



azienda regionale per l'edilizia abitativa
azienda regionale pro s'edilizia abitativa

LINEE GUIDA PER LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE NON ABITATIVO

SOMMARIO

TITOLO I.....	3
DISPOSIZIONI GENERALI	3
Art. 1 Premessa.....	3
Art. 2 Oggetto e finalità.....	3
Art. 3 Classificazione dei beni	3
Art. 4 Patrimonio di AREA	4
Art. 5 Raccolta delle manifestazioni di interesse.....	4
Art. 6 Il Piano delle valorizzazioni immobiliari	5
TITOLO II.....	6
VALORIZZAZIONE E UTILIZZO DEGLI IMMOBILI AD USO NON ABITATIVO	6
CAPO I - PRINCIPI GENERALI	6
Art. 7 Ambito di applicazione e principi generali	6
CAPO II – LA LOCAZIONE A CANONE ORDINARIO	6
Art. 8 Procedimento di scelta del contraente	6
Art. 9 Condizioni delle locazioni a canone ordinario	7
Art. 10 Stipulazione del contratto di locazione	7
Art. 11 Procedura per l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria	8
Art. 12 Rinnovo della locazione.....	8
Art. 13 Risoluzione e recesso della locazione.....	9
CAPO III – LA LOCAZIONE A CANONE AGEVOLATO	9
Art. 14 Immobili oggetto di locazione a canone agevolato.....	9
Art. 15 Soggetti beneficiari della locazione a canone agevolato.....	9
Art. 16 Condizioni della locazione a canone agevolato	10
Art. 17 Misura del canone agevolato e modalità di determinazione	11
Art. 18 Scelta del contraente della locazione a canone agevolato	11
CAPO IV – IL COMODATO	12
Art. 19 Immobili oggetto di comodato.....	12
Art. 20 Soggetti beneficiari a titolo gratuito	12
Art. 21 Condizioni del comodato	12
CAPO V – L’AFFITTO	12
Art. 22 Affitto di terreni agricoli	12
TITOLO III.....	13
ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI	13
CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI.....	13
Art. 23 Ambito di applicazione e principi generali	13
Art. 24 Stima dei beni	14
Art. 25 Prelazione.....	14
Art. 26 Termini di sottoscrizione del contratto	15
Art. 27 Corresponsione del prezzo di acquisto	15
CAPO II – DISPOSIZIONI PARTICOLARI	15
Art. 28 Cessioni agli enti locali territoriali	15
Art. 29 Cessioni a favore delle associazioni iscritte nel Registro Unico Nazionale del Terzo Settore (Runts).....	15
Art. 30 Unità immobiliari ad uso non abitativo ricomprese in edifici destinati ad edilizia residenziale pubblica	15
Art. 31 Vendita con riserva di proprietà	16
Art. 32 Permuta	16
CAPO III – PROCEDIMENTI DI ALIENAZIONE	16
Art. 33 Procedure di vendita.....	16
Art. 34 Asta Pubblica.....	17
Art. 35 Trattativa privata previo avviso esplorativo	18
Art. 36 Trattativa privata diretta	18
TITOLO IV	19
DISPOSIZIONI FINALI	19
Art. 37 Disposizioni finali	19

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Premessa

1. AREA, istituita con la legge regionale 8 agosto 2006, n. 12 - come modificata dalla legge regionale 23 settembre 2016, n. 22 - è un ente pubblico economico dotato di personalità giuridica e autonomia gestionale, patrimoniale e contabile; ha un proprio statuto ed è sottoposta a vigilanza della Regione; costituisce lo strumento attraverso cui la Regione risponde alla domanda abitativa di soggetti in condizioni economiche e sociali disagiate ed esercita le funzioni di attuazione ed eventualmente di gestione di opere ed interventi di edilizia attribuite alla competenza regionale.

2. AREA agisce come operatore pubblico nel campo dell'edilizia sociale, concorre all'elaborazione dei piani attuativi annuali o pluriennali regionali volti all'incremento, mantenimento e riqualificazione di edilizia sociale, attua azioni e programmi di promozione, realizzazione e gestione di servizi abitativi svolgendo, tra le altre, le seguenti attività:

- a) gestione del proprio patrimonio immobiliare di edilizia sociale e, su specifica delega, anche di altri soggetti pubblici, favorendo l'autogestione dei servizi da parte dell'utenza;
- b) realizzazione di interventi di manutenzione, recupero e riqualificazione degli immobili del proprio patrimonio, ivi compresa la verifica dell'osservanza delle norme contrattuali e dei regolamenti d'uso degli alloggi e delle parti comuni;
- c) gestione e alienazione del patrimonio di proprietà sulla base della normativa di riferimento e delle direttive della Giunta regionale.

Art. 2 Oggetto e finalità

1. Il presente atto ha ad oggetto la valorizzazione, l'utilizzo e l'alienazione dei beni immobili ad uso non abitativo di AREA e ha lo scopo di assicurare la migliore fruibilità dei beni da parte dei cittadini, la trasparenza e l'imparzialità dell'azione amministrativa, la valorizzazione ed il più proficuo utilizzo del patrimonio immobiliare.

2. In ossequio ai principi di buon andamento, imparzialità, trasparenza, efficienza, efficacia ed economicità dell'attività amministrativa, il presente atto disciplina in particolare:

- a) le attività di programmazione;
- b) le modalità di valorizzazione e utilizzazione dei beni immobili patrimoniali di proprietà di AREA, destinati ad uso diverso da quello abitativo (Titolo II);
- c) criteri per la dismissione dei suddetti immobili, con l'individuazione dei requisiti soggettivi e oggettivi per la cessione, nonché del termine entro cui i procedimenti dovranno compiersi (Titolo III).

3. La presente disciplina si applica anche alla valorizzazione, utilizzo e alienazione dei beni di altri enti pubblici affidati alla gestione dell'ente sulla base degli accordi con gli enti proprietari.

Art. 3 Classificazione dei beni

1. I beni si distinguono in beni demaniali e beni patrimoniali.

2. I beni demaniali comprendono quelli indicati dall'articolo 822 del codice civile.

3. I beni patrimoniali comprendono quelli appartenenti al patrimonio indisponibile e disponibile.
4. Il patrimonio indisponibile comprende i beni mobili e immobili, appartenenti ad un ente pubblico, diversi da quelli demaniali e previsti dall'articolo 826 del codice civile. I beni del patrimonio indisponibile sono destinati ad un pubblico servizio o al perseguimento di specifiche finalità pubbliche di interesse regionale.
5. I beni appartenenti agli enti pubblici non territoriali sono soggetti alle regole del codice civile, salve le disposizioni delle leggi speciali (art. 830 c.c.). Ai beni destinati a un pubblico servizio si applica la disciplina dei beni patrimoniali indisponibili e non possono essere sottratti alla loro destinazione, se non nei modi stabiliti dalle leggi che li riguardano.
6. I beni patrimoniali indisponibili possono essere oggetto dei procedimenti di alienazione previa approvazione degli specifici provvedimenti di attestazione della cessazione della destinazione pubblica secondo le modalità previste dalle leggi che li riguardano.
7. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il concorso dello Stato a fondo perduto è preceduta, se necessario, dall'espletamento delle formalità liberatorie del vincolo o al rilascio della prescritta autorizzazione.
8. Sono in ogni caso escluse dalla presente disciplina le alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e delle aree destinate alla realizzazione dei Piani di edilizia economica e popolare.
9. Il patrimonio disponibile comprende tutti i beni non classificati come demaniali o patrimoniali indisponibili.
10. Per i beni di interesse storico ed artistico sono preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazioni ai sensi del D. Lgs. 22.01.2004, n. 42.

Art. 4 Patrimonio di AREA

1. Il patrimonio immobiliare di Area è costituito:
 - a) dai beni immobili di proprietà dall'Azienda acquisiti o costruiti con risorse proprie o con finanziamenti di terzi;
 - b) dai beni immobili già di proprietà degli Istituti Autonomi per le Case Popolari siti nell'ambito territoriale della Regione Sardegna;
 - c) da immobili ad uso diverso dall'abitazione, aree edificabili e terreni;
 - d) da eredità, lasciti, donazioni ed elargizioni che pervengano all'Azienda, previa accettazione da parte dell'Amministratore Unico.
2. Oltre agli immobili destinati a sede istituzionale, il patrimonio immobiliare si compone principalmente di alloggi ad uso abitativo e relative pertinenze, locali commerciali e terreni.

Art. 5 Raccolta delle manifestazioni di interesse

1. Per le finalità di cui all'art. 2, i Servizi territoriali pubblicano annualmente sul sito istituzionale dell'Azienda un avviso per la raccolta delle manifestazioni di interesse per la locazione, il comodato, i diritti reali di godimento o l'acquisto dei beni ad uso non abitativo. All'avviso è allegato l'elenco di tutti i beni immobili ad uso non abitativo, facenti parte del patrimonio disponibile dell'Azienda e non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, che si

prevede di valorizzare, utilizzare o dismettere con la descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza e ulteriori elementi identificativi).

2. Chiunque abbia interesse può presentare istanza indicando il bene di interesse, anche se non ricompreso negli elenchi pubblicati. I soggetti aventi titolo, interessati al conseguimento del comodato o della locazione a canone agevolato, di cui ai successivi articoli 14 e segg., nella manifestazione di interesse dovranno indicare anche l'oggetto dell'attività da svolgere e le finalità di utilizzo.

3. Scaduto il termine previsto dall'avviso, che deve avere una durata minima di 30 giorni, i Servizi territoriali predispongono e trasmettono alla Direzione Generale una proposta di Piano delle valorizzazioni immobiliari, relativa al territorio di competenza, contenente l'elenco dei beni oggetto di valorizzazione, utilizzazione e alienazione, formulato sulla base delle istanze pervenute.

4. Le manifestazioni di interesse non sono vincolanti né per i privati né per AREA che potrà comunque decidere per altra forma di valorizzazione, utilizzo e alienazione dei medesimi beni sulla base delle caratteristiche degli stessi.

Art. 6 Il Piano delle valorizzazioni immobiliari

1. Con Delibera dell'Amministratore Unico sono individuati i beni immobili ad uso non abitativo, facenti parte del patrimonio disponibile dell'Azienda e non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suddivisi per territorio, suscettibili di valorizzazione e utilizzazione ovvero di dismissione. Il Piano è trasmesso, per la parte relativa alle alienazioni all'esame della Giunta regionale. Il Piano è pubblicato in apposita sezione del sito istituzionale.

2. Il Piano è redatto, tenuto conto delle manifestazioni di interesse pervenute, privilegiando l'alienazione:

- a) degli immobili liberi da impedimenti di natura catastale, urbanistica o amministrativa, e per i quali è, quindi, possibile avviare con tempestività le procedure di alienazione;
- b) degli immobili vetusti, con elevati costi di manutenzione e scarsa efficienza energetica;
- c) degli immobili inseriti in condomini misti;
- d) degli immobili che comportino costi di gestione passivi e rischi connessi alla sicurezza e al degrado.

3. Nel Piano sono indicati:

- i beni suscettibili di alienazione;
- i beni da assegnare in locazione a canone ordinario e agevolato;
- i beni da assegnare in comodato e affitto;
- una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza e ulteriori elementi identificativi);
- i termini di validità del piano stesso.

4. Al fine di favorire lo sviluppo di attività produttive o commerciali, nel Piano sono individuati gli immobili ad uso commerciale specificamente destinati alla locazione ai giovani sotto i quarant'anni.

5. Il Piano è coordinato con la programmazione economico-finanziaria, anche pluriennale, dell'Azienda e può essere modificato o integrato anche prima della scadenza inizialmente prevista.

6. Con Delibera dell'Amministratore unico si può inoltre stabilire, in qualsiasi momento, di procedere alla valorizzazione, utilizzazione o alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel Piano delle valorizzazioni con contestuale integrazione del Piano medesimo.

TITOLO II

VALORIZZAZIONE E UTILIZZO DEGLI IMMOBILI AD USO NON ABITATIVO

CAPO I - PRINCIPI GENERALI

Art. 7 Ambito di applicazione e principi generali

1. Il presente Titolo disciplina la fruizione da parte di terzi in regime di locazione, affitto e di comodato d'uso, di beni immobili di proprietà dell'Ente gestiti dai Servizi territoriali, che siano non idonei ovvero non suscettibili di uso istituzionale, concreto ed attuale.

2. La locazione, l'affitto o il comodato avviene nello stato di fatto, di diritto, d'uso e di manutenzione in cui si trovano gli immobili. Qualora si rendano necessari interventi di manutenzione straordinaria per rendere l'immobile idoneo all'uso a cui è destinato si procede ai sensi dell'art. 11.

CAPO II – LA LOCAZIONE A CANONE ORDINARIO

Art. 8 Procedimento di scelta del contraente

1. Le locazioni dei beni immobili, salvo le ipotesi di cui al comma 3, conseguono all'esperimento di procedure ad evidenza pubblica mediante pubblico incanto e secondo le indicazioni di cui al Piano delle valorizzazioni nonché delle linee di indirizzo eventualmente emanate dalla Giunta regionale.

2. Fermi restando i criteri, i requisiti e le disposizioni disposte dal bando di gara, nel rispetto degli atti programmatici e di indirizzo dell'Amministratore Unico e della Giunta regionale, qualora più soggetti abbiano presentato offerte di pari importo si procede a una nuova gara riservata con rilancio sull'offerta iniziale. Se nessun rilancio viene effettuato o in caso di ulteriore parità si procede mediante sorteggio.

3. Il ricorso alla procedura di trattativa privata è ammessa nei seguenti casi:

- a) è andata deserta la procedura ad evidenza pubblica mediante pubblico incanto per due volte;
- b) in ragione della tipologia e delle caratteristiche del bene immobile, il canone complessivo valutato per l'intera durata del rapporto contrattuale non superi euro 50.000;
- c) un soggetto già locatario di un bene immobile di proprietà di AREA chiede l'affidamento in locazione di un altro bene immobile confinante con quest'ultimo. La superficie del bene immobile confinante da locare non può essere superiore al venti per cento della superficie totale originariamente locata;
- d) nei casi di rinnovo dell'atto di locazione;

- e) quando si tratti di pertinenze accessorie relative a beni immobili destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un altro bene (autorimesse, cantine, ecc.).

Art. 9 Condizioni delle locazioni a canone ordinario

1. Il canone ordinario di locazione è commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato per analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso dell'immobile, come accertati dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate o da un tecnico abilitato, anche dipendente dell'ente, considerando i valori estimativi rilevati dall'Agenzia del territorio per mezzo dell'OMI. I valori OMI dovranno corrispondere al semestre più recente disponibile al momento della pubblicazione del bando o al momento della stipula del contratto, nel caso di trattativa privata. Laddove nella zona "OMI" di interesse non fosse reperibile il riferimento estimativo si potranno utilizzare i valori di "zona" limitrofa.

2. Il canone è adeguato annualmente in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.

3. La durata della locazione è stabilita in anni sei o altro termine fissato da disposizioni normative o regolamentari. Può essere stabilito un termine superiore ai sei anni, e comunque non eccedente i diciannove:

a) quando il locatario si obbliga ad eseguire la manutenzione straordinaria o consistenti opere di ripristino, restauro o ristrutturazione in tempi prestabiliti, pena la risoluzione del contratto di locazione;

b) quando l'Ente, con determinazione motivata del dirigente competente, ne ravvisa l'opportunità, in relazione alle caratteristiche e alla tipologia dell'utilizzo.

4. Sono ad esclusivo carico del locatario, fino alla materiale riconsegna dell'immobile, le spese relative all'allacciamento delle utenze e la gestione delle utenze stesse, nonché gli oneri del passo carrabile e dello smaltimento rifiuti, le riparazioni e le spese di manutenzione ordinaria dell'unità immobiliare locata, il premio per l'assicurazione dello stabile, le spese relative al servizio di pulizia delle parti comuni, quelle di riscaldamento e condizionamento e ogni altra connessa al funzionamento e alla manutenzione degli impianti e spazi comuni. Sono a carico del locatario altresì gli oneri di qualsiasi natura gravanti sull'immobile compresi quelli fiscali e tributari. Gli oneri accessori condominiali verranno corrisposti alla stregua della ripartizione millesimale e/o pro quota parte unitaria attribuita a ciascun condomino.

5. Gli oneri condominiali dovranno essere liquidati direttamente all'amministratore di condominio, gli altri oneri qualora anticipati dall'Azienda dovranno essere rimborsati unitamente al pagamento del canone di locazione.

6. Alla cessazione della locazione a canone ordinario le addizioni o le migliorie apportate all'immobile sono di diritto acquisite gratuitamente alla proprietà di AREA.

Art. 10 Stipulazione del contratto di locazione

1. Concluse le procedure di cui all'art. 8, la stipulazione del contratto di locazione interviene nei successivi trenta giorni.

2. A garanzia di tutte le obbligazioni il locatario è tenuto a versare secondo le modalità che saranno indicate dall'Ente una somma corrispondente a tre mensilità del canone di locazione, a titolo di deposito cauzionale non imputabile in conto canoni. Il deposito cauzionale verrà restituito entro 30 giorni dal termine della locazione, previa verifica dello stato dei locali e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali.

3. Qualora, nella data fissata entro il termine di cui al comma 1 per la stipulazione del contratto di locazione, il soggetto scelto secondo le procedure di cui all'art. 8 non compare, l'Ente, in mancanza di una valida giustificazione, lo dichiara decaduto.

Art. 11 Procedura per l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria

1. Prima della stipula del contratto il contraente presenta al Servizio Territoriale di competenza una relazione descrittiva degli interventi previsti contenente gli elementi utili per la relativa valutazione (quadro tecnico economico, cronoprogramma, eventuali elaborati grafici ecc) ed approvazione.

2. Nel contratto saranno specificati gli obblighi del contraente in relazione alle attività autorizzate e le modalità di scomputo della quota lavori dal canone di locazione. Non saranno oggetto di alcuno scomputo eventuali opere, allestimenti, e/o arredi funzionali all'attività esercitata.

3. Stipulato il contratto, il conduttore dovrà provvedere a svolgere tutte le attività tecnico amministrative necessarie per l'ottenimento di autorizzazioni, permessi, nulla osta e altri atti di assenso comunque denominati per l'esecuzione dei lavori con particolare riferimento alle eventuali autorizzazioni edilizie.

4. I lavori dovranno essere eseguiti entro un anno dalla stipula del contratto salvo proroga concessa dal Servizio competente su motivata richiesta.

5. Alla conclusione dei lavori il conduttore dovrà presentare per il tramite del professionista incaricato il conto finale dei lavori contenente tutte le certificazioni di legge attestanti la corretta esecuzione degli stessi, oltreché una perizia estimativa contenente la spesa sostenuta e le relative fatture.

6. Tutte le spese sono a carico del conduttore (professionisti incaricati, esecuzione dei lavori, spese generali e IVA).

7. Area si riserva di effettuare le attività di controllo e di vigilanza con attribuzione del potere di far sospendere l'esecuzione delle opere in caso di difformità, di non esecuzione a regola d'arte nonché in caso di inosservanza di norme di legge e regolamentari.

Art. 12 Rinnovo della locazione

1. Le locazioni possono essere rinnovate per lo stesso termine di durata originariamente stabilito, in favore del soggetto locatario, previa rideterminazione del canone e verifica:

- a) del comportamento tenuto dall'utilizzatore, quanto ad esatto adempimento degli obblighi contrattuali, ivi incluso quello del regolare pagamento del canone e degli altri oneri, nonché l'effettuazione delle opere di manutenzione previste;
- b) dell'inesistenza di domande di altri soggetti pubblici o privati interessati alla locazione;
- c) della impossibilità concreta di una più proficua valorizzazione dell'immobile.

2. La domanda di rinnovo è presentata al Servizio territoriale competente non oltre il termine di sei mesi prima della cessazione del rapporto.

Art. 13 Risoluzione e recesso della locazione

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

2. Il Servizio territoriale competente dispone accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal locatario nonché all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione del bene.

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

a) la clausola risolutiva espressa, di cui all'articolo 1456 del codice civile, con indicazione degli obblighi il cui inadempimento giustifichi la risoluzione del contratto, previa comunicazione da parte del Servizio competente;

b) la clausola di cui all'articolo 1382 del codice civile.

4. Il mancato pagamento del canone di locazione e degli oneri di cui all'art. 9 comma 4 nei termini pattuiti, e sino ad un massimo di tre mensilità, comporta la risoluzione del contratto e l'attivazione della procedura di sfratto per morosità.

5. L'Ente può procedere, con il rispetto del termine di preavviso di sei mesi, al recesso dal contratto di locazione in caso di sopravvenienza di esigenze di carattere straordinario, salvo rimborso per le eventuali migliorie preventivamente concordate ed apportate, se non computate in conto canoni.

CAPO III – LA LOCAZIONE A CANONE AGEVOLATO

Art. 14 Immobili oggetto di locazione a canone agevolato

1. Nel Piano di cui all'art. 6 sono indicati i beni immobili destinati alla locazione a canone agevolato, in favore dei soggetti di cui al successivo art. 15, per finalità di interesse pubblico o di particolare rilevanza sociale.

Art. 15 Soggetti beneficiari della locazione a canone agevolato

1. I beni immobili possono essere dati in locazione a canone agevolato per finalità di interesse pubblico connesse all'effettiva rilevanza degli scopi sociali perseguiti in funzione e nel rispetto delle esigenze primarie della collettività e in ragione dei principi fondamentali costituzionalmente garantiti, a fronte dell'assunzione dei relativi oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, in favore dei seguenti soggetti:

a) gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti della Chiesa cattolica e delle altre confessioni religiose i cui rapporti con lo Stato sono regolati per legge sulla base delle intese ai sensi dell'articolo 8 della Costituzione;

b) gli enti parco nazionali e regionali;

c) la Croce Rossa Italiana;

d) le organizzazioni non lucrative di utilità sociale e le associazioni di promozione sociale iscritte nel Registro Unico Nazionale del Terzo Settore (Runts);

e) le istituzioni a carattere internazionalistico sottoposte alla vigilanza del Ministero degli affari esteri;

f) le istituzioni, le fondazioni e le associazioni non aventi scopo di lucro, anche combattentistiche e d'arma, le quali:

1) perseguono in ambito nazionale o regionale o comunale fini di rilevante interesse nel campo della cultura, dell'ambiente, della sicurezza pubblica, della salute e della ricerca;

2) svolgono la propria attività sulla base di programmi di durata almeno triennale;

3) utilizzano i beni di proprietà pubblica perseguendo, ove compatibili con i propri scopi, l'ottimizzazione e la valorizzazione dei medesimi, garantendo altresì la effettiva fruibilità degli stessi da parte della collettività.

g) le associazioni sportive dilettantistiche, le quali:

1) non hanno fini di lucro;

2) sono affiliate alle federazioni sportive nazionali o agli enti nazionali di promozione sportiva riconosciuti ai sensi delle leggi vigenti;

3) svolgono attività sportiva dilettantistica, come definita dalla normativa regolamentare degli organismi affilianti.

h) ogni altro soggetto a cui tale possibilità è riconosciuta da atti normativi o regolamentari statali o regionali, tra i quali rientrano quelli previsti dall'art. 4 della L.R. 7/2000.

Art. 16 Condizioni della locazione a canone agevolato

1. La durata del contratto è fissata in sei anni. Può essere stabilito un termine superiore ai sei anni nell'ipotesi in cui il locatario si obblighi a eseguire consistenti opere di ripristino, restauro o ristrutturazione particolarmente onerose con indicazione del termine di ultimazione delle stesse.

2. Fatto salvo quanto previsto dall'art. 11, sono a carico del locatario gli oneri di manutenzione ordinaria nonché gli oneri di qualsiasi natura gravanti sugli immobili come individuati all'art. 9 comma 4.

3. Il competente Servizio territoriale procede a verifica periodica almeno triennale per accertare che l'utilizzo dell'immobile sia conforme a quanto dichiarato.

4. Si applicano ove non diversamente disposto gli articoli dal 9 al 13 del presente atto.

5. Le disposizioni del presente atto si applicano alle procedure avviate successivamente alla sua data di approvazione; i contratti perfezionati anteriormente alla predetta data conservano validità fino alla loro scadenza e restano regolati dalle norme vigenti prima della data di entrata in vigore del presente. I conduttori possono comunque chiedere, entro novanta giorni dall'entrata in vigore, il rinnovo o la stipula di un nuovo contratto secondo le disposizioni del presente atto.

6. La concessione del rinnovo o della stipula di un nuovo contratto di cui al comma precedente è subordinata alla previa regolarizzazione della morosità pregressa.

Art. 17 Misura del canone agevolato e modalità di determinazione

1. Le locazioni in favore dei soggetti di cui all'art. 15 sono stipulate per un canone annuo ridotto nella misura del 40 per cento di quello determinato ai sensi dell'art. 9.

2. L'ammontare del canone è adeguato annualmente in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

Art. 18 Scelta del contraente della locazione a canone agevolato

1. Il Servizio competente per l'istruttoria verifica il possesso dei requisiti soggettivi e di legittimazione dei richiedenti alla luce della normativa vigente e la conformità dell'utilizzo proposto con le finalità di interesse pubblico o di particolare rilevanza sociale.

2. Nell'ipotesi di presentazione di più istanze relative al medesimo bene ai candidati sarà richiesto di presentare una proposta progettuale che illustri l'attività che si intende svolgere, nonché le modalità e gli strumenti attraverso cui realizzare l'interesse pubblico dando evidenza del conseguente impatto sociale del progetto.

3. La selezione viene effettuata sulla base dei seguenti criteri di valutazione dei progetti:

- a) qualità progettuale, chiarezza e accuratezza nella descrizione del progetto proposto in termini di contenuti, attività, eventuali fasi progressive di sviluppo e gestione;
- b) potenziale impatto sul tessuto sociale, culturale e urbanistico del territorio in cui insiste il bene;
- c) prospettive di sviluppo di nuova occupazione, sinergie e relazioni di rete, con iniziative già operanti nel contesto cittadino, con particolare attenzione all'inclusione di categorie deboli;
- d) possibilità di fruizione del bene da parte dei cittadini e loro coinvolgimento nelle attività svolte;
- e) legame con il territorio in cui si trova il bene ed esperienza nel settore in cui verranno svolte le attività progettuali;
- f) sostegno alla proposta progettuale da parte di soggetti terzi, rappresentativi degli interessi del territorio di riferimento;
- g) rilevante interesse sociale per la comunità, servizi di inclusione sociale, supporto e servizi alla persona.

4. Costituisce elemento premiale nella valutazione la previsione, nell'ambito del progetto, di meccanismi tesi a garantire la partecipazione civica, la democraticità dei processi decisionali e la diffusione dei valori costituzionali.

5. Nel caso in cui due progetti ottengano il medesimo punteggio e non si possa procedere a un'assegnazione congiunta o coordinata, potrà essere valutata maggiormente l'esperienza pregressa dei richiedenti negli ambiti inerenti alle progettualità proposte, ai fini dell'aggiudicazione.

6. La valutazione delle proposte è affidata a una Commissione giudicatrice, nominata dal Direttore del Servizio competente, che la presiede e due componenti scelti tra i funzionari di AREA.

7. Nel provvedimento di assegnazione il Direttore del Servizio, motivando adeguatamente in ordine alla scelta del contraente, indica la durata del contratto, gli specifici fini per i quali l'immobile viene dato in locazione a canone ridotto e l'ammontare del canone stesso.

CAPO IV – IL COMODATO

Art. 19 Immobili oggetto di comodato

1. Possono essere oggetto di comodato gratuito, previo accordo di programma, intesa e/o accordo ex art. 15 della L. n. 241/1990, in favore dei soggetti di cui all'art. 20, per finalità di interesse pubblico o di particolare rilevanza sociale, gli immobili individuati nel Piano delle valorizzazioni.

Art. 20 Soggetti beneficiari a titolo gratuito

1. Sono legittimati a richiedere il comodato dei beni immobili di cui all'articolo 19, i seguenti soggetti:

- a) le università statali per scopi didattici e di ricerca;
- b) lo Stato, la Regione, le province, le città metropolitane e i comuni relativamente agli immobili da destinare esclusivamente a finalità istituzionale;
- c) gli enti ecclesiastici relativamente agli immobili adibiti a luogo di culto;
- d) l'Istituto superiore di sanità, per finalità istituzionali;
- e) i soggetti che esercitano le attività di cui alla legge n. 206/2003.

2. Ogni altro soggetto a cui tale possibilità è riconosciuta da atti normativi o regolamentari statali o regionali o, in caso di necessità e urgenza, per il tempo strettamente necessario, a favore dei soggetti di cui all'art. 15.

Art. 21 Condizioni del comodato

1. La durata del contratto e le eventuali obbligazioni a carico delle parti sono definite nell'accordo di cui all'art. 19.

2. I beni immobili adibiti a luoghi di culto, con le relative pertinenze, in uso agli enti ecclesiastici, sono agli stessi concessi gratuitamente al medesimo titolo.

3. Sono a carico del comodatario gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli oneri di qualsiasi natura gravanti sugli immobili come individuati all'art. 9 comma 4.

4. Si applicano, ove non diversamente disposto, gli articoli dal 9 al 13 del presente atto.

CAPO V – L'AFFITTO

Art. 22 Affitto di terreni agricoli

1. Quando la locazione ha per oggetto il godimento di bene immobile produttivo, l'affittuario deve curarne la gestione in conformità della destinazione economica della cosa. A lui spettano i frutti e le altre utilità.

2. Il canone di affitto dei terreni agricoli è determinato attraverso stima puntuale sulla base dei valori di mercato.
3. Si applicano in quanto compatibili con la tipologia contrattuale gli articoli dal 9 al 13 del presente atto. Per quanto non espressamente previsto si rinvia agli artt. 1615 e seg. del Codice civile.

TITOLO III

ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 23 Ambito di applicazione e principi generali

1. I beni immobili ad uso non abitativo, facenti parte del patrimonio disponibile dell'Azienda, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, che non siano funzionalmente utilizzabili per i servizi regionali, degli enti strumentali, delle agenzie regionali e delle società in house, che non siano destinabili agli enti locali territoriali, ovvero che non rivestano interesse ambientale o culturale, sono di norma alienati.
2. L'elenco dei beni alienabili è contenuto nel Piano delle valorizzazioni di cui all'art. 6.
3. I Servizi territoriali di competenza, sulla base delle manifestazioni di interesse pervenute a seguito dell'avviso di cui all'art. 5, provvedono ad individuare le procedure di alienazione di cui al successivo Capo III e le modalità di scelta del contraente previa stima del valore del bene di cui al successivo articolo 24.
4. La vendita avviene di norma mediante pubblico incanto secondo quanto stabilito dall'articolo 73, lettera c), del Regio decreto 23 maggio 1924, n. 827 (Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato) e secondo i procedimenti di cui agli artt. 31 e seguenti del presente atto. In caso di asta deserta si procede a nuovo incanto fissando un prezzo base inferiore a quello precedente, nella misura stabilita dall'articolo 591, comma 2, del Codice di procedura civile
5. Il ricorso al sistema della trattativa privata, preceduta da avviso pubblico, per la scelta dell'acquirente può avvenire:
 - a) qualora il secondo esperimento del pubblico incanto risulti infruttuoso;
 - b) quando il valore di stima dell'immobile sia pari o inferiore a 100.000 euro.
6. Il ricorso alla trattativa privata diretta, ossia la facoltà dell'amministrazione di negoziare la vendita direttamente con un unico soggetto, è ammesso:
 - a) nel caso di valore di stima dell'immobile inferiore a 50.000 euro;
 - b) nel caso di terreni che possono essere classificati come fondi interclusi o parzialmente interclusi, la cui utilità quali beni a sé stanti sia ridotta a causa delle limitazioni d'uso derivanti dalla interclusione o che non siano da soli suscettibili di alcuna utilizzazione produttiva.
7. La trattativa privata diretta, è altresì ammessa se il valore sia pari o inferiore a euro 100.000 e ricorrano una o più delle seguenti ipotesi:

- a) in caso di immobili per i quali siano necessari rilevanti interventi manutentivi pari almeno al valore di stima del bene;
- b) in caso di immobili a bassa redditività o di gestioni degli stessi particolarmente onerose;
- c) alienazione a favore di coloro che siano titolari di diritti reali o personali di godimento sull'immobile di cui si procede alla vendita;
- d) quando i beni siano alienati a società o consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse;
- e) in caso di permuta.

8. La trattativa privata diretta è sempre ammessa quando l'alienazione sia disposta a favore di Enti pubblici a prescindere dall'importo.

9. La trattativa privata è altresì sempre ammessa nelle ipotesi di prelazione legale.

10. Nei casi di trattativa privata il prezzo minimo di vendita è determinato dalla stima del valore del bene di cui al successivo articolo 24.

Art. 24 Stima dei beni

1. Il valore del bene da porre a base della procedura di alienazione è quello risultante dalla perizia di stima asseverata dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate per mezzo dell'OMI o redatta da un tecnico esperto in materia, anche interno all'ente, sulla base del valore di mercato attuale del bene, principalmente in rapporto alla ubicazione, alla consistenza, alla destinazione urbanistica, alla appetibilità commerciale, nonché ad ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi.

2. La perizia specifica espressamente la metodologia utilizzata per la determinazione del valore di mercato dell'immobile, il grado di interesse all'acquisto e il potenziale mercato di riferimento (nazionale, regionale, locale, particolare), anche al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione.

3. Il valore del bene, come sopra determinato, è formulato al netto degli oneri fiscali, delle spese tecniche ed amministrative sostenute o da sostenere (a titolo esemplificativo: frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa se affidata ad un tecnico esterno) e delle spese contrattuali, che restano comunque a carico all'acquirente.

4. La perizia di stima mantiene di norma una validità di 12 mesi dalla data di sottoscrizione.

Art. 25 Prelazione

1. Il Servizio territoriale competente accerta, prima dell'avvio della procedura di alienazione, se il bene può essere oggetto di diritti di prelazione; tale circostanza è portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata diretta.

2. Ferme restando le specifiche disposizioni di legge di riconoscimento del diritto di prelazione, la stessa prelazione può essere esercitata dal conduttore di immobili o dal proprietario per quelle unità immobiliari che siano in rapporto di pertinenzialità, strumentalità e/o complementarità funzionale con il bene locato o di proprietà (cantine, autorimesse ecc...).

Art. 26 Termini di sottoscrizione del contratto

1. L'aggiudicatario è tenuto a stipulare il contratto nel termine di sei mesi dalla comunicazione dell'atto di definitiva assegnazione.
2. Il termine può essere prorogato una sola volta e per non più di tre mesi, se il ritardo è determinato da cause non imputabili all'acquirente.
3. In caso di mancata stipula per fatto imputabile all'assegnatario, l'Azienda incamera la cauzione e il deposito delle spese.

Art. 27 Corresponsione del prezzo di acquisto

1. Salvo quanto diversamente stabilito nella documentazione della procedura di individuazione del contraente, il prezzo di acquisto è corrisposto prima e comunque all'atto della stipulazione dell'atto di vendita.

CAPO II – DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Art. 28 Cessioni agli enti locali territoriali

1. Con Decreto dell'Assessore regionale dei lavori pubblici, previa delibera dell'Amministratore Unico di Area, è autorizzato il trasferimento di beni di proprietà di AREA destinati a uso pubblico, ai comuni, alle province e alle città metropolitane che ne facciano richiesta al prezzo simbolico di euro uno.
2. Il provvedimento motivato è trasmesso alla Commissione consiliare competente per la relativa presa d'atto.

Art. 29 Cessioni a favore delle associazioni iscritte nel Registro Unico Nazionale del Terzo Settore (Runts)

1. Nell'ottica di valorizzare l'interesse pubblico e sociale prevalente possono essere alienati a prezzo simbolico alle associazioni senza fini di lucro iscritte nel Registro unico nazionale del Terzo settore (RUNTS), detentrici da almeno tre anni continuativi, gli immobili di proprietà in cui siano svolte attività di valenza sociale e assistenziale, di aggregazione giovanile e di assistenza all'infanzia e alla terza età.
2. La cessione avviene previa costituzione presso il comune di localizzazione di un vincolo ventennale di destinazione d'uso dello stesso immobile per le attività riconosciute meritevoli ai sensi del presente articolo.
3. La cessione è approvata dalla Giunta regionale su proposta dell'Assessore competente in materia di lavori pubblici, previa Delibera dell'Amministratore Unico.
4. Gli oneri derivanti dalla presente disposizione sono interamente a carico dei beneficiari.

Art. 30 Unità immobiliari ad uso non abitativo ricomprese in edifici destinati ad edilizia residenziale pubblica

1. Sono soggette ad alienazione anche le unità immobiliari ad uso non abitativo ricomprese in edifici destinati ad edilizia residenziale pubblica e inseriti nei piani di vendita approvati dalla Regione.
2. Il conduttore delle unità immobiliari di cui al comma precedente può esercitare il diritto di prelazione ai sensi dell'articolo 38 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

3. Ove questi non lo abbia esercitato nei termini previsti dal citato articolo 38, nei successivi sessanta giorni possono presentare domanda di acquisto enti pubblici non economici, enti morali, associazioni senza scopo di lucro o cooperative sociali. A tal fine, AREA adotta le opportune misure di pubblicità.

4. Decorso inutilmente anche il termine di sessanta giorni di cui al comma 3, la cessione è effettuata a chiunque ne faccia domanda.

5. L'alienazione delle unità immobiliari ai soggetti di cui ai commi 2 e 3 è effettuata sulla base di una perizia di stima asseverata dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate o redatta da un tecnico esperto in materia, anche interno all'ente, sulla base del valore di mercato attuale del bene, principalmente in rapporto alla ubicazione, alla consistenza, alla destinazione urbanistica, alla appetibilità commerciale, nonché ad ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi. Il pagamento può avvenire in forma rateale entro un termine non superiore a dieci anni e con un tasso di interesse pari al tasso legale.

6. Nel caso di cui al comma 4, si ricorre all'asta con offerte in aumento assumendo a base il prezzo di cui al primo periodo del comma 5.

7. Qualora si tratti di pertinenze di alloggi ERP (autorimesse, cantine, ecc...) l'avviso è prioritariamente rivolto agli inquilini e proprietari di alloggi negli stabili in cui sono ubicati i locali.

8. L'esercizio della prelazione è comunque subordinata alla regolarizzazione della morosità pregressa entro i termini stabiliti ai sensi del comma 2.

Art. 31 Vendita con riserva di proprietà

1. In caso di alienazioni di immobili per i quali non sia individuabile un sicuro mercato di riferimento o in caso di immobili di scarsa appetibilità per i quali sia preventivabile una difficile alienazione o la possibilità di una procedura deserta, in ragione del prezzo e della peculiarità dell'immobile da alienare, può essere prevista una vendita con riserva di proprietà, dilazionando il pagamento fino a un massimo di anni dieci, con versamento minimo di un anticipo pari al 20% dell'intero prezzo, da versarsi al momento della stipula del contratto.

2. La vendita con riserva di proprietà è soggetta alla medesima procedura di scelta del contraente di cui all'art. 23.

Art. 32 Permuta

1. Nel rispetto delle procedure di cui all'art. 33 e seguenti, con motivata deliberazione dell'Amministratore Unico può essere disposta la permuta dei beni immobili dell'AREA con altri di proprietà pubblica o privata di interesse dell'Ente, sulla base di apposita perizia effettuata da un esperto appositamente incaricato e tenuto conto dei criteri di cui al precedente art. 23, salvo eventuale conguaglio in denaro. Nel caso di permuta le spese amministrative, tecniche e contrattuali sono ripartite fra le parti in misura uguale.

CAPO III – PROCEDIMENTI DI ALIENAZIONE

Art. 33 Procedure di vendita

1. I beni immobili da alienare sono posti in vendita mediante:

- asta pubblica;

- trattativa privata, previo avviso esplorativo;
- trattativa privata diretta.

Art. 34 Asta Pubblica

1. È adottato il sistema dell'asta pubblica secondo quanto indicato dall'art. 23.
2. Al bando per pubblico incanto, pubblicato sul sito web istituzionale dell'AREA e della Regione è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati dal Dirigente competente, al fine di raggiungere tutti i potenziali acquirenti. La procedura è effettuata, di norma, con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi poi con il prezzo a base d'asta indicato nel relativo avviso. La presentazione delle offerte avviene nel rispetto delle formalità previste dal bando mediante servizio postale con raccomandata o altra forma di recapito autorizzato, in modo tale da assicurare il deposito dell'offerta al protocollo dell'ente nei termini previsti. Il termine di presentazione delle offerte non può essere inferiore a 15 giorni, naturali e consecutivi, dalla data di pubblicazione del bando nel sito istituzionale.
3. L'offerta è formulata in maniera incondizionata, indicata in modo espresso e sottoscritta dall'interessato a norma dell'art. 38, comma 3, del D.P.R. n. 445 del 18 agosto 2000. Nella formulazione dell'offerta, il prezzo è espresso in cifre e in lettere, al netto degli oneri fiscali e delle spese amministrative, tecniche e contrattuali, tenendo conto di tutte le circostanze generali e speciali che possono influire sulla determinazione dello stesso. L'offerta contiene la dichiarazione che il soggetto concorrente ha preso visione dello stato degli immobili, nonché di tutti gli atti concernenti la loro consistenza e l'attuale destinazione urbanistica. Nel caso di discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre, è ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Ente. Non possono essere presentate offerte per conto di terzi. L'offerta è presentata in busta chiusa e sigillata. Sulla stessa saranno precisati il nominativo del soggetto concorrente e l'oggetto della procedura.
4. Non si tiene conto delle domande e della documentazione pervenute dopo il termine stabilito per la presentazione. Il rischio del recapito è a carico esclusivo del mittente. L'Amministrazione non risponde per dispersione o ritardo a qualsiasi causa dovuti (disguido postale, fatto di terzi, caso fortuito o forza maggiore).
5. Per partecipare alla singola procedura è richiesta la costituzione di una cauzione almeno pari al 5% del valore posto a base della stessa. La cauzione è destinata a coprire la mancata sottoscrizione del contratto per fatto del soggetto aggiudicatario. A tal fine i soggetti interessati producono, in allegato all'offerta e a pena di esclusione, il documento comprovante la costituzione della cauzione, mediante deposito della somma richiesta presso la Tesoreria regionale, ovvero mediante idonea fideiussione bancaria o assicurativa. La cauzione è vincolata fino alla stipulazione del contratto e al versamento completo del corrispettivo e delle spese amministrative, tecniche e contrattuali dovute, mentre le cauzioni degli altri soggetti partecipanti sono svincolate dopo l'aggiudicazione. Qualora il soggetto aggiudicatario non provveda alla stipulazione del contratto nel termine fissato, la cauzione è automaticamente incamerata dall'ente, fatti salvi eventuali ulteriori risarcimenti.
6. L'apertura delle offerte è effettuata in seduta pubblica. La procedura di individuazione del contraente è presieduta dal Dirigente del Servizio competente ovvero da altro funzionario a tal fine preposto e delegato.

7. L'aggiudicazione è disposta in favore del migliore offerente. Si procede all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida. In caso di offerte di pari importo, si procede a una nuova gara riservata con rilancio sull'offerta iniziale. Se nessun rilancio viene effettuato o in caso di ulteriore parità si procede all'affidamento al soggetto che ha proposto il minor tempo per il saldo prezzo o ha presentato la cauzione più elevata o sulla base delle indicazioni contenute nel bando di gara. Sulla base delle risultanze delle operazioni, si procede all'aggiudicazione con determinazione del Dirigente, fermo restando che la sottoscrizione del contratto è condizionata alla verifica della documentazione e delle dichiarazioni rese in sede di procedura.

8. L'offerta non è mai vincolante per l'Azienda, che, a sua discrezione, può comunque sospendere o non effettuare la procedura, ovvero, dopo l'effettuazione della stessa, revocarla o non procedere alla stipulazione del contratto, sussistendone i relativi presupposti.

9. Costituiscono motivo di esclusione dalla procedura:

- a) l'insussistenza dei requisiti previsti dalla disciplina applicabile concernenti la capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- b) le offerte per persone da nominare;
- c) le offerte presentate da soggetto non abilitato a contrattare con la pubblica amministrazione, ai sensi delle norme legislative vigenti;
- d) le offerte espresse in modo condizionato;
- e) le offerte non contenute in busta chiusa e sigillata;
- f) le offerte non riportanti sull'esterno del plico le indicazioni per l'individuazione dell'oggetto della procedura;
- g) la mancata presentazione della cauzione;
- h) la mancanza o l'incompletezza delle dichiarazioni o della documentazione richieste nel bando a pena di esclusione;
- i) le offerte non sottoscritte e/o non autenticate nei modi consentiti dalla normativa vigente;
- j) il ritardo nella presentazione delle offerte, a qualsiasi causa dovuto.

Art. 35 Trattativa privata previo avviso esplorativo

1. Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata, preceduta da avviso esplorativo, nelle ipotesi previste dall'art. 23, comma 5.

2. La procedura è svincolata da particolari formalità; spetterà al responsabile del procedimento individuare le forme più opportune per assicurare comunque l'imparzialità e correttezza del procedimento, la parità di trattamento tra i concorrenti e adeguati criteri di segretezza delle offerte.

3. Per tutto quanto non previsto nel presente articolo, valgono le disposizioni di cui all'art. 34 in quanto compatibili con l'informalità della procedura.

Art. 36 Trattativa privata diretta

1. È ammessa la trattativa privata diretta nelle ipotesi di cui all'art. 23 commi 6 e seguenti.

2. La determinazione del prezzo, oltre a tutte le spese tecniche e degli atti conseguenti, è accettato per iscritto dall'acquirente nel corso della trattativa.

3. Nel caso sia stato accertato l'interesse di più soggetti si procede ad indire una procedura di rilancio offerte fra i soggetti interessati.

TITOLO IV

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 37 Disposizioni finali

1. I principi previsti dal presente atto si applicano, per quanto compatibili, ai diritti reali di godimento.

1. Restano ferme le forme di pubblicità e trasparenza previste da disposizioni normative e regolamentari.

2. Per quanto non previsto nel presente atto, si rinvia alle disposizioni normative e regolamentari statali e regionali applicabili in materia.

3. Sono abrogate tutte le disposizioni emanate dall'Azienda in contrasto con quanto disciplinato dal presente atto.

4. Le disposizioni del presente atto si applicano alle procedure avviate successivamente alla sua data di approvazione.