamento;
- e) la data di decorrenza del rapporto ed il termine di scadenza;
- f) 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. 35 co. 1 lett. e).

3. Nel provvedimento di concessione sono indicate le eventuali 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. 35- 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, 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 ristrutturazione o altri tipi di intervento sui locali o sul terreno 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. 37;
- n) divieto di introdurre nei cespiti 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;
- 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 alle suppellettili;
- r) obbligo di ottenere tutte le autorizzazioni previste dalle norme vigenti per l'esecuzione eventuale di opere di manutenzione.

#### **Art. 36- 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 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. 37- 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. 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

#### **Art. 38- Determinazione del canone di concessione**

1. Il canone ordinario di concessione per i beni appartenenti al patrimonio indisponibile dell'Azienda è stabilito dall'Ufficio Patrimonio dell'Azienda sulla base dei valori economici desunti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari emessa dall'Agenzia delle Entrate e riferiti ad immobili di analoghe tipologie e destinazioni d'uso.
2. Il canone è adeguato automaticamente e annualmente nella misura massima prevista dalle leggi vigenti, attualmente pari al 75% dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati edito dall'ISTAT riferito al mese di inizio del provvedimento di concessione.



### **Art. 39- 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 dall'ASP;
- d) mancata sottoscrizione della convenzione eccessiva;
- e) 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. 40- Revoca della concessione**

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. È fatta salva diversa ed espressa pattuizione tra l'Azienda e il concessionario nell'ambito della convenzione eccessiva all'atto di concessione.

### **Art. 41- Diritto di recesso**

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 sei 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 V- Procedure relative alla locazione o al comodato d'uso di beni di proprietà dell'Azienda**

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

#### **Art. 42- Principi generali per la locazione di beni immobili dell'ASP a soggetti privati**

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. Alle procedure 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, deve essere pubblicato per almeno sessanta giorni consecutivi apposito avviso sul sito dell'ASP, nella apposita sezione dedicata alla trasparenza ed alla pubblicità degli atti dell'azienda, sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio e sull'Albo Pretorio del Comune presso il quale ha sede legale l'ASP o dei Comuni presso i quali insistono i beni oggetto della procedura.

#### **Art. 43- Tipologie di contratti di locazione utilizzabili dall'ASP**

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 libero in base all'art. 2 comma 1 della stessa L. 431/1998 oppure, ai sensi di quanto previsto al comma 1 del successivo art. 45, del canone concordato in base all'art. 2 comma 3 della stessa L. 431/1998.

3. 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.

4. 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.



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 più sei (6) anni di base di rinnovo o in nove (9) anni più nove (9) anni di base 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 i terreni l'ASP perviene alla stipula di contratti di affitto, di norma, per la durata minima prevista dalla L. 203/1982 (Norme sui contratti agrari), stabilita in quindici (15) anni più quindici (15) anni di base di rinnovo.

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

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

### **Art. 44- Determinazione del canone e oneri accessori**

1. Per le unità immobiliari ad uso abitativo e non abitativo il canone di locazione è determinato mediante perizia di stima redatta dall'Ufficio Patrimonio dell'Azienda sulla base dei valori economici desunti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari emessa dall'Agenzia delle Entrate e riferiti ad immobili di analoghe tipologie e destinazioni d'uso. Per le unità immobiliari abitative l'Azienda si riserva di valutare l'applicazione del regime del "canone concordato" ai sensi dell'art. 2, comma 3 della L. 431/1998, con applicazione dell'Accordo Territoriale vigente nel comune ove è ubicato l'immobile.

2. Per le unità immobiliari ad uso non abitativo alberghiero, in assenza dei valori economici di riferimento desunti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari emessa dall'Agenzia delle Entrate, il canone di locazione è determinato mediante perizia di stima redatta dall'Ufficio Patrimonio dell'Azienda sulla base dei prezzi praticati in regime di libero mercato per analoghe tipologie di immobili.

3. Per le locazioni di terreni il canone di locazione è determinato mediante perizia di stima redatta dall'Ufficio Patrimonio dell'Azienda sulla base dei valori agricoli medi stabiliti dall'Agenzia delle Entrate.

### **Art. 45- Procedure aperta - Asta pubblica**

1. L'ASP procede alla locazione dei beni immobili e fondi rustici di cui sopra di norma mediante procedura aperta con asta pubblica, indetta con determinazione del Direttore dell'Azienda.

2. I soggetti interessati devono corredare l'offerta di una cauzione provvisoria, da presentarsi nella forma di deposito cauzionale, pari al due per cento (2%) 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 è facoltà dell'Azienda procedere a procedura negoziata con un solo soggetto - trattativa privata diretta nei casi riconducibili a quelli previsti dal precedente art. 22. E' altresì facoltà dell'ASP 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 e comunque nei limiti dei valori minimi locativi stabiliti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari emessa dall'Agenzia delle Entrate.

4. In tale caso dovranno essere mantenute invariate tutte le condizioni disposte per il primo esperimento della procedura ad esclusione del prezzo a base d'asta.

### **Art. 46- Pubblicizzazione delle procedure per la locazione di beni immobili dell'ASP a soggetti privati**

1. Alle procedure per la locazione dei beni immobili e terreni disponibili dell'Azienda è data adeguata pubblicità per mezzo degli strumenti ritenuti più idonei ed in base alle norme di legge vigenti. In ogni caso, sarà pubblicato per almeno sessanta giorni consecutivi apposito avviso sul sito Aziendale, nella apposita sezione dedicata alla trasparenza ed alla pubblicità degli atti dell'ASP, sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio e sull'Albo Pretorio del Comune presso il quale



insistono i beni oggetto della procedura. In caso di immobili di particolare valore, l'Azienda può adottare altre soluzioni, qualora ritenute opportune, per potenziare la diffusione delle informazioni sulla procedura, anche mediante pubblicazione su quotidiani a tiratura locale e/o nazionale.

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, la situazione di fatto e di diritto, ed identificazione catastale;
- b) le modalità di svolgimento della gara;
- c) le modalità di presentazione e di valutazione dell'offerta;
- d) il canone locativo annuo 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 provvisoria;
- g) l'indicazione che si procederà ad aggiudicare anche in presenza di una sola offerta;
- h) l'indicazione dei documenti e delle dichiarazioni obbligatorie da allegare alla domanda;
- i) gli oneri contrattuali e conseguenti posti a carico dell'acquirente;
- l) le garanzie richieste per il perfezionamento del contratto;
- m) ogni altro elemento ritenuto necessario per regolare la procedura nel rispetto del principio di trasparenza.

3. Al bando di cui al precedente comma 2 è allegata la modulistica che i soggetti interessati devono utilizzare per la presentazione della domanda e dell'offerta economica.

#### **Art. 47- 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. 46. 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 dei suddetti beni 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 e terreni 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 richieste;
- c) l'offerta in aumento sul canone richiesto quale base del canone di locazione annuo;
- d) per gli immobili ad uso diverso da quello abitativo, l'indicazione dell'uso previsto;
- 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. 48- Requisiti dei soggetti richiedenti gli immobili e terreni in locazione**

I soggetti interessati ad ottenere in locazione unità immobiliari e terreni 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 o superfici 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.

#### **Art. 49- Modalità della procedura di assegnazione in locazione**

1. La procedura di gara per la locazione delle unità immobiliari e terreni di proprietà dell'Azienda si svolge presso i locali dell'Azienda indicati nel bando.

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

3. La procedura deve prevedere la nomina di una commissione per la valutazione delle offerte, presieduta dal responsabile dell'Ufficio Patrimonio dell'Azienda 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 precedente comma 3 è composta, oltre che dal Presidente, da due membri, scelti tra dipendenti dell'Azienda con adeguata esperienza in materia, di cui uno con funzioni di segretario verbalizzante, ovvero da professionisti esterni di comprovata competenza.

5. Il metodo di valutazione delle offerte è quello delle offerte segrete su prezzo posto a base d'asta. L'aggiudicazione è disposta nei confronti di colui che ha presentato l'offerta più vantaggiosa. In caso di parità di offerte, si procede a richiedere ai partecipanti offerte al rialzo. Si procede all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida, purché la medesima sia almeno pari al prezzo posto a base di gara.

6. 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.

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

8. Il prezzo offerto dai concorrenti deve essere espresso in cifre e in lettere. In caso di discordanza, prevale il prezzo espresso in lettere.

9. Le offerte non possono essere presentate al ribasso.

10. 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 nella misura di cui al precedente art. 46 comma 2.

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

12. L'aggiudicazione è formalizzata con provvedimento del Direttore dell'Azienda, il quale provvederà successivamente a comunicare all'aggiudicatario il termine per la presentazione dei documenti necessari alla stipulazione del contratto.

13. L'aggiudicazione avviene sulla base delle risultanze delle operazioni svolte nella procedura e della conseguente proposta di aggiudicazione prodotta dalla commissione, previa verifica della documentazione e delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario nell'ambito della procedura stessa.



### **Art. 50- Stipulazione ed obbligazioni contrattuali**

1. Il contratto conseguente alla procedura di gara è stipulato nella forma dell'atto pubblico, entro sessanta (60) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva. L'aggiudicatario è quindi tenuto a rendersi disponibile per la stipula del contratto nei termini indicati nei termini comunicati dall'Azienda.
2. Le spese inerenti o comunque derivanti dal contratto, ivi comprese quelle per la procedura di gara, sono a carico dell'aggiudicatario.
3. Nel caso in cui l'aggiudicatario si renda inadempiente rispetto all'obbligo di stipulare il contratto nei termini comunicati dall'Azienda, il Direttore dell'Azienda 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 in sede di partecipazione alla procedura di gara, con riserva di richiedere ulteriori danni.
5. In caso di decadenza, può essere chiesto al secondo migliore offerente, qualora sia decorso il termine durante il quale l'offerta è da ritenersi vincolante, se abbia ancora interesse alla locazione. In caso di manifestazione dell'interesse si procederà alla nuova aggiudicazione.
6. Quanto previsto dai commi precedenti vale in assenza di diversa previsione del bando di gara.
7. I contratti di locazione prevederanno a carico dell'affittuario:
  - b) l'obbligo di pagamento del canone mensile nei termini previsti negli atti di gara;
  - c) onere delle spese inerenti la manutenzione, 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 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;
  - f) obbligo di restituzione dei locali al termine del periodo locativo nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso;
  - g) divieto di subconcedere i beni a terzi a qualsiasi titolo, anche di fatto, salvo che non sia diversamente previsto, con obbligo di specifico procedimento autorizzativo;
  - h) obbligo di prestazione della cauzione o della fideiussione a garanzia prevista al successivo art. 52;
  - i) divieto di introdurre negli immobili di proprietà dell'ASP materiali e sostanze pericolosi senza l'autorizzazione dell'Azienda;
  - l) 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;
  - m) obbligo di sottostare ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi effettuati dall'Azienda, le cui richieste in tal senso potranno essere avanzate in qualunque momento;
  - n) divieto di arrecare danni agli immobili, alle loro pertinenze ed alle suppellettili;
  - o) obbligo di ottenere tutte le autorizzazioni previste dalle norme vigenti per l'esecuzione delle opere di ordinaria e straordinaria manutenzione.

### **Art. 51- Garanzie**

1. Il contratto di locazione prevederà, a garanzia del puntuale rispetto da parte del conduttore degli obblighi in esso contenuti, la presentazione entro sessanta (60) giorni dalla stipula del contratto, di una fideiussione bancaria o assicurativa di durata corrispondente a quella del contratto stesso e per un importo minimo pari a sei mensilità del canone locativo annuo.
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. 52- 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 formale consegna degli stessi.
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- Disposizioni relative ai profili operativi della locazione**

#### **Art. 53- Modalità di pagamento dei canoni di fitto – Adeguamento ISTAT**

1. Il pagamento degli affitti dovuti all'ASP possono avvenire esclusivamente mediante bonifico bancario.
2. È vietato il pagamento in contanti, ai sensi dell'art. 1 comma 49 della L. 147/2013.
3. Il canone locativo è adeguato automaticamente e annualmente nella misura massima prevista dalle leggi vigenti, attualmente pari al 75% dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati edito dall'ISTAT.

#### **Art. 54- Cambio alloggio**

1. Per le unità immobiliari ad uso abitativo il cambio alloggio è consentito, qualora possibile, solo in casi particolari o per modifica sostanziale del nucleo familiare o per gravi motivi di salute, che sono valutati dall'ASP.
2. Nei casi di cui al precedente comma 1 l'Azienda chiede al conduttore di produrre adeguata documentazione comprovante i motivi della richiesta.

#### **Art. 55- 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.
  - c) l'art. 2 della legge n. 203/1982.
2. Fatte salve le previsioni di cui al comma 1, il rinnovo deve essere formalizzato con un nuovo contratto.

#### **Art. 56- Risoluzione e recesso dal contratto di locazione**

1. L'Azienda e il conduttore, possono prevedere contrattualmente che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto, con preavviso al locatore nei termini e con le modalità stabilite dalla legge n. 392/1978 n. 431/1988 e n. 203/1982.
2. Il mancato pagamento del canone decorsi sessanta 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. 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. 57- Clausole generali relative alle locazioni**

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 IV- Disposizioni sul comodato d'uso**

#### **Art. 58- Comodato d'uso**

1. L'Azienda, come previsto dall'art. 18 comma 5 e 6 del regolamento regionale n. 5/2020, 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 e seguenti 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:
- le ragioni di interesse pubblico che hanno condotto L'Azienda ad assegnare il bene in comodato d'uso;
  - 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 VI- Particolari moduli per la valorizzazione dei beni immobili**

### **Art. 59- Concessioni e locazioni di valorizzazione**

- L'ASP può concedere o locare a privati, a titolo oneroso, propri beni immobili appartenenti al patrimonio 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 ed all'art. 58 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 e successive modifiche.
- 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.
- I bandi predisposti dall'Azienda disciplinano i criteri di assegnazione e le condizioni dei suddetti affidamenti, prevedendo espressamente:
  - l'esatta individuazione del bene, le finalità e le destinazioni di utilizzo dello stesso;
  - la durata dell'affidamento;
  - il canone e i termini di pagamento;
  - le modalità di svolgimento della gara;
  - le modalità di presentazione e di valutazione dell'offerta;
  - 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;
  - gli oneri posti a carico dell'affidatario sia in fase di realizzazione del progetto tecnico che in corso di affidamento;
  - l'eventuale 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;
  - la possibilità, ove richiesto dalla specifica iniziativa di valorizzazione, di sub concedere o di sublocare a terzi le attività economiche o di servizio di cui al precedente comma 1, previa autorizzazione dell'Azienda;
  - l'ammontare e la tipologia della cauzione o fidejussione bancaria o assicurativa;
  - il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui è possibile prendere visione degli atti;
  - ogni altro elemento ritenuto necessario.
- Il canone annuo di concessione o locazione, da corrispondere all'Azienda per tutta la durata del rapporto, è determinato sulla base di apposita perizia di stima redatta sulla base dei valori economici desunti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari emessa dall'Agenzia delle Entrate, 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.
- 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.



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.

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

### **Art. 60- 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, loro parenti, affini entro il secondo grado, nonché loro coniugi o conviventi;
- b) dirigenti, i funzionari e i dipendenti dell'ASP, 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 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 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 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. 61- Disposizioni sulla pubblicità delle operazioni relative a beni dell'ASP**

1. L'ASP pubblica le informazioni identificative degli immobili e terreni posseduti e di quelli eventualmente 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. 62- Disposizioni generali di rinvio, transitorie e finali**

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

2. Tutti i precedenti regolamenti adottati 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.